

Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad *Murābahah* di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

Ahmad Maulidizen

Program Doktor Ekonomi Islam

Akademi Pengajian Islam (APIUM), Universiti Malaya, Malaysia

Email: ahmadzen682@gmail.com

Abstrak

Islamic financing products have grown rapidly in the banking and finance industries of this era. This situation can be seen through the addition of Islamic banking assets several years, in addition to the inclusion of more institutions that offer products in Islam. According to Ibn al-Ḥumām, *Murābahah* is a contract of delivery of goods of sale and purchase owned by a person based on the price of basic origin and increase profits and declared to the buyer. This study aims to find out the application of home ownership financing with akad *Murābahah* Bank Tabungan Negara Syariah Branch Surabaya and to know how to settle Wanprestasi in financing home ownership has been in accordance with Sharia or not. This research is field research with qualitative descriptive approach and observation, interview and documentation method in collecting data. The author concludes that in the handling of customers Wanprestasi financing home ownership that still have good intentions, the Bank Tabungan Negara Syariah provides a policy with rescheduling that is changing the terms of financing which only concerns the payment schedule and duration and impose a burden of 1.5% of the remaining arrears. However, for customers who do not have Wanprestasi i'tikad well then the bank provides a decisive action by clearing the house as a guarantee in the contract. The implementation of the settlement of Wanprestasi in the State Savings Bank Syariah Branch Surabaya has applied in accordance with the guidelines contained in the Fatwa Dewan Syariah Nasional No.48 / DSN-MUI / II / 2005.

Kata Kunci: Housing Loan, Murabahah, dan Fatwa DSN

Syariah Islam merupakan jalan hidup umat manusia dan diciptakan untuk mengantarkan manusia menuju kebahagiaan di dunia dan akhirat (*falāḥ*) melalui penegakan berbagai seruan yang termaktub dalam Al-Qur'an dan Al-Ḥadīth. Aturan yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Al-Ḥadīth tersebut mengatur manusia dalam berbagai aspek (Nasution, 1986, hal. 29; Karim, 2004, hal. 5; Taylor, 2002, hal. 387), dalam bidang *'ubūdiyyah* dan *mu'āmalah* (Tabari, 2010, hal. 249-254). Selain

prinsip-prinsip ekonomi Syariah sebagaimana disebutkan di atas, dalam Hukum Islam mempunyai juga moral ekonomi, yang dikenal dengan “Golden Five”, yaitu keadilan (*justice*), kebebasan (*freedom*), persamaan (*equality*), konsultasi/partisipasi, dan pertanggungjawaban (*responsibility*). *Golden Five* ini dijadikan sebagai prinsip-prinsip umum yang mendasari prinsip ekonomi Syariah (Fadel, 2009, hal. 102). Falsafah pelaksanaan pembiayaan Bank Syariah wajib memenuhi aspek Syariah dan aspek ekonomi (Saed, 2008, hal. 138; Rivai, 2010, hal. 680; Muhammad, 2005, hal. 17). Salah satu bentuk pembiayaan Bank Syariah adalah *Murābahah*, yaitu bank membiayai pembelian sebuah barang atau aset atas nama nasabah dan menambahkan *mark-up* (kenaikan) sebelum menjual kembali kepada nasabah, dan pembayaran dilakukan selama tempo masa tertentu secara angsuran (Borhan, 2001, hal. 131).

Kesejahteraan masyarakat Indonesia berkaitan erat dengan kebutuhan pokok atau kebutuhan primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Melihat perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan masyarakatpun semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer. Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, Pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit rumah bagi masyarakat. Program kredit rumah ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 angka 27 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang berbunyi: “Bank adalah badan usaha dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak” (Sjahdeini, 2014, hal. 32).

Berbicara masalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah tidak bisa dipisahkan dari kiprah dan peran Bank Tabungan Negara. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR, juga membuka layanan yang sama pada Bank Tabungan Negara Syariah dengan produk unggulannya KPR Syariah. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembiayaan masyarakat yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat. Bank

Tabungan Negara Syariah Surabaya merupakan salah satu bank Syariah Indonesia yang menjalankan konsep *Murābahah* yaitu jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio, 2001, hal. 101). *Murābahah* adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan Syariah di dalam kegiatan usaha. Landasan Syariah pada akad *Murābahah* yaitu berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Ḥadīth (Haoudi, 2007, hal. 119; Yuliana, 2013, hal. 51-61; Anwar, 2003, hal. 62-80; Nugroho, 2011, hal. 164-165; Hamwi & Aylward, 1999, hal. 407-420). Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya memberikan pelayanan Kredit Pemilikan Rumah. Produk KPR yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya ini diantaranya KPR Bank Tabungan Negara Syariah Platinum iB dan KPR Bank Tabungan Negara Syariah Indent iB (BTN, 2014). Pada penelitian ini berfokus pada produk KPR Bank Tabungan Negara Syariah Platinum iB. Maksud produk KPR Bank Tabungan Negara Syariah Platinum iB disini adalah pembelian rumah dengan akad berdasarkan prinsip *Murābahah*.

Pada Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya ditemui adanya permasalahan mengenai wanprestasi. Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual. Kontrak dibuat sebagai instrument khusus yang mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat atau perdata khususnya dalam pembuatan kontrak (Yahman, 2011, hal. 49). Keabsahan kontrak merupakan hal yang esensial dalam hukum kontrak. Pelaksanaan isi kontrak yakni hak dan kewajiban hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain demikian pula sebaliknya, apabila kontrak yang dibuat itu sah menurut hukum. Kontrak yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak (Yahman, 2011, hal. 51). Wanprestasi disini merupakan suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah. Maksud unsur salah adalah adanya unsur salah pada debitur yang tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya (Satrio, 2012, hal. 3). Menurut hukum perdata, analisa kredit dilakukan untuk menghindari kemungkinan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji, sedangkan menurut dunia perbankan hal ini disebut kredit macet yaitu suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.

Ketika marketing Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya menyetujui KPR yang diajukan oleh nasabah, sehingga proses KPR itu berjalan sampai beberapa kali pembayaran, terkadang ada nasabah di tengah pembayaran mengalami wanprestasi. Biasanya, kendala yang dihadapi oleh nasabah tersebut

karena permasalahan yang tidak terduga. Dengan adanya kasus yang dialami diatas, Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya melakukan *rescheduling* terhadap nasabah yang tidak mengangsur sesuai dengan penetapan waktu yang telah ditentukan. Permasalahan ini sesuai dengan penetapan Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* dan sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 126.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad *Murābahah*: Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. Tujuan penelitian ini adalah untuk; *pertama*, mengetahui bagaimana proses penyelesaian wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya, *kedua*, mengetahui bagaimana analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya.

Kajian Teoritis

Perkataan *Murabahah* berasal dari kata kerja bahasa Arab *rābaḥa*, *yurābiḥu*, *murābahatan*. Kata kerja asalnya adalah dari *fi’il thulāthi* iaitu *rabaḥa*. Dalam kamus *Lisān al-‘Arabī*, *perkataan al-ribḥu*, *al-rabaḥu* dan *al-rabbahu* membawa maksud yang sama yaitu penambahan atau pertumbuhan dalam perniagaan (Manzur, 1954, hal. 268; al-Fiyruzabadi, 1983; Ascarya, 2011, hal. 81-82). Manakala Ibn al-‘Arabi pula menyatakan perkataan *al-ribḥu* dan *al-rabaḥu* adalah bermakna keuntungan dalam perniagaan. Kombinasi takrifan tersebut membawa kepada pengertian *al-ribḥ* sebagai keuntungan daripada perputaran modal dapat melalui pekerjaan, dan segala macam transaksi yang dilakukan secara individu maupun kolektif (Maulidizen, 2016, hal. 34).

Sedangkan *Murābahah* adalah berasal dari kata kerja *rabaha* yang bermaksud saling memberi keuntungan di antara pembeli dan penjual. Walau bagaimanapun, jika dilihat dari aspek komersial, hanya memberi keuntungan kepada pihak penjual dan pembeli saja, tetapi dari aspek yang lain, ia tetap memberi keuntungan kepada pembeli iaitu dalam bentuk tercapai hajatnya untuk memperoleh dan memiliki sesuatu barang (Kamri & Mansor, 2002, hal. 126). *Murābahah* diharuskan menjadi salah satu instrumen pembiayaan berdasarkan Al-Qur’an dan Al-Ḥadīth mahupun ijmak ulama (al-Kasani, hal. 220). Akan tetapi, tidak didapatkan ayat Al-Qur’an atau Al-Ḥadīth yang secara langsung berkenaan dengan *Murābahah*, hanya didapati pedoman am tentang jual beli, keuntungan, kerugian

dan perniagaan (Borhan J. T., 1998, hal. 53; Saeed, 1996, hal. 76). Para ‘ulama mendefinisikan *Murābahah* dengan berbagai bentuk definisi tetapi dengan maksud yang relatif sama. Menurut Ibn al-Humām, *Murābahah* adalah suatu akad penyerahan barang perniagaan yang dimiliki oleh seseorang, berdasarkan harga asal pada akad yang pertama, serta menambah keuntungan, dengan memberitahukan kepada pembeli (al-Humam, 1970, hal. 252). Keuntungan yang disepakati boleh ditentukan dalam bentuk jumlah uang tertentu atau dalam bentuk persen tertentu dari nisbah harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20% (al-Syarbini, 1958, hal. 77; Musjtari, 2000, hal. 55; Muhammad, 2011, hal. 22).

Ibn Qudamah (1972, hal. 102; al-Dasuqi, TT, hal. 159) memberikan definisi sebagai suatu bentuk jual beli yang menjual suatu barang dengan harga modal serta menambah keuntungan yang diketahui. Al-Imām Mālik turut menjelaskan bahwa *Murābahah* iaitu apabila ia menjual sesuatu dengan mengambil keuntungan satu dirham bagi setiap dirham modal yang dikeluarkannya atau setengah dirham bagi setiap dirham yang dikeluarkannya, atau sebelas dirham bagi setiap sepuluh dirham modal yang dikeluarkannya, sama ada untungnya sedikit dari modal atau untungnya lebih banyak daripada modal, bergantung di atas persetujuan kedua belah pihak (Sahnun, TT, hal. 325). Al-Imam Malik mendasarkan keabsahan *Murābahah* dengan ‘*amalu ahli al-Madinah* “Ada konsensus pendapat disini (Madinah) mengenai hukum orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengembalikannya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan terhadap keuntungan”.

Al-Imām al-Shāfi‘ī (1968, hal. 33), menerima keabsahan *Murābahah*, beliau menyatakan: “Jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan, ‘Kamu beli untukku, aku akan memberimu keuntungan begini, begini’, kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah”. Al-Imām al-Nawawī (TT, hal. 526), salah satu tokoh dalam mazhab Shāfi‘ī menyatakan bahawa *Murābahah* sah menurut hukum tanpa ada bantahan. Ibn Rusyd mendefinisikan *Murābahah* sebagai jual beli barang pada harga modal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Rusyd, 1988, hal. 216). Ulama Ḥanafī membenarkannya berdasarkan kondisi penting bagi keabsahan penjualan di dalamnya, dan juga kerana manusia memerlukannya (Saeed, 1996, hal. 77). Dengan demikian *Murābahah* merupakan penjualan barangan pada harga tertentu yang meliputi harga belian dan margin keuntungan dan seharusnya harga tersebut disepakati oleh kedua-dua pihak yang berkontrak (Usmani, 2002, hal. 41). Dengan menggunakan kaedah *Murābahah*, pemilik barangan (pihak bank) membuat perjanjian jual beli dengan nasabah. Dalam

hal ini nasabah sebagai rekan memohon dari pihak bank untuk membeli sesuatu aset untuknya. Pihak bank akan membeli aset yang diinginkan dan akan menjual kepada nasabah dengan suatu tingkat harga yang meliputi kos awal beserta tambahan untung tertakluk kepada persetujuan kedua-kedua belah pihak (Borhan J. T., 2001, hal. 131; Sholihuddin, 2011, hal. 111; Sutedi, 2009, hal. 95). Nasabah akan membayar balik secara angsuran mengikut tempo waktu tertentu yang disepakati bersama tanpa adanya bunga dikenakan ke atas hutang tersebut.

Oleh kerana demikian, dapat difahami bahwa mekanisme *Murābahah* yang berlaku sekarang adalah merupakan skim jual beli barang antara kedua belah pihak yang mengikut persetujuan pada harga yang mencakupi harga asal barang dan keuntungan. Nasabah meminta pembiayaan kepada bank, institusi kewangan atau koperasi membeli aset barang yang diinginkan dan menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga asal dicampur keuntungan yang diberitahukan kepada nasabah (al-Asyqar, 1998, hal. 71; Haron, 1996, hal. 318; Antonio, 2011, hal. 101). Pada asasnya ia mempunyai unsur pinjaman kemudian digantikan kepada konsep jual beli barang, dimana pembiaya akan memberitahu harga asal membeli barang dan keuntungan yang diambil kepada nasabah. Maka atas dasar harga asal yang ditambah dengan keuntungan tersebut menjadi harga jualan yang ditawarkan kepada nasabah sebagai pembeli yang akan membayar secara tangguh, beransur-ansur atau sekaligus mengikut persetujuan kedua belah pihak (Hamoud, 1985, hal. 237). Jadi dapat kita simpulkan bahawa, *Murābahah* adalah akad jual beli barangan dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dan pembeli (Karim, 2004, hal. 113). Sedangkan yang dimaksud harga dalam jual beli *Murābahah* adalah harga beli dan kos yang diperlukan ditambah dengan keuntungan sesuai dengan hasil kesepakatan (S, 2010, hal. 73).

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa metod utama dalam penulisan artikel ini, sebagai panduan untuk mengumpulkan data dan menganalisis data. Dalam metode pengumpulan data, menggunakan metode interview, observasi dan dokumentasi. Metode wawancara digunakan untuk mendapatkan data yang terperinci tentang penyelesaian wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. Sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung. Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan 1 manajer, 4 karyawan dan 1 nasabah Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya.

Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

a. Proses Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah (Effendi, 2015).

Diperuntukkan untuk membiayai nasabah yang akan membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen dan jenis tinggal lainnya (rumah baru/lama). Nasabah melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB melalui Bank Tabungan Negara Syariah. Nasabah memberikan beberapa spesifikasi yang diinginkan nasabah. Selanjutnya bank memesan rumah yang diinginkan kepada *developer* sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah. Setelah bank mendapatkan rumah yang sesuai dengan yang diinginkan, bank menawarkan rumah tersebut kepada nasabah. Jika nasabah cocok dengan rumah dan biaya yang telah disepakati, maka nasabah melakukan pembiayaan KPR tersebut dan mengangsur cicilan rumah kepada bank.

Fitur produk pembiayaan KPR Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah (*Murābahah*) yaitu: 1) Nilai pembiayaan bebas; 2) Uang muka minimal 20%; 3) Maksimal jangka waktu pembiayaan 15 tahun; 4) Kemampuan mengangsur 70% dari sisa penghasilan bersih; 5) Berada pada lokasi yang *marketable*; 6) *Discover* dengan asuransi jiwa dan kebakaran Syariah; 7) Pelunasan dipercepat tanpa *penalty*; dan 8) Margin bersifat tetap sejak akad dihitung dengan sistem flat.

Biaya realisasi akad pembiayaan yaitu 1) Biaya administrasi; 2) Biaya *appraisal*; 3) Biaya asuransi jiwa dan kebakaran; 4) Biaya notaris; dan 5) Biaya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

b. Aplikasi Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah (Hamka, 2014)

Pembiayaan diberikan dengan mengukur dan menilai dari persyaratan dokumen yang diajukan kepada pihak bank serta kelayakannya, adapun point yang diukur yakni

- 1) Persyaratan Nasabah yaitu a) Mengisi formulir permohonan; b) Menyerahkan copy identitas dari berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah; c) Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan; d) Menyerahkan

copy Surat Keputusan (SK) Pegawai /keterangan Kerja dari Perusahaan; dan e) Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akta Pendirian, Domisili Usaha, Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Izin Usaha Penerbitan Pers (SIUPP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Persyaratan diatas dapat direalisasi jika calon nasabah yang akan menggunakan produk KPR Platinum iB memiliki penghasilan yang dapat dipotong sepertiga dari besar penghasilannya untuk digunakan sebagai biaya angsuran perbulannya.

- 2) Persyaratan Jaminan yang harus diberikan yaitu a) Sertifikat Hak Milik (SHM), atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB); b) Sertifikat Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan c) Sertifikat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2. Proses Penyelesaian Wanprestasi Kredit Pemilikan Rumah(KPR) Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

Nasabah KPR yang tidak dapat mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati disebut dengan nasabah wanprestasi. Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam akad. Apabila nasabah wanprestasi, bank berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan tindakan sebagai berikut:

- a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun tulis, dan dalam bentuk surat atau akta lain yang sejenis berupa pernyataan lalai/wanprestasi yang dikirimkan ke alamat nasabah, antara lain:
 - 1) Memberikan Surat Peringatan satu kepada nasabah, apabila nasabah tidak merepon surat peringatan satu maka nasabah akan diberikan surat peringatan kedua dan selanjutnya.
 - 2) Memberikan Surat Panggilan kepada nasabah jika nasabah mengabaikan semua surat peringatan.
 - 3) Jika surat panggilan tidak direspon dengan baik, maka nasabah mendapatkan Surat Somasi.
 - 4) Memberikan Surat Lelang kepada nasabah secara sepihak. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan papan peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan jika nasabah mengabaikan semua peringatan.

- b. Faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi antara lain:
- 1) Nasabah diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, mendapat cacat badan, musibah, dan konflik sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi.
 - 2) Nasabah telah dinyatakan pailit atau tidak dapat membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kantornya.

Salah satu penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi yakni dengan *rescheduling*. *Rescheduling* yang dimaksud ini adalah dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran dengan waktu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. *Rescheduling* yang ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya dengan memberikan denda terhadap nasabah sebagai akibat wanprestasi (Effendi, 2014). Besarnya denda yang didapat oleh nasabah *rescheduling* sebesar 1,5% dari sisa biaya tunggakan. Munculnya denda tersebut digunakan untuk mengurus biaya administrasi karena perpanjangan waktu ini juga membutuhkan kinerja dua kali lipat (Hamka, 2014). Kebijakan ini diberikan kepada nasabah beritikad baik untuk melanjutkan angsurannya

Namun jika *rescheduling* tidak berjalan dengan baik, maka bank berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus seluruh sisa utang yang timbul. Nasabah wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa hutang yang ditagih oleh bank. Apabila setelah mendapat peringatan dari bank tetapi nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh bank, maka bank berhak memerintahkan kepada nasabah untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari terhitung sejak tanggal perintah bank, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.

Nasabah wanprestasi tidak dapat melunasi sisa utang atau sudah melakukan pengosongan rumah, bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.

- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh nasabah.
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh bank.

Tindakan selanjutnya adalah bank menggunakan haknya menagih pelunasan sekaligus atas utang nasabah dan nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari bank, maka bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan rumah jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank termasuk dan tidak terkecuali bank berhak sepenuhnya mengambil cara mencari nasabah baru untuk mengambil alih atau mengoper utang nasabah. Selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan akad ini nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.

3. Kasus Yang Terjadi Pada Nasabah Wanprestasi

Dalam realisasi produknya, yaitu pembiayaan KPR Platinum iB di Bank Tabungan Negara Syariah didapati seorang nasabah yang bernama A. Nasabah tersebut melakukan pembiayaan KPR selama 5 tahun dimulai dari tahun 2008 sampai 2012. Harga jual rumah sebelum ditetapkannya margin sebesar Rp 390.000.000,00. Uang muka yang harus diberikan nasabah kepada Bank Tabungan Negara Syariah yakni sebesar 20% dari harga setelah margin. Margin yang ditetapkan oleh bank sebesar 7,1504% dari harga jual rumah. Dengan perhitungan biaya sebagai berikut (Vinesa, 2014):

Untuk mengetahui Margin (X) = Harga jual rumah x jangka waktu (dalam tahunan) x margin. Setelah diperoleh X, maka untuk memperoleh harga cicilan perbulan, diperoleh dengan rumus sebagai berikut:

$$Y = \frac{X + \text{Harga Jual Rumah}}{\text{Jangka Waktu (dalam bulan)}}$$

Maka, untuk mencari besarnya margin beserta besarnya cicilan perbulan adalah sebagai berikut:

$$390.000.000 \times 5 \times 7,1504 \% = 139.432.800$$

Untuk memperoleh harga cicilan perbulan;

$$\frac{139.432.800 + 390.000.000}{60} = 8.823.880$$

Sehingga diperoleh cicilan perbulan sebesar Rp 8.823.880. Maka harga jual untuk KPR Platinum iB dalam jangka waktu 5 tahun sebesar Rp 529.432.800. Jadi, berdasarkan perhitungan tersebut diperoleh:

- Margin : Rp 139.432.800
- Harga Jual : Rp 529.432.800
- Cicilan per bulan : Rp 8.823.880

Nasabah A sudah melakukan pengangsuran KPR Platinum iB selama 4 tahun sebesar Rp 423.546.240. Namun dalam angsuran tahun kelima nasabah tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran selama 6 bulan dengan alasan nasabah mengalami musibah yakni kecelakaan yang terjadi pada dirinya sehingga biaya yang biasanya untuk mengangsur digunakan untuk biaya kesehatannya. Hal ini yang dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Dalam kasus ini, nasabah mengajukan *rescheduling* kepada Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya.

Sisa biaya untuk mengangsur yakni sebesar Rp 105.886.560. Sedangkan pada *rescheduling* yang diterapkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah memiliki biaya denda dikarenakan keterlambatan angsuran. Denda yang diberikan yakni 1,5% dari sisa angsuran. Maka besar denda pada setiap bulannya adalah $1,5\% \times 105.886.560 = 1.588.298,4$. Jumlah yang harus dibayar keseluruhan adalah $105.886.560 + 1.588.298,4 = 107.474.858,4$. Jadi jumlah angsuran yang harus dibayar pada setiap bulan sebesar Rp 8.956.238,2.

Pembahasan

1. Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Kredit Pemilikan Rumah(KPR) Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

Dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya biasanya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi yakni pemenuhan prestasi terlambat. Hambatan atau gangguan dapat datang dari pihak kreditur yaitu bank, tetapi pada umumnya atau sebagian besar hambatan dari pihak debitur atau nasabah yang terlambat memenuhi angsuran atau tidak membayar hutangnya (wanprestasi). I'tikad tidak baik dari debitur yang merupakan salah satu faktor kendala penyelesaian KPR bermasalah yaitu bahwa debitur akan memanfaatkan beberapa kelemahan yang ada pada bank untuk tujuan tidak membayar kreditnya pada bank.

Perbankan tidak dapat menghindari pembiayaan bermasalah, suatu pembiayaan dikatakan bermasalah pada awalnya ditandai dengan adanya tanda-tanda dari nasabah yang dibiayai mengalami kesulitan financial atau karena terjadinya musibah yang dialami oleh nasabah. Walaupun berbagai usaha telah

dilakukan untuk mencegah pembiayaan bermasalah tersebut belum menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah dimasa mendatang

a. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR Platinum iB dalam akad *Murābahah* oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

Sebelum bank melakukan penyelesaian atas pembiayaan KPR yang bermasalah terlebih dahulu bank melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap masalah yang dihadapi nasabahnya. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional, peraturan Bank Indonesia dan Standar akuntansi keuangan yang berlaku bagi bank Syariah ((BTN), 2007, hal. 4). Restrukturisasi ini merupakan suatu hal yang sangat penting untuk diketahui sebelum melangkah pada penyelesaian pembiayaan KPR lebih lanjut, diantaranya:

- 1) *Collection*, yaitu penagihan secara intensif kepada nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah. Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya melakukan dengan cara bertahap. Pertama, konfirmasi melalui telepon. *Kedua*, mengirimkan surat pemberitahuan angsuran. *Ketiga*, peringatan atau teguran, dan *Keempat*, Penagihan langsung yakni dengan mendatangi langsung ke rumah nasabah pembiayaan KPR yang mengalami penunggakan.
- 2) *Rescheduling* (penjadwalan kembali) adalah kebijakan Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya memberikan keringanan terhadap nasabah menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk penundaan masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan KPR. Misalkan dalam perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR dari 5 tahun menjadi 6 tahun dengan demikian jumlah angsuran akan menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran. *Rescheduling* ini salah satu cara yang diberikan kepada nasabah yang mempunyai i'tikad baik dan karakter jujur.
- 3) Melakukan pembinaan melalui pendekatan kepada nasabah pembiayaan KPR yang bermasalah, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah pembiayaan KPR yang mengalami penunggakan ke rumahnya kemudian

membicarakan atau mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi oleh nasabah dan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikannya. Jika nasabah bersedia membicarakan problem kondisi keuangan secara jujur dan terbuka ini berarti nasabah mempunyai kemampuan baik untuk menyelesaikan masalah tunggakan dengan bank. Bank bisa segera mengetahui apa yang menjadi penyebab pembiayaan KPR tersebut bermasalah sehingga selanjutnya bisa memutuskan atau mengambil tindakan dalam menyelesaikan.

- 4) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, ini merupakan salah satu cara yang dilakukan Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya terhadap nasabah yang mengalami penunggakan pokok pembiayaan yang dari/lebih kecil tunggakan pokok pembiayaan yang seharusnya dibayar.
- 5) Eksekusi jaminan asset nasabah atau objek pembiayaan yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan pembiayaan KPR. Hal ini dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu lagi untuk membayar hutangnya. Proses eksekusi oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya dapat dilakukan dengan menyerahkan sertifikat rumah sebagai jaminan dari nasabah yang bersangkutan atau bank sendiri yang akan melakukan penjualan atas barang jaminan. Hal ini tentunya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak atau menyerahkan ke lembaga eksekutor yaitu BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara).
- 6) Hapus buku yaitu langka terakhir yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya untuk membebaskan nasabah dari beban hutangnya, dikarenakan nasabah sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran KPR dan begitu pula dengan barang jaminan. Pada perbankan Syariah jika terdapat perbedaan atau perselisihan maka kedua belah pihak terus menyelesaikannya sesuai tata cara dan hukum materi Syariah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Selama hanya dengan pihak bank dengan nasabah, maka hendaknya merujuk atau menyelesaikan melalui BASYARNAS.

- b. Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya dalam Mengatasi Pembiayaan KPR Platinum iB dalam akad *Murābahah* terhadap Nasabah Wanprestasi.
 - 1) Melakukan pembinaan dengan cara menelpon nasabah yang terlambat membayar angsuran, mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap nasabah yang menunggak dan menagih langsung dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.
 - 2) Melakukan *rescheduling* atau penambahan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak. Dalam hal tersebut nasabah dapat memperpanjang jangka waktu dan memperkecil angsuran. Bentuk tindakan bank jika nasabah di *rescheduling* adalah penambahan denda atas keterlambatan pembayaran angsuran yakni sebesar 1,5% dari sisa biaya tunggakan.
2. Analisis Hukum Islam Terhadap Proses Penyelesaian Wanprestasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya

Pembayaran KPR Platinum i B ini menggunakan akad *Murābahah* yaitu ikatan antara dua orang atau lebih untuk melakukan transaksi jual beli atas barang tersebut, dimana penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli dengan keuntungan yang disepakati di awal akad. Jika nasabah tidak memnuhi akad yang telah disepakati maka nasabah tersebut melakukan kelalaian dalam perjanjian yang biasa disebut sebagai wanprestasi.

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa dalam penyelesaian nasabah wanprestasi atau tidak bisa menyelesaikan atau melunasi dapat diberikan tindakan salah satunya dengan cara melakukan tindakan *rescheduling*. Dijelaskan Penjadwalan Kembali Tagihan *Murābahah*. Dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murābahah*. Ketentuan penyelesaiannya bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *Murābahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; dan 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewabiannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melau

Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Beberapa definisi *rescheduling* di atas, menjelaskan bahwa peran *rescheduling* sangat membantu dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Mekanisme *rescheduling* dapat dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian dan memperkecil jumlah angsuran pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *Murābahah*. Dengan ketentuan bahwa tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa. Namun dalam praktiknya cara *rescheduling* tersebut diterapkan supaya sisa pinjaman pokok nasabah yang bermasalah (wanprestasi). Dalam mengangsur pinjaman pokok nasabah juga tetap dibebani biaya margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai, jumlah dari pengembalian pembiayaan nasabah melebihi dari sisa pinjaman pembiayaan KPR Platinum iB pada Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. Seolah-olah hanya memperbarui akad, jika akad dalam peraturan yang disampaikan Dewan Syariah Nasional MUI dalam masalah *rescheduling* tidak ada penambahan jumlah hutang yang tersisa, maka Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya sebagai pelopor Syariah berbeda dengan Fatwa DSN tersebut. Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya masih menerapkan biaya tambahan yang dicicil bersamaan dengan pembiayaan yang diberikan. Tambahan ini berakibat karena nasabah lali dalam mengangsur, maka timbul denda tersebut.

Kesimpulan

Pelaksanaan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian KPR Platinum i B yang menggunakan akad *Murābahah* di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya telah menerapkan cara yang sesuai dengan pedoman yang ada dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005, menyatakan bahwa sistem pembayaran dalam akad *Murābahah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam tempo waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah. Pada Fatwa menjelaskan bahwa nasabah yang melakukan *rescheduling* tidak akan mendapatkan biaya tambahan atau denda. Pembebanan biaya sebagai akibat dari *rescheduling* dapat dikatakan sistem yang merugikan bagi nasabah. Dalam penambahan denda ini dikatakan sebagai tambahan administrasi akibat nasabah lali dalam mengangsur yang menjadi kesalahan nasabah Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya.

Daftar Pustaka

- (BTN), D. P. (2007). *Surat Edaran Pertauran Direksi No. 21/YIII/2007*. Jakarta: PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- al-Asyqar, M. S. (1998). *Buhuth Fiqhiyyah fi Qadaya Iqtisadiyyah Mu'asirah*. 'Amman: Dar al-Nafa'is.
- al-Dasuqi, S. a.-D.-S. (TT). *Hasyiyah al-Dasuqi 'ala al-Syarh al-Kabir*. Beirut: Dar al-Fikr.
- al-Fiyruzabadi. (1983). *al-Qamus al-Muhit*. Beirut: Dar al-Fikr.
- al-Humam, A.-I. K.-D.-R.-S. (1970). *Sharh Fath al-Qadir*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- al-Kasani, A. I.-D. (Tanpa Tahun). *Bada'i' al-Sana'i' fi Tartib al-Syara'i'*. Beirut: Matba'ah al-'Asimah.
- al-Nawawi, A. Z.-D. (TT). *Rawdah al-Talibin*, 526. Al-Maktab al-Islami li al-Taba' wa al-Nasyr).
- al-Syafi'i, M. b. (1968). *al-Umm*. Kaherah: Dar al-Sya'b.
- al-Syarbini, M. a.-K. (1958). *Mughni al-Muhtaj*. Kaherah: Syarikah Maktabah wa Matba'ah al-Mustafa al-Babi al-Halabi wa Awladih.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Antonio, M. S. (2011). *Bank Islam dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Anwar, M. (2003). Islamicity of Banking and Modes of Islamic Banking. *Arab Law Quarterly*, 18(1).
- Ascarya. (2011). *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Borhan, J. T. (1998). Bay' al-Murabahah in Islamic Commercial Law. *Jurnal Syariah*, 6.
- Borhan, J. T. (2001). Falsafah Ekonomi dan Instrumen Muamalah dalam Amalan Perbankan Islam di Malaysia. *Jurnal Usuluddin*, 13.
- BTN. (2014, Oktober 18). *BTN*. Retrieved from BTN: <http://btn.co.id/syariah>
- Effendi, A. (2014, Desembe 14). Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. (A. Maulidizen, Interviewer)
- Effendi, A. (2015, Desember 14). Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. (A. Maulidizen, Interviewer)
- Fadel, M. (2009). Shari'a: Islamic Law in Contemporary Context". (A. Amanat, & F. Griffel, Eds.) *Journal of Law and Religion*, XXIV.
- Hamka. (2014, Desember 8). Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. (A. Maulidizen, Interviewer)

- Hamoud, S. (1985). *Islamic Banking*. London: Arabian Information Ltd.
- Hamwi, B., & Aylward, A. (1999). Islamic Finance; A growing internasional market. *Thunderbird International Business Review*.
- Haoudi, H. A. (2007). Muhammad's Social Justice or Muslim Cant?: Langdellanism and The Failures of Islamic Financ. *Cornell International Law Journal*, 119.
- Haron, S. (1996). *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*. Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn Bhd.
- Kamri, N. A., & Mansor, F. (2002). Aplikasi Konsep al-Murabahah dalam Penawaran Instrumen di Institusi Perbankan Islam di Malaysia. *Prosiding Seminar Kewangan Islam*. Kuala Lumpur: API UM,.
- Karim, A. (2004). *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Kewangan)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Karim, A. (2004). *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Manzur, A. a.-F.-D. (1954). *Lisan al-'Arab*. Kaherah: al-Dar al-Misriyyah li al-Ta'lif wa al-Tarjamah.
- Maulidizen, A. (2016). *Pelaksanaan Penjadualan Semula Pembiayaan Mikro Murabahah di Bank Syariah Mandiri, Indonesia*. Jurusan Syariah Dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Muhammad. (2011). *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Musjtari, D. N. (2000). *Penyelesaian Sengketa Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: Nuha Medika.
- Nasution, H. (1986). *Akal dan Wahyu dalam Islam*. Jakarta: UI Press.
- Nugroho, D. A. (2011, November). Peranan al-Mudharabah Sebagai Salah Satu Produk Perbankan Syariah Dalam Upaya Mengentaskan Kemiskinan Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Pendidikan*, 8(2).
- Qudamah, ' A.-M. (1972). *Al-Mughni Wa al-Sarh al-Kabir*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabi.
- Rivai, V. (2010). *Islamic Banking: Ekonomi Islam Bukan Opsi Tetapi Solusi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rusyd, M. I. (1988). *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*. Beirut: Dar al-Qalam.

- S, B. (2010). *Aspek Hukum Lembaga Kewangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Saed, A. (2008). *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Saeed, A. (1996). *Islamic Banking and Interest: A Study of The Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. Leiden: E. J Brill.
- Sahnun, ‘. a.-S.-T. (TT). *Al-Mudawwamah al-Kubra*. Beirut: Dar Sadir.
- Satrio, J. (2012). *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sholihuddin, M. (2011). *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan dan Bisnis Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sjahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kecana Prenada Media Grup.
- Sjahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kecana Prenada Media Grup.
- Sutedi, A. (2009). *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Tabari, N. M. (2010). Islamic Finance and The Modern World: The Legal Principles Governing Islamic Finance in International Trade. *Journal Company Law*, 31(8).
- Taylor, J. M. (2002). Islamic Banking The Feasibility of Establishing an Islamic Bank In The United State. *American Business Law Journal*.
- Usmani, M. T. (2002). *An Introduction to Islamic Finance*. London: Kluwer Law International.
- Vinesa, H. (2014, November 1). Bank Tabungan Negara. (A. Maulidizen, Interviewer)
- Yahman. (2011). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Yuliana, R. (2013, September). Muhasabah Bank Syariah Dalam Penerapan Prinsip Bagi Hasil. *Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi Islam IMANENSI*, 1(1).