

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu sektor usaha yang mempengaruhi perkembangan perekonomian di Indonesia yaitu sektor perbankan, dimana sektor ini memberikan dampak dalam upaya meningkatkan kondisi perekonomian baik secara makro maupun mikro. Kondisi tersebut dikarenakan perbankan melakukan transaksi mencakup kondisi secara makro di bidang ekonomi. Dalam perkembangannya industri perbankan dipandang sangat penting sebagai penunjang dalam pembangunan ekonomi suatu negara, terutama negara berkembang. Sejak krisis global melanda perekonomian dunia, persediaan perekonomian negara terancam tidak sehat khususnya Indonesia. Proses globalisasi yang semakin kuat sangat berpengaruh dalam pertumbuhan ekonomi, tidak terkecuali dunia perbankan. Dengan demikian menuntut persaingan yang ketat demi memberikan produk yang dapat memberikan kepuasan dan kenyamanan terhadap nasabahnya. (Mulyono, Teguh Pudjo (2001) dalam Habiby, 2013: 01)

Termasuk dalam kategori lembaga keuangan bank secara yuridis dan empiris berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dikenal dengan dua macam bank, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Sementara

dari prinsip pengelolaannya dikenal adanya bank konvensional dan bank berdasarkan prinsip syariah, baik pada Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat. (Anshori, 2008: 02)

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. Dilihat dari data presentase rumah tangga menurut provinsi se Jawa Bali, dengan status kepemilikan rumah kontrak/sewa dari tahun 2009-2012 rata-rata masih 30% dari masyarakat di Jawa dan Bali khususnya yang masih belum memenuhi kebutuhan rumah dengan status pribadi. Meskipun semakin tahun semakin menurun tetapi hal ini bisa juga dijadikan acuan bahwa kebutuhan akan rumah masih tinggi.

Tabel 1.1
Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi, Tipe Daerah dan Status
Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa, 2009-2012

	2009			2010		
	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan
Jawa Barat	13,89	1,52	8,68	17,00	1,49	11,45
Jawa Tengah	5,48	0,36	2,84	6,86	0,63	3,40
Jawa Timur	9,68	0,56	4,99	11,47	0,69	5,69
Bali	23,24	1,63	14,12	28,11	1,22	17,74
Total	52,29	4,07	30,63	63,44	4,03	38,28
	2011			2012		
	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan	Perkotaan	Perdesaan	Perkotaan+ Perdesaan
	12,57	0,89	8,40	12,30	0,83	8,21
	5,77	0,24	2,74	5,69	0,34	2,74
	10,23	0,51	5,07	9,20	0,33	4,47
	27,05	1,41	17,11	26,10	1,46	16,51
	55,62	3,05	33,32	53,29	2,96	31,93

Sumber: bps.go.id

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).

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* sehingga banyak produk perbankan

syariah tidak berbeda dengan produk bank konvensional dan secara struktural industri perbankan syariah berdampingan dengan industri perbankan konvensional, dimana bank syariah berusaha untuk secara konsisten mendukung proses *saving-investment*. 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.

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan dari bank syariah. Memang belum banyak orang yang mengetahui dan sepertinya belum ada bank syariah yang gencar memasarkan produk ini. Namun kedepannya, produk ini bukan tidak mungkin menjadi produk unggulan bank syariah. Karena hampir setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga di Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap Istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah. (Hanum, 2009: 02)

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, risiko adalah bentuk keadaan ketidakpastian tentang suatu keadaan yang akan terjadi nantinya. Suatu

antisipasi diperlukan untuk mengurangi risiko yang terjadi serta tidak semua orang mampu mengatasi risiko yang terjadi, maka diperlukan suatu pengalihan risiko kepada pihak lain melalui asuransi.

Secara umum asuransi adalah menyerahkan pertanggungansian risiko kepada penanggung yaitu perusahaan asuransi untuk jangka waktu dan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati. Definisi asuransi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), tentang asuransi atau pertanggungansian seumurnya, Bab 9 Pasal 246: Asuransi atau Pertanggungansian adalah suatu perjanjian dengan mana seorang penanggung mengikatkan diri kepada seorang tertanggung, dengan menerima suatu premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dideritanya karena suatu peristiwa yang tak tertentu. Kerugian risiko yang dibayarkan oleh pihak asuransi kepada pihak tertanggung disebut klaim. Pembayaran klaim ini sesuai ketentuan yang tertulis pada kontrak polis.

Menurut Francy (2007: 21), bahwa pada hakikatnya, semua asuransi bertujuan untuk menghadapi berbagai risiko yang mengancam kehidupan manusia, terutama risiko 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)

Bank BTN masih menjadi pemimpin pasar pembiayaan perumahan di Indonesia dengan penguasaan pangsa pasar total KPR sebesar 24%. Sedangkan untuk segmen KPR subsidi, peran Bank BTN sangat dominan dengan menguasai pangsa pasar lebih dari 95% dari total penyaluran FLPP tahun 2011, 2012 dan 2013. Dari total KPR-FLPP sebanyak 62.055 unit, BTN menguasai 60.631 unit rumah. Sebanyak 57.885 unit lewat bisnis konvensional, sedangkan 2.746 unit lainnya didistribusikan oleh BTN Syariah. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank Tabungan Negara yang menjalankan bisnis dengan prinsip perbankan syariah. Disamping itu, upaya peningkatan penghimpunan Dana Pihak Ketiga dilakukan melalui pengembangan jaringan kantor. Selama tahun 2010, Bank BTN membuka 111 kantor Kas, termasuk 20 Kantor Cabang Syariah dan 8 Kantor Cabang Pihak Pembantu Syariah.

Asuransi kebakaran atau pertanggungan 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 (Prawoto, 2003: 65). Pada umumnya premi ini sudah tetap dari perusahaan asuransi dan besarnya sudah fix. Besar premi asuransi kebakaran umumnya relatif rendah jika dibandingkan dengan besar premi asuransi jiwa KPR.

Sedang dalam 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. Dari sini terlukis bahwa dalam asuransi jiwa risiko yang dihadapi adalah risiko kematian dan risiko hidupnya seseorang yang terlalu lama (Ismanto, 2009: 36). Besarnya premi asuransi jiwa akan berbeda-beda nilainya dan sangat tergantung umur dan kondisi kesehatan pihak kreditur. Semakin tua umur maka akan semakin mahal premi asuransi jiwanya. 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.

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”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan yaitu:

“Bagaimana penerapan asuransi dalam masa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang.”

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

“Untuk mendeskripsikan penerapan asuransi dalam masa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang.”

1.3.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti, untuk memperluas wawasan, pengetahuan, dan pengalaman untuk berpikir kritis, dan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana (S1).
2. Bagi lembaga kampus, sebagai pandangan atau wawasan baru mengenai perbankan syariah dan sebagai bahan masukan bagi fakultas untuk rujukan bagi peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis.
3. Bagi masyarakat, sebagai referensi bagi masyarakat yang ingin menggunakan produk pembiayaan rumah pada Bank Syariah.

1.4 Batasan Masalah

Berdasarkan manfaat penelitian diatas, maka penulis hanya membatasi tentang penerapan asuransi dalam masa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang dalam dua bentuk asuransi yaitu asuransi bangunan dalam hal kebakaran dan asuransi jiwa dalam hal kematian.

