

**ANALISIS PENERAPAN ASURANSI DALAM PEMBIAYAAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG**

SKRIPSI



Oleh

MEGA LISTRA
NIM : 11510064

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2015**

**ANALISIS PENERAPAN ASURANSI DALAM PEMBIAYAAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



O l e h

MEGA LISTRA
NIM : 11510064

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2015**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PENERAPAN ASURANSI DALAM PEMBIAYAAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG**

SKRIPSI

O l e h

MEGA LISTRA

NIM: 11510064

Telah disetujui 29 Desember 2014

Dosen Pembimbing,

Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A

NIP 197307192005011003

Mengetahui:

Ketua Jurusan,

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

NIP 197507072005011005

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PENERAPAN ASURANSI DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK KANTOR CABANG SYARIAH MALANG

SKRIPSI

O l e h
MEGA LISTRA
NIM : 11510064

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 08 Januari 2015

Susunan Dewan Penguji:

Tanda Tangan

1. Ketua
YonaOctiani Lestari, SE., M.SA ()
NIP. 197710252009012006
2. DosenPembimbing/Sekretaris
Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A ()
NIP 197307192005011003
3. PengujiUtama
Hj. UmrotulKhasanah, S.Ag., M.Si ()
NIP. 196702271998032001

Disahkan Oleh:
Ketua Jurusan,

Dr. H. MisbahulMunir, Lc., M.Ei
NIP. 197507072005011005

PERSEMBAHAN

*Ku persembahkan karya ini untuk
Ayahanda dan Ibunda tercintaku
Bp. Sujoko dan Ibu Murni yang selalu memberi dukungan
semangat yang luarbiasa, dukungan spiritual maupun
finansial untuk tercapainya sebuah harapan besar dariku.*

*Untuk kakak-kakakku tersayang
yang senantiasa memberi dukungan dan do'a untuk
tercapainya cita-citaku.*

*Untuk keluarga besarku
yang tanpa bosan memberikan semangat untuk terselesainya
program Strata-1 ku dengan baik.*

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿١٠٠﴾

"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan"

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mega Listra
NIM : 11510064
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Manajemen

menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

ANALISIS PENERAPAN ASURANSI DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK. KANTOR CABANG SYARIAH MALANG

adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya, apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggungjawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 9 Januari 2015

Hormat saya,

Mega Listra
NIM : 11510064

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkah dan rahmatnya serta karunia dan anugerah yang luar biasa dalam hidup saya hingga detik ini. Dengan kemurahan-Nya, maka saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang”.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam.

Dengan selesainya tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Mudjia Raharjo selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Kepada Bapak Dr. H. Salim Al Idrus, MM., M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Kepada Bapak Dr. H. Misbahul Munir, Lc., MA selaku Kepala Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maliki Malang.
4. Kepada Ustadz Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA selaku dosen pembimbing skripsi.
5. Kepada seluruh keluarga besar civitas akademika Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maliki Malang.
6. Kepada kedua orang tuaku serta kakak-kakakku yang senantiasa memberi dorongan mental serta do'a kepada saya agar dilancarkan penulisan skripsi ini.
7. Kepada Mas Nezar Kurnia selaku Financing Administration PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang, sekaligus pembimbing lapangan.
8. Kepada seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

9. Kepada ahli waris nasabah KPR yang telah menyediakan waktu untuk berbagi informasi tentang penelitian ini.
10. Kepada Ismatul Izza, Inneke Selvianty dan Wiwit Rahayuningsih yang selalu memberi semangat yang luar biasa serta membantu proses penulisan skripsi ini.
11. Kepada teman-teman jurusan manajemen angkatan 2011 yang telah memberikan semangat, dukungan serta do'a.
12. Kepada seluruh keluarga besar Ikamaro (Ikatan Mahasiswa Bojonegoro) terkhusus dulur-dulurku Moh. Fachrur Riza, Ahmad Abdullah Habibi, Moh Afyudin Nu'man dan Saifuddin Arjuni.
13. Kepada sahabat-sahabat Kertopamuji 64A, Aulia Hasni Nairi, Ika Rahmawati Diniar, Fitri Astuti, Siti Mahmudah Agustina, Dean Safitri, Halima Tusa'dia dan Heni Ika W.N.
14. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Dalam proses penulisan skripsi ini penulis menyadari jauh dari kesempurnaan. Maka penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal 'Alamin...

Malang, 27 Desember 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAM PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Bahasa Arab)	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	9
1.4 Batasan Masalah	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Hasil-hasil Penelitian Terdahulu	11
2.2 Kajian Teoritis	21
2.2.1 Pembiayaan	21
2.2.1.1 Pengertian Pembiayaan	21
2.2.1.2 Pelaku Pembiayaan	21
2.2.1.3 Unsur Pembiayaan	23
2.2.1.4 Jenis-jenis Pembiayaan	25
2.2.1.5 Pembiayaan Konsumtif Berdasarkan Prinsip Syariah (Takaful)	31
2.2.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	32
2.2.3 Asuransi KPR	33
2.2.3.1 Asuransi Kebakaran	34
2.2.3.2 Asuransi Jiwa	35
2.2.4 Konsep Asuransi Syariah (Takaful)	37
2.2.4.1 Pengertian Asuransi Syariah (Takaful)	37
2.2.4.2 Landasan Hukum Asuransi Syariah (Takaful)	38
2.2.4.3 Produk Asuransi Syariah (Takaful)	41
2.2.4.4 Manfaat Asuransi Syariah (Takaful)	49
2.2.4.5 Prinsip Operasional Asuransi Syariah (Takaful)	51
2.2.4.6 Mekanisme Operasional Pengelolaam Dana Asuransi Syariah (Takaful)	55

2.2.4.7 Perbedaan Antara Asuransi Konvensional dan Asuransi Syariah	55
2.3 Kerangka Berfikir	57
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian	59
3.2 Lokasi Penelitian	60
3.3 Subyek Penelitian	60
3.4 Data dan Jenis Data	61
3.5 Teknik Pengumpulan Data	62
3.6 Analisis Data	64
BAB IVPAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Paparan Data Hasil Penelitian	68
4.1.1 Sejarah Lokasi Penelitian	68
4.1.2 Visi dan Misi	70
4.1.3 Produk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah	71
4.1.3.1 Produk Pendanaan (<i>Funding</i>)	71
4.1.3.2 Produk Pembiayaan (<i>Financing</i>)	73
4.1.4 Syarat dan Ketentuan Pembiayaan KPR	78
4.1.5 Struktur Organisasi	81
4.2 Pembahasan Hasil Wawancara	83
4.2.1 Asuransi Syariah	83
4.2.2 Asuransi KPR	84
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	97
5.2 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi, Tipe Daerah dan Status Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa, 2009-2012.....	3
Tabel 2.1 Rangkuman Penelitian Terdahulu	15
Tabel 2.2 Persamaan dan Perbedaan Penelitian	20
Tabel 4.1 Persyaratan Dokumen	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3 Alur Pembiayaan KPR	57
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang	82
Gambar 4.2 Alur Asuransi Pembiayaan KPR	85

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Bukti Konsultasi
- Lampiran 2 Surat Permohonan Ijin Penelitian Skripsi
- Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian dari Bank BTN Syariah
- Lampiran 4 Pedoman Wawancara
- Lampiran 5 Contoh Surat Pengajuan Klaim Asuransi Jiwa Debitur Meninggal
- Lampiran 6 Contoh Check List Kelengkapan Dokumen Klaim Asuransi Jiwa
Pembiayaan Syariah
- Lampiran 7 Biodata Peneliti

ABSTRAK

Mega Listra.2015, SKRIPSI. Judul: “Analisis Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang”.

Pembimbing : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

Kata Kunci : Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Asuransi Jiwa KPR, Asuransi Kebakaran, Premi Asuransi KPR, Klaim Asuransi.

Bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sedang kita tahu bahwa rumah adalah suatu jenis kebutuhan yang harus terpenuhi. Dari banyaknya kebutuhan masyarakat akan rumah membuat bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan kredit rumah, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Untuk mengatasi risiko yang terjadi, maka diperlukan suatu pengalihan risiko kepada pihak lain melalui asuransi. Dalam penelitian ini, KPR BTN Syariah mengasuransikan jenis kreditnya dalam asuransi jiwa KPR dan asuransi kebakaran.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Data penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data utama penelitian ini. Sedangkan data sekunder digunakan sebagai pendukung data primer. Data dikumpulkan dengan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Untuk mengumpulkan data sekunder digunakan teknik mencatat dokumen, yakni dokumen perusahaan mengenai profil perusahaan.

Pembayaran premi asuransi KPR hanya dibayar pada satu kali pembayaran yakni pada saat masa kredit belum berjalan. Untuk mempermudah perhitungan nilai premi dihitung menggunakan kalkulator asuransi yang telah disediakan oleh pihak lembaga asuransi dengan melihat umur nasabah, periode masa kredit, ukuran rumah per meter dan lain-lain. Premi asuransi akan dibagikan pada akhir pembiayaan jika tidak terjadi klaim pada akhir masa kredit, tetapi bukan 100%. Kemudian untuk klaim asuransi kebakaran, lembaga asuransi mengganti kerugian dengan cara perhitungan membandingkan seharga persil dengan harga sisa-sisa puing kebakaran, tergantung perhitungan sesuai survei dari pihak asuransi dan kredit tetap berjalan sesuai akad yang telah disepakati. Sedang klaim asuransi jiwa, lembaga asuransi mengganti sisa pokok dari jumlah kreditnya sampai pada bulan ditutupnya kredit, tidak termasuk keuntungan atau margin yang telah ditetapkan pada saat akad.

ABSTRACT

Mega Listra. 2015, Thesis. Title: "The Insurance Financing Credit Application (KPR) Analysis at PT. State Savings Bank (Persero) Tbk. Branch Office Malang".

Lector: Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

Keywords: Financing Loan (KPR), Mortgage Life Insurance, Fire Insurance, Mortgage Insurance Premium, Insurance Claims.

The people who have limited finances, buying a home in cash into an obstacle. While we know that the home is a type of needs that must be met. Of the many needs of the community will be made home bank financing products issuing home loans, such as mortgage (mortgage). To address the risk that happens, it would require a transfer of risk to another party through insurance. In this study, BTN Syariah insured mortgage loan types in the mortgage life insurance and fire insurance.

The method used is descriptive qualitative method. The data of this study include the primary data and secondary data. Primary data is the main data of this study. While secondary data used to support the primary data. Data were collected by interview, observation and documentation. To collect secondary data used technique recorded documents, ie documents concerning the company profile.

Mortgage insurance premiums paid on a one-time only payment at the time of the loan that is not already running. To simplify the calculation of the value of the insurance premium is calculated using the calculator provided by the insurance agency to see the age of the customer, the credit period, the size of the house each meter and others. Insurance premiums will be distributed at the end of the financing if there is no claim at the end of the term, but not 100%. Then for fire insurance claims, insurance agencies compensate by way of calculation comparing prices for parcels with the remnants of the fire debris, depending on the calculation according a survey of insurers and credit still goes according to the agreed contract. Medium life insurance claims, insurance agencies replace the remaining principal of the loan amount until the closing months of the credit, excluding gains or margin has been set at the time the contract.

مستخلص البحث

ميجا ليسترى . عام 2015، البحث. العنوان: "التحليل تمويل تطبيق الائتمان للتأمين (KPR) فيبنك الدولة الادخار (بيرسيري) تي بي كي. فرع مكتب مالانج."

المشرف: الدكتور الحاج أحمد جلال الدين الماجستير

الكلمات الرئيسية : تمويل القرض (KPR) ، الرهن العقاري للتأمين على الحياة، التأمين ضد الحريق، الرهن العقاري قسط التأمين والمطالبات التأمين.

الأشخاص بالنسبة الذين لديهم الموارد المالية محدودة، شراء منزل نقدا الى عقبة. في حين أننا نعلم أن المنزل هو نوع من الاحتياجات التي يجب الوفاء بها. من احتياجات كثيرة من المجتمع سيتم الصنع منتجات التمويل المصرفي إصدار قروض المنازل، مثل الرهن العقاري (الرهن العقاري). لمعالجة المخاطر التي يحدث، فإن ذلك يتطلب نقل المخاطر إلى جهة أخرى من خلال التأمين. في هذه الدراسة، بنك الدولة الادخار الشرعية المؤمن أنواع قروض الرهن العقاري في التأمين على الحياة الرهن العقاري والتأمين ضد الحريق. الطريقة المستخدمة هي طريقة النوعي وصفي. وتشمل بيانات هذه الدراسة على البيانات الأولية والبيانات الثانوية. البيانات الأولية هو البيانات الرئيسية لهذه الدراسة. في حين أن بيانات ثانوية تستخدم لدعم البيانات الأولية. تم جمع البيانات عن طريق المقابلة والملاحظة والتوثيق. لجمع البيانات الثانوية تستخدم تقنية سجلت الوثائق والمستندات المتعلقة أي ملف الشركة الشركة.

أقساط التأمين على الرهن العقاري المدفوعة على الدفع لمرة واحدة فقط في ذلك الوقت من القرض الذي لم يكن قيد التشغيل بالفعل. لتبسيط حساب قيمة قسط التأمين يحسب باستخدام الآلة الحاسبة التي تقدمها وكالة التأمين لمعرفة عمر العملاء، وفترة الائتمان، وحجم المنزل كل متر وغيرها. وسيتم توزيع أقساط التأمين في نهاية تمويل إذا لم يكن هناك مطالبة في نهاية هذا المصطلح، ولكن ليس بنسبة 100٪. ثم لمطالبات التأمين ضد الحريق، ووكالات التأمين تعوض عن طريق حساب مقارنة الأسعار للطرود مع بقايا الحطام النار، اعتمادا على حساب وفقا لمسح لشركات التأمين والائتمان لا يزال يذهب وفقا للعقد المتفق عليها. مطالبات التأمين على الحياة المتوسطة، ووكالات التأمين محل الرئيسية المتبقية من مبلغ القرض حتى الأشهر الأخيرة من الفضل، باستثناء المكاسب أو لم يتم تحديد الهامش في الوقت العقد.