

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

**MEGA LISTRA**

**ABSTRAK**

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 permeter 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.

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

## **BAB I PENDAHULUAN**

Jenis kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan merupakan kebutuhan akan makanan, dan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Selain sebagai tempat untuk berlindung, rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga.

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih menyewa.

Padahal, jika dihitung membeli rumah secara kredit akan lebih menguntungkan. Apalagi pembayarannya dapat dilakukan secara kredit yang dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan rumah membuat bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan kredit rumah, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pada bank syariah juga ada produk dana seperti tabungan atau deposito seperti wadiah dan mudharabah, sedangkan produk kredit terdapat produk pembiayaan (*finance*) seperti murabahah, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan property (Hanum, 2009: 01). Namun pada bank syariah dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah.

Banyaknya resiko yang terjadi karena faktor bencana maupun faktor manusia membuat manusia mulai memikirkan harta dan jiwa mereka. Menurut Ricky W. Griffin dan Ronald J. Ebert, resiko adalah bentuk keadaan ketidakpastian tentang suatu keadaan yang akan terjadi nantinya. Suatu antisipasi diperlukan untuk mengurangi resiko yang terjadi serta tidak semua orang mampu mengatasi resiko yang terjadi, maka diperlukan suatu pengalihan resiko kepada pihak lain melalui asuransi.

Menurut Francy (2007: 21), bahwa pada hakikatnya, semua asuransi bertujuan untuk menghadapi berbagai resiko yang mengancam kehidupan manusia, terutama resiko terhadap kehilangan atau kerugian yang membuat orang secara sungguh-sungguh memikirkan cara-cara yang paling aman untuk mengatasinya.

Selama masa pembiayaan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang memberikan pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan mengasuransikan pembiayaannya dalam dua bentuk yakni asuransi jiwa (kematian) dan asuransi kebakaran (bangunan). KPR BTN Syariah, jelas tidak ada perubahan dalam pergerakan bunga maupun angsuran atau sifatnya *fixed* karena transaksinya dengan jual beli. Artinya, perusahaan perbankan sudah membeli lunas rumah tersebut dan nasabah atau debitur membayar angsuran dengan harga yang tetap meskipun bunga bank sedang naik atau turun. Nasabah yang melakukan transaksi akad jual beli rumah dengan BTN Syariah maka bisa dipastikan dokumen yang dibutuhkan sudah lengkap. Itu karena sebelum terjadi jual beli rumah, dokumen terkait harus sudah dikuasai pihaknya. ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

Namun, terkadang dalam fakta yang ada, jika terjadi kerugian semacam kebakaran bangunan misalnya, pemberian dana atas kerugian tidak memenuhi permintaan dari pihak tertanggung atau terjadi penolakan pembayaran klaim asuransi. Sehingga banyak dari sebagian masyarakat merasa kecewa atas keputusan yang diambil dari pihak lembaga asuransi.

Seperti dalam penelitian Gunawan (2013) tentang perlindungan hukum bagi perusahaan pembiayaan terhadap penolakan pembayaran klaim asuransi

kendaraan bermotor, bahwasanya kendaraan bermotor itu hilang karena pencurian, tetapi asuransi menolak membayar klaim dengan alasan lain bahwa kendaraan bermotor hilang karena penggelapan. Sehingga, upaya yang dilakukan oleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan hutang, terutama dalam hal eksekusi, menjadi terhambat.

Dari permasalahan yang telah diuraikan diatas tentang perasuransian khususnya pada KPR Bank Syariah maka penulis tertarik dengan mengambil judul penelitian **“Analisis Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang”**.

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. (Rivai dan Arifin, 2010:681)

Dalam KPR sendiri ada beberapa asuransi yang harus ditanggung si pengambil kredit, dalam hal ini adalah nasabah yang menggunakan jasa KPR dari suatu bank. Umumnya, asuransi yang ada dalam KPR adalah asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. (Gustavie, 2012)

1. Asuransi jiwa memproteksi resiko kegagalan dalam membayar akibat kematian selama masa angsuran. Nilai pertanggungan yang dibayarkan sesuai dengan nilai total sisa angsuran.
2. Asuransi kerugian atau kebakaran memproteksi rumah dari kebakaran atau bencana alam seperti banjir, gempa bumi, dan sebagainya. Pertanggungan berupa ganti rugi biaya pembangunan ulang. Biasanya, besaran premi sekitar 1%-2% dari plafon kredit.
3. Untuk menetapkan besaran premi, ada beberapa hal yang dianalisis perusahaan asuransi, contohnya usia nasabah dan jangka waktu kredit.

4. Umumnya juga bank penyedia KPR telah menetapkan perusahaan asuransi rekanannya. Perusahaan rekanan asuransi bisa jadi merupakan anak perusahaan dari bank pemberi kredit.
5. Jika tidak terjadi resiko, nilai premi biasanya dianggap hangus alias tidak dikembalikan. Pun begitu, saat ini sudah ada beberapa perusahaan asuransi yang menawarkan pengembalian nilai premi jika tidak terjadi klaim.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis sesuai kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan Debitur. Pemasaran KPR ditunjukkan kepada masyarakat umum, baik yang berpenghasilan tetap, tidak tetap maupun kaum profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum. Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan kemampuan yang bersangkutan dalam mengangsur kredit, karena hanya sebagian penghasilan saja yang boleh dipergunakan untuk mengangsur kredit dan tidak diperkenankan seluruh penghasilan dipergunakan untuk mengangsur kredit, karena masih ada kebutuhan lain debitur yang harus dibiayai, misalnya kebutuhan rumah tangga sehari-hari. Oleh karena itu bank pada umumnya menetapkan maksimal angsuran kredit adalah 40% dari penghasilan tetap bersihnya per bulan. (Suhardjono, 2003: 338)

Asuransi jiwa yang dipertanggungjawabkan adalah risiko yang disebabkan oleh kematian. Kematian tersebut mengakibatkan hilangnya pendapatan atas suatu keluarga tertentu. Asuransi jiwa bertujuan menanggung orang terhadap kerugian finansial yang tidak terduga, yang disebabkan karena meninggalnya seseorang terlalu cepat atau hidupnya terlalu lama. Manfaat asuransi pembiayaan adalah memberikan santunan kematian sebesar sisa kewajiban pada bank dan santunan langsung diserahkan pada bank. Sehingga ahli waris mewarisi (rumah) dalam kondisi lunas. Sedang asuransi kebakaran atau pertanggungjawaban kebakaran dalam hal bangunan, dalam polis harus diperjanjikan bahwa kerugian yang menimpa persil yang bersangkutan akan diganti,

dibangun kembali atau diperbaiki paling banyak sampai dengan jumlah uang pertanggungan. Dalam hal kerugian itu diberikan ganti rugi, maka besarnya ganti rugi dihitung dengan membandingkan antara harga persil sebelum terjadinya malapetaka dengan harga sisa-sisa/puing setelah terjadinya kebakaran, dan kerugian itu dibayar dengan harga tunai. Sedang dalam hal ganti rugi yang dilakukan dengan cara membangun kembali, maka bertanggung wajib melakukan pembangunan kembali atau memperbaikinya, dan penanggung berhak mengadakan pengawasan seperlunya atas penggunaan uang ganti rugi yang diberikan, bahkan kalau perlu dengan suatu penetapan dengan melalui keputusan hakim (pasal 288). Apabila pembangunan kembali yang dapat diperjanjikan dalam polis asuransi kebakaran dengan harga penuh, maka biaya pembangunan kembali yang dapat diperjanjikan dalam polis tidak boleh melebihi dari tiga perempat biaya-biaya tersebut (pasal 289). (Prawoto, 2003: 64)

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat kualitatif, dengan pendekatan deskriptif. Untuk menggambarkan secara sistematis mengenai penerapan asuransi dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang.

Dari jenis data yang akan disajikan ada dua macam data yaitu data primer dan data sekunder. Untuk memperoleh data primer dari penelitian ini, peneliti menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data yang berkaitan dengan profil PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang dan alamat nasabah yang juga merupakan pelaku pembiayaan KPR.

Adapun peneliti dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

- 1) Peneliti mengumpulkan data yang diperoleh dari penelitian baik data primer maupun data sekunder, kemudian mereduksi data tersebut sehingga data tersebut lebih fokus pada hal-hal yang diperlukan saja.
- 2) Kemudian melakukan penyajian data, yaitu data kondisi lingkungan perbankan pada BTN Kantor Cabang Syariah Malang dan kondisi kebijakan sehingga memudahkan peneliti untuk memahami apa yang terjadi dan

kemudian peneliti dapat merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

- 3) Kemudian melakukan pengujian terhadap keabsahan data, keabsahan data ini dapat tercapai apabila sudah memenuhi kriteria kredibilitas (derajat kepercayaan) yaitu dengan teknik triangulasi, yakni untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.
- 4) Terakhir peneliti menarik suatu kesimpulan, penerapan asuransi dalam masa pembiayaan KPR yang diterapkan oleh BTN Syariah.
- 5) Untuk analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis intern dan ekstern. Dimana lingkungan tersebut merupakan faktor terpenting untuk menunjang keberhasilan peneliti dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini yakni penerapan asuransi yang diterapkan oleh BTN Syariah terhadap nasabah.

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam KPR ini, nasabah tidak berhubungan langsung dengan lembaga asuransi, hanya sekedar tahu bahwa kreditnya dibawahtangani oleh asuransi, dan nasabah harus membayar biaya (premi asuransi). Karena yang dinyatakan sebagai pengguna asuransi disini adalah pihak bank. Pada asuransi KPR ini, karena pihak bank hanya sebagai pengguna, maka pihak bankpun tidak mendapat keuntungan dari lembaga asuransi dalam asuransi KPR ini, hanya saja dana yang dimiliki lembaga asuransi untuk dikelola dimasukkan ke rekening BTN Syariah sebagai DPK (Dana Pihak Ketiga) yaitu dana yang dihimpun dari masyarakat maupun lembaga yang merupakan sumber dana andalan bank yang akan disalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit. (Diyanti, 2012)

Kemudian pada asuransi KPR ini, selain nasabah diharapkan mengetahui atau memahami hal mengenai asuransi KPRnya, nasabah juga harus mengetahui hak dan kewajibannya dalam asuransi ini, yaitu kewajiban membayar premi dan mendapatkan hak dari klaim asuransi bagi nasabah yang tertimpa musibah maupun tidak.

Pembayaran premi hanya dilakukan pada satu kali pembayaran, dan itu dilakukan pada awal atau sebelum kredit berjalan. Akan ada biaya-biaya yang harus dilunasi sebelum kredit berjalan termasuk biaya asuransi. Jika dari biaya-biaya tersebut ada yang belum lunas maka pihak bank belum bisa merealisasikan KPR nya, karena akan sangat berisiko bagi pihak bank jika terjadi musibah yang akan terjadi. Sedang nilai premi yang ditanggung nasabah bisa ditetapkan sesuai dari umur nasabah, semakin tua umur nasabah maka akan semakin tinggi pula nilai preminya. Hal ini sesuai dengan teori (Gustavie, 2012) bahwasanya untuk menetapkan besaran premi, ada beberapa hal yang dianalisis perusahaan asuransi, contohnya usia nasabah dan jangka waktu kredit. Selain itu, untuk menentukan besaran nilainya yang harus dibayar, dihitung menggunakan kalkulator asuransi yang telah disediakan oleh pihak asuransi/takaful untuk mempermudah perhitungannya.

Untuk klaim kebakaran pada KPR sampai sejauh ini belum ada, tetapi jika terjadi kebakaran, sesuai dengan teori (Prawoto, 2003) bahwa jika terjadi musibah kebakaran, 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 pada musibah kematian, yang ditanggung oleh pihak asuransi adalah sisa pokok dari jumlah kreditnya. Tanpa membayar margin yang telah ditetapkan oleh bank pada saat akad. Hal ini sesuai dengan teori Gustavie (2012) bahwa Asuransi jiwa memproteksi resiko kegagalan dalam membayar akibat kematian selama masa angsuran. Nilai pertanggungan yang dibayarkan sesuai dengan nilai total sisa angsuran.

Kemudian jika sampai pada masa akhir pembiayaan tidak terjadi klaim, maka dana akan dikembalikan. Hal ini sesuai dengan ketentuan lembaga asuransi syariah/takaful dalam Wirdyaningsih, dkk, 2005: 215, bahwasanya jika tidak terjadi klaim maka ada pengembalian premi, tetapi tidak bernilai 100%, ada ketentuan sendiri dari lembaga asuransi. Hal ini sesuai dengan teori dalam Januari (110: 2005) yang menyatakan bahwa di asuransi syariah, semua premi

yang disetor akan dikembalikan lagi kepada peserta, kecuali premi yang dimasukkan ke tabungan *tabarru'* dalam Asuransi Syariah Keluarga.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan peneliti pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Dalam pembiayaan KPR BTN Syariah menerapkan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Pada asuransi KPR ini, nasabah harus mengetahui hak dan kewajibannya dalam asuransi ini, yaitu kewajiban membayar premi dan mendapatkan hak dari klaim asuransi. Untuk pembayaran premi asuransi KPR dibedakan dengan pembayaran iuran asuransi jiwa pada umumnya, dalam pembiayaan KPR, premi asuransi masuk biaya lain-lain dan 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 permeter 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 survey 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.

Adapun saran-saran dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Pihak bank seharusnya mewajibkan setiap ahli waris satu dengan yang lainnya melengkapi persyaratan-persyaratan pengajuan klaim sesuai dengan ketentuan. Tidak memandang hubungan sosial karena pihak penanggung adalah tetap pihak asuransi.
2. Ketika ahli waris sudah mengajukan klaim (kematian), seharusnya pihak asuransi mempunyai link/hubungan kerja sama dengan banyak rumah sakit,

sehingga tidak mengharuskan ahli waris meminta surat keterangan kematian dari dokter rumah sakit secara sendiri dan mengharuskan ahli waris masih mengeluarkan sejumlah biaya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Francy, Donna.(2007). **Klausula Wajib Asuransi Jiwa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan.***Tesis* (dipublikasikan). Program Magister Kenotarian Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Gunawan, Tresna Oktaviani. (2013). *Perlindungan Hukum Bagi Perusahaan Pembiayaan Terhadap Penolakan Pembayaran Klaim Asuransi atas Hilangnya Kendaraan Bermotor yang Dibebankan Fidusia Dihubungkan dengan Peraturan Asuransi dan Undang-Undang Jaminan Fidusia.*Diperoleh tanggal 30 September 2014.
- Gustavie, Moehammad. (2012). *Mengenal biaya asuransi dalam KPR.* Diperoleh tanggal 30 September 2014 dari <http://ekonomi.kompasiana.com/moneter/2012/01/25/mengenal-biaya-asuransi-dalam-kpr-433421.html>
- Hanum, Cholidah. (2009). **Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta),** *Skripsi* (dipublikasikan).Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta.
- Janwari, Yadi. (2005). *Asuransi Syariah.* Bandung: Pustaka Bani Quraisy.
- Prawoto, Agus. (2003). *Hulum Asuransi dan Kesehatan Perusahaan Asuransi Berdasarkan Risk Base Capital (RBC).* Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI.
- Rivai, Veithzal., Arifin, Arfiyan (2010). *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi.* Jakarta: Bumi Aksara.
- Suhardjono, (2003).*Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah.* Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMPYKPN.
- Wirnyaningsih, dkk.(2005). *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia.* Jakarta: Kencana.
- [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)