

STRATEGI INKLUSI KEUANGAN DALAM MENDUKUNG PEMBIAYAAN BERKELANJUTAN DI SEKTOR PERUMAHAN KPR SUBSIDI (STUDI KASUS: BANK SYARIAH NASIONAL KCP BUKITTINGGI)

Hilda Dwi Hartanti¹, Sandra Dewi²

hildadwihartanti@gmail.com¹, sandradewi@uinbukittinggi.ac.id²

Universitas Negeri Seich M. Djamil Djambek Bukittinggi

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap pembiayaan perumahan yang terjangkau, yang mengharuskan penerapan strategi inklusif yang sejalan dengan prinsip-prinsip keberlanjutan dan nilai-nilai syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui studi kasus. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi kepada pihak Sub Branch Head dan Financing Service Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi untuk mendapatkan informasi mengenai strategi inklusi keuangan dalam mendukung pembiayaan berkelanjutan di sektor perumahan kpr subsidi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi menerapkan strategi inklusi keuangan melalui penyederhanaan prosedur pembiayaan, transparansi akad pembiayaan, pendampingan kepada nasabah, optimalisasi pemanfaatan subsidi yang diberikan pemerintah serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan, sehingga mampu memperluas akses mbr terhadap kpr subsidi sekaligus menjaga keberlanjutan pembiayaan melalui pengelolaan risiko pembiayaan dan kepatuhan terhadap prinsip keberlanjutan.

Kata Kunci: Strategi Inklusi Keuangan, Pembiayaan Berkelanjutan, Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

Abstract

This research was motivated by limited access of low income communities to affordable housing financing, which necessitates an inclusive approach in accordance sustainability and sharia values. This research uses a qualitative method with case studies approach. Data collection techniques were conducted through in depth interviews, observations, and documentation of the Sub Branch Head and Financing Service of Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi to obtain information about financial inclusion strategies in supporting sustainable financing in the subsidized mortgage sector. The result of study shows that Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi implements financial inclusion strategies through the simplification of financing procedures, transparency of financing agreements, customer assistance, optimization of government subsidies, and the application of prudential financing principles. This enables the bank to expand access to subsidized mortgages for low income households while maintaining financing sustainability through financing risk management and compliance with sustainability principles.

Keywords : Financial Inclusion Strategy, Sustainable Financing, Subsidized Home Ownership Loans.

PENDAHULUAN

Kemiskinan tetap menjadi tantangan utama di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia. Perdebatan yang fundamental tentang kemiskinan masih berlangsung antara tiga paradigma utama yaitu konservatif, liberal, dan radikal. Berbagai pakar berusaha merumuskan model pembangunan alternatif yang dapat menciptakan kemakmuran yang merata dan mendorong transformasi sosial menuju perubahan yang positif. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan akses dan daya saing finansial bagi masyarakat miskin, sehingga mengurangi ketimpangan dan mencapai pertumbuhan ekonomi yang lebih adil bagi semua lapisan masyarakat (Syamsulbahri, 2018).

Terkait masalah ini, berbagai gagasan dan tuntunan telah muncul untuk mereformasi sistem pembiayaan yang dianggap tidak berhasil dalam menyediakan layanan optimal karena tidak mampu menjangkau mayoritas masyarakat miskin. Oleh karena itu, ekosistem inklusi keuangan telah beralih ke sistem pembiayaan inklusif, dengan tujuan utama menyediakan berbagai layanan keuangan bagi masyarakat miskin dan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (Aliyani et al., 2024).

Inklusi keuangan secara umum merujuk pada upaya untuk memberikan akses layanan keuangan kepada semua lapisan masyarakat, termasuk kelompok terpinggirkan seperti masyarakat berpenghasilan rendah dan penduduk di daerah terpencil. Konsep ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan ekonomi dengan memastikan produk keuangan seperti kredit atau pembiayaan dan tabungan dapat diakses tanpa hambatan (Pratama, 2025). Sedangkan di sisi lain pembiayaan berkelanjutan adalah metode pengelolaan dana yang mempertimbangkan dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan (ESG) dalam proses pengambilan keputusan dengan tujuan mencapai pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan (Wahyu, 2021). Kedua konsep ini saling terkait, dimana inklusi keuangan dapat mendorong investasi berkelanjutan untuk mencapai tujuan seperti pengurangan kemiskinan dan pelestarian lingkungan.

Ketika konsep inklusi keuangan dan pembiayaan berkelanjutan diterapkan pada sektor perumahan, hal ini berarti menyediakan kredit perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sambil memastikan bahwa pembangunan perumahan tidak merusak lingkungan atau meningkatkan ketimpangan sosial. Di Indonesia, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan instrumen utama untuk mewujudkan hal ini, karena dirancang untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mendapatkan perumahan layak huni dengan suku bunga rendah, tenor panjang, dan syarat yang mudah. Namun, tantangan seperti keterbatasan akses keuangan, risiko kredit macet, dan dampak lingkungan sering menghambat efektivitasnya (Kementrian PUPR, 2023).

Bank Syariah Nasional (BSN) yang berfokus pada pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Bank ini memiliki peran penting dalam mendukung program KPR subsidi pemerintah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Bank Syariah Nasional menawarkan berbagai produk pembiayaan, termasuk KPR subsidi (Azis, 2023). KPR subsidi merupakan jenis pembiayaan yang ditujukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan disubsidi oleh pemerintah, bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang bertujuan untuk membantu masyarakat menengah kebawah mencapai impian mereka memiliki perumahan layak huni (Fadhilah, 2022).

Penelitian ini fokus pada strategi inklusi keuangan yang mengarah pada sistem pembiayaan di Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi untuk mendukung pembiayaan berkelanjutan, dengan mempertimbangkan aspek syariah yang menekankan etika, keadilan, dan kemashlahatan. Misalnya, penggunaan instrument seperti akad murabahah atau musyarakah mutanaqisah dalam KPR subsidi yang dapat meningkatkan inklusivitas sambil memastikan pembangunan perumahan yang ramah lingkungan, seperti rumah dengan efisiensi energi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang memanfaatkan berbagai sumber ilmiah untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang komprehensif tentang fenomena yang diteliti (Hengki, 2018). Menurut (Robert K. Yin, 2018) Pendekatan studi kasus sangat sesuai untuk menjawab pertanyaan eksploratif seperti “bagaimana” dan “mengapa” dalam konteks kompleks yang langsung terkait dengan situasi nyata. Sementara itu, metode analisis data

yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis SWOT. Analisis SWOT dalam penelitian ini tidak digunakan untuk merumuskan strategi baru, tetapi untuk memahami dan menggambarkan secara sistematis kondisi empiris strategi yang telah diterapkan oleh pihak bank berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi saat ini telah menerapkan strategi inklusi keuangan secara optimal dalam mendukung pembiayaan berkelanjutan di sektor perumahan melalui penyaluran KPR Subsidi kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). implementasi strategi tersebut diwujudkan melalui penyederhanaan prosedur pembiayaan, transparansi akad pembiayaan, memberikan pendampingan kepada nasabah serta optimalisasi pemanfaatan subsidi yang diberikan pemerintah seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan bantuan uang muka.

Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi juga menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis kelayakan pembiayaan, verifikasi riwayat pembiayaan melalui SLIK OJK atau BI Checking, serta pelaksanaan wawancara awal terhadap calon nasabah. Praktik ini menunjukan bahwa perluasan akses keuangan dijalankan secara seimbang dengan pengelolaan risiko pembiayaan, sehingga kualitas portofolio pembiayaan tetap terjaga dan keberlanjutan pembiayaan dapat dipertahankan. Dari perspektif pembiayaan berkelanjutan, strategi yang diterapkan Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi telah mencerminkan dimensi sosial dan ekonomi, yaitu peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui kepemilikan rumah yang layak serta penguatan kemampuan bayar nasabah, meskipun aspek lingkungan masih belum terintegrasi secara optimal.

Berdasarkan analisis SWOT, kekuatan utama Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi terletak pada reputasinya sebagai bank pelopor pembiayaan perumahan, tingginya tingkat kepercayaan nasabah, menjadi prioritas pemerintah dalam pemberian kuota subsidi, serta proses pencairan pembiayaan yang relatif cepat. Namun, masih terdapat sejumlah kelemahan seperti rendahnya literasi masyarakat mengenai kpr subsidi syariah, kendala teknis seperti gangguan pada sistem jaringan Tapera dan Sikasep, serta tingginya beban kerja petugas pembiayaan.

Sedangkan pada sisi peluang yang bisa dimanfaatkan oleh pihak bank melalui penguatan kerjasama dengan developer serta dukungan kebijakan pemerintah melalui FLPP dan BP Tapera yang dapat digunakan untuk memperluas jangkauan inklusi keuangan dan pembiayaan berkelanjutan. Sementara, pada sisi ancaman berasal dari meningkatnya persaingan antar bank syariah khususnya Bank Syariah Indonesia (BSI) yang memiliki jaringan dan kapasitas operasional lebih luas dalam penyaluran kpr Subsidi karena diperkuat oleh margin tiga bank syariah besar yaitu bank BRI Syariah, BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri.

Secara keseluruhan, strategi inklusi keuangan yang diterapkan oleh Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi telah memberikan kontribusi secara signifikan dalam mendukung pembiayaan berkelanjutan di sektor perumahan KPR Subsidi melalui perluasan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui pembiayaan perumahan yang layak sekaligus menjaga kualitas portofolio pembiayaan. Meskipun, demikian penguatan literasi keuangan, sistem operasional serta integrasi aspek lingkungan masih perlu ditingkatkan agar pelaksanaan inklusi keuangan dan pembiayaan berkelanjutan dapat berjalan secara lebih menyeluruh dan berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Nasional KCP Bukittinggi telah menerapkan strategi inklusi keuangan secara efektif dalam mendukung pembiayaan berkelanjutan di sektor perumahan KPR Subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Strategi tersebut diwujudkan melalui pemanfaatan kerjasama dengan pemerintah melalui kebijakan FLPP, serta peningkatan literasi pembiayaan syariah dan pendampingan kepada nasabah. Implementasi strategi ini tidak hanya meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan yang terjangkau, tetapi juga mendorong terwujudnya pembiayaan yang berkelanjutan secara sosial ekonomi yang sejalan dengan prinsip sustainability.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman Karim. (2010). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Raja Grafindo Persada.
- Aliyani, C., Munda, I. A., Riski, M. D. A., & ... (2024). Peran Inklusi Keuangan Dalam Peningkatan Akses Layanan Keuangan Syariah Di Wilayah Pedesaan. *Proceeding of ...*, 2(2022), 106–113. <https://proceedings.dokicti.org/index.php/iaisumsel/article/view/239%0Ahttps://proceedings.dokicti.org/index.php/iaisumsel/article/download/239/230>
- Azis, M. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1), 1–16. <https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717>
- Bank Indonesia. (2017). Plot Project Peningkatan Akses Keuangan Kelompok Masyarakat atau Kelompok Pelaku Usaha Melalui Pemanfaatan Produk/ Jasa Layanan Keuangan Syariah.
- Fadhilah, M. (2022). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(02), 2135–2142. <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i2.4506>
- Firman, F. (2025). Inklusi Keuangan Di Negara Berkembang : Strategi Mengurangi Ketimpangan Ekonomi. PT Nawala Gama Education.
- Hengki Wijaya. (2018). Analisis Data Kualitatif Ilmu Pendidikan Teologi. Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Kementrian PUPR. (2018). Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018-2025. Kementrian PUPR.
- Kementrian PUPR. (2023). Rencana Strategis Kementrian PUPR. Kementrian PUPR.
- OJK. (2017). Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /Seojk.07/2017 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Dalam Rangka Meningkatkan Inklusi Keuangan Di Sektor Jasa Keuangan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 9–25.
- Pratama, A. (2025). *Economics Note*. 1(1), 23–30.
- Robert K. Yin. (2018). *Case Study Researc and Applications : Design and Methods*. Sage Publications.
- Syamsulbahri, D. (2018). MSMES in inclusive financing perspective in Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 26(1), 59–76. <https://jurnalekonomi.lipi.go.id/JEP/article/view/228>
- Utama, S. M., Farid, D., Pakarti, M. H. A., & ... (2023). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Perumahan Syariah Aster Village Ciwastra Menggunakan Produk Pembiayaan Kredit Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Ilmiah ...*, 9(03), 4177–4191. <https://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/10461%0Ahttps://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/download/10461/4524>