

Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) FLPP pada PT Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan

by Devia Astry Khairani

Submission date: 29-Apr-2024 02:19AM (UTC-0500)

Submission ID: 2365310943

File name: MIA_Vol_21_No_1_April_2024_229-240.pdf (168.24K)

Word count: 4133

Character count: 27567

Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) FLPP pada PT Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan

8 Devia Astry Khairani

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email: hairaniastrydevia@gmail.com

Aqwa Naser Daulay

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email: aqwanaserdaulay@uinsu.ac.id

Jl. IAIN No. 1, Gaharu, Kec. Medan Timur, Kota Medan Sumatera Utara

Korespondensi penulis: hairaniastrydevia@gmail.com

Abstract: This article discusses the application of insurance in Financing Credit for Affordable Housing Ownership (KPR FLPP) by PT. Bank Sumut Syariah Branch Office of Trade Auxiliary. The objectives of this study are to identify the role of insurance in mitigating credit risks in FLPP KPR financing and to evaluate its effectiveness in the context of Islamic banking services. The method employed involves primary data collection through interviews with bank officials and insurance policyholders, as well as secondary data analysis of historical insurance claim data and credit performance. The research findings indicate that the application of insurance in FLPP KPR financing can enhance the bank's confidence in credit risk management, provide financial protection for the bank, and ensure smooth installment payments for customers. In conclusion, insurance in FLPP KPR financing plays a strategic role in supporting the sustainability of Islamic banking business by effectively managing credit risks.

Keywords: Insurance, Financing, FLPP Housing Loan, Shariah Bank

Abstrak: Artikel ini membahas penerapan asuransi dalam pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) FLPP oleh PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi peran asuransi dalam memitigasi risiko kredit pada pembiayaan KPR FLPP, serta untuk mengevaluasi efektivitasnya dalam konteks pelayanan perbankan syariah. Metode yang digunakan melibatkan pengumpulan data primer melalui wawancara dengan petugas bank dan pemegang polis asuransi, serta analisis data sekunder berupa data historis klaim asuransi dan performa kredit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asuransi dalam pembiayaan KPR FLPP dapat meningkatkan kepercayaan bank terhadap pengelolaan risiko kredit, memberikan perlindungan finansial bagi pihak bank, dan menjamin kelancaran pembayaran cicilan bagi nasabah. Kesimpulannya, asuransi dalam pembiayaan KPR FLPP memiliki peran strategis dalam mendukung keberlanjutan bisnis perbankan syariah dengan mengelola risiko kredit secara efektif.

Kata Kunci: Asuransi, Pembiayaan, KPR FLPP, Bank Syariah

LATAR BELAKANG

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki peran penting sebagai perantara dalam aktivitas keuangan terutama yang berkaitan dengan uang. Kegiatan bank secara umum terkait erat dengan masalah uang sebagai instrumen utama yang memfasilitasi perdagangan dan kegiatan ekonomi. (Lestari, 2021)

Bank syariah adalah jenis bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Syariah, yaitu hukum Islam yang mengatur perjanjian antara bank dan nasabah untuk penyimpanan dana, pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lain yang sesuai dengan prinsip Syariah. Bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan dengan

Received Maret 30, 2024; Accepted April 29, 2024; Published April 30, 2024

* Devia Astry Khairani, hairaniastrydevia@gmail.com

mengedepankan etika dan nilai-nilai Islam, terutama dengan menghindari praktik bunga (riba), aktivitas spekulatif nonproduktif seperti perjudian (maysir), serta memastikan kegiatan usaha yang didanai bersifat halal dan adil. (Lestari, 2021)

Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan (KCP Perdagangan) menawarkan berbagai produk keuangan, termasuk penghimpunan dana (funding) dan penyaluran dana (lending). Dalam hal penyaluran dana, bank ini menggunakan berbagai akad, di antaranya adalah akad murabahah yang dipilih karena prosedurnya sederhana dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. ²⁵ Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar masyarakat, namun banyak yang menghadapi kendala keuangan untuk membeli rumah secara tunai. Untuk mengatasi kendala ini, bank menawarkan ¹¹ produk pembiayaan rumah seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Awaliyah, 2021) Dalam rangka mengelola risiko yang terkait dengan pembiayaan KPR, bank menerapkan pengalihan risiko melalui asuransi. Dalam konteks ini, Bank Sumut Syariah mengasuransikan kredit KPR dengan polis asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

³ PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara, atau yang lebih dikenal sebagai ³ PT Bank SUMUT (selanjutnya disebut "Bank"), merupakan bank devisa yang berkantor pusat di Jalan Imam Bonjol No. 18, Medan. Bank ini didirikan di Medan berdasarkan akta notaris No. 22 tanggal 4 November 1961 dalam bentuk Perseroan Terbatas. Berdasarkan Undang-Undang No. 13 tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah dan sesuai dengan Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara No. 5 tahun 1965, bentuk usaha Bank diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Pada tanggal 16 April 1999, berdasarkan ⁴ akta notaris No. 38 yang dibuat oleh Notaris Alina Hanum Nasution, S.H., ⁴ bentuk usaha kembali diubah menjadi Perseroan Terbatas. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-8224 HT.01.01 TH.99 tanggal 5 Mei 1999 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 6 Juli 1999 Tambahan No. 4042.

Anggaran Dasar Bank telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 56 tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat di hadapan ¹ Risna Rahmi Arifa, SH Notaris di Medan, dan telah didaftarkan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor AHU-0030235.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 21 April 2014. Kebijakan dan gagasan untuk mendirikan unit usaha perbankan syariah didasari oleh tingginya minat masyarakat di Sumatera Utara untuk mendapatkan layanan berbasis syariah. Hal ini telah berkembang cukup lama di kalangan pemangku kepentingan Bank Sumut, terutama sejak dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang memberi peluang bagi bank

konvensional untuk mendirikan unit usaha syariah. (Awaliyah, 2021) Pendirian unit usaha syariah juga didukung oleh budaya religius masyarakat Sumatera Utara, khususnya umat Islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajaran Islam dalam semua aspek kehidupan, termasuk di bidang ekonomi.

Komitmentnya untuk mendirikan unit usaha syariah semakin diperkuat dengan keluarnya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bunga bank sebagai haram. Fatwa ini tentu saja mendorong masyarakat Muslim untuk menggunakan layanan perbankan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Hasil survei yang dilakukan di delapan kota di Sumatera Utara menunjukkan minat masyarakat terhadap layanan bank syariah cukup tinggi, dengan tingkat ketertarikan di atas 70 persen dan keinginan untuk menggunakan layanan perbankan syariah lebih dari 50 persen.

Berdasarkan faktor-faktor tersebut, pada tanggal 4 November 2004, Bank Sumut membuka unit usaha syariah dengan dua kantor cabang syariah (KCSy), yaitu KCSy Medan dan KCSy Padang Sidempuan. Kemudian, pada 26 Desember 2005, dibuka KCSy Tebing Tinggi, dilanjutkan dengan KCSy Stabat pada 26 Desember 2006. Pada tahun 2007, Bank Sumut juga mulai membuka layanan syariah (Office Channelling) di unit kantor konvensional. Seiring dengan perkembangan Bank Sumut Syariah, Bank Sumut Capem Syariah Perdagangan pun didirikan dengan izin dari Bank Indonesia 13/14/DPbS/PADBS/Pms tanggal 28 Desember 2011, dan Surat Keputusan Direksi PT Bank Sumut No. 890/Dir/DPr-PP/SK/2011 Tanggal 29 Desember 2011. Pada tanggal 30 Desember 2011, Bank Sumut Capem Syariah Perdagangan resmi dibuka untuk melayani kebutuhan masyarakat di Simalungun dan sekitarnya dalam memperoleh layanan jasa perbankan syariah.

Artikel ini bertujuan untuk menggali dan menganalisis penerapan asuransi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP oleh PT Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan. Fokus utama adalah untuk mengidentifikasi peran penting asuransi dalam mitigasi risiko kredit pada pembiayaan KPR FLPP. Dalam konteks perbankan syariah, penggunaan asuransi memiliki peran strategis dalam mengelola risiko yang terkait dengan pembiayaan perumahan, terutama untuk memberikan perlindungan finansial terhadap pihak bank dan nasabah. Selain itu, artikel ini juga bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas penggunaan asuransi dalam konteks perbankan syariah, khususnya dalam hal pengelolaan risiko kredit.

Dengan adanya artikel ini, diharapkan pembaca dapat memperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang bagaimana bank syariah, seperti Bank Sumut Syariah, mengimplementasikan strategi asuransi untuk memitigasi risiko dalam pembiayaan KPR

9
FLPP. Informasi yang disajikan di dalam artikel akan memberikan wawasan yang berguna bagi praktisi perbankan syariah, akademisi, regulator, dan pihak terkait lainnya untuk lebih memahami pentingnya peran asuransi dalam menjaga stabilitas keuangan dan meningkatkan layanan perbankan syariah. Artikel ini juga bertujuan untuk memberikan gambaran tentang praktik terbaik dalam penerapan asuransi di Bank Sumut Syariah, sehingga dapat menjadi referensi bagi lembaga keuangan lain yang ingin mengoptimalkan manajemen risiko dalam layanan pembiayaan perumahan berbasis syariah. Dengan demikian, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam memperluas wawasan tentang praktik perbankan syariah, khususnya dalam pengelolaan risiko kredit melalui penerapan asuransi.

METODE PENELITIAN

23
13
1
Dalam artikel ini, metode penelitian yang digunakan adalah kombinasi antara pengumpulan data primer dan analisis data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara dengan petugas bank dan pemegang polis asuransi yang terlibat dalam pembiayaan KPR FLPP di PT Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman langsung mengenai penggunaan asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah, serta untuk menggali pandangan dan pengalaman para responden terkait efektivitas asuransi dalam mengelola risiko kredit.

Selain itu, analisis data sekunder juga dilakukan dengan menggunakan data historis klaim asuransi dan performa kredit yang telah tersedia di Bank Sumut Syariah. Data historis ini digunakan untuk mengevaluasi dampak penerapan asuransi terhadap kinerja portofolio pembiayaan KPR FLPP, termasuk dalam hal tingkat keberhasilan pengelolaan risiko kredit dan dampak finansial yang terkait. Metode penelitian yang digunakan memberikan pendekatan komprehensif dalam menggali informasi terkait peran asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah. Kombinasi antara data primer melalui wawancara langsung dan data sekunder melalui analisis historis memungkinkan peneliti untuk memperoleh sudut pandang yang lebih lengkap dan akurat mengenai implementasi serta efektivitas penerapan asuransi dalam konteks perbankan syariah.

Dengan menggunakan metode penelitian yang holistik ini, diharapkan artikel ini dapat menyajikan informasi yang mendalam dan relevan bagi pembaca, baik praktisi perbankan syariah maupun pihak-pihak terkait lainnya, untuk memahami secara komprehensif kontribusi asuransi dalam pengelolaan risiko kredit pada pembiayaan KPR FLPP di Bank Sumut Syariah. Metode ini juga dapat memberikan landasan yang kuat bagi pengambilan keputusan dan

pengembangan strategi yang efektif dalam pengelolaan risiko kredit di institusi keuangan berbasis syariah.

HASIL PEMBAHASAN

Pentingnya Asuransi dalam Pembiayaan Perumahan Syariah

Pembiayaan perumahan syariah, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah, memainkan peran penting dalam memberikan akses perumahan kepada masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan finansial. (Walida, 2021) Dalam konteks ini, peran asuransi menjadi faktor krusial dalam mendukung keberhasilan dan keberlanjutan pembiayaan perumahan syariah. Berikut adalah hasil dan pembahasan mengenai pentingnya asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah:

1. **Perlindungan terhadap Risiko Kredit:** Asuransi sangat penting dalam pembiayaan perumahan syariah untuk melindungi pihak bank dan nasabah dari risiko gagal bayar atau kemungkinan terjadinya default. Dalam skema KPR syariah, bank memberikan pembiayaan untuk membeli rumah dengan kesepakatan bagi hasil (mudharabah atau musyarakah). Dalam hal nasabah mengalami kendala finansial atau risiko tertentu, asuransi bisa menjadi jaminan pembayaran kredit atau penggantian kerugian bagi bank, sehingga mengurangi risiko penyaluran dana.
2. **Perlindungan terhadap Risiko Properti:** Selain melindungi risiko kredit, asuransi juga penting dalam melindungi properti yang dibiayai oleh KPR syariah dari risiko kerusakan atau bencana alam. Polis asuransi rumah (property insurance) dapat memberikan jaminan terhadap kerusakan akibat kebakaran, gempa bumi, atau bencana lainnya, sehingga properti yang menjadi jaminan pembiayaan tetap terlindungi dan nilai investasinya terjaga.
3. **Meningkatkan Kepercayaan dan Keamanan:** Adanya asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah juga meningkatkan kepercayaan dan keamanan baik bagi bank maupun nasabah. Nasabah merasa lebih terlindungi dan aman ketika memiliki asuransi yang melindungi pembayaran kredit dan properti mereka. Di sisi lain, bank juga merasa lebih yakin dalam menyalurkan dana karena risiko default dapat diminimalisir dengan adanya asuransi sebagai lapisan perlindungan.
4. **Memperkuat Keadilan dan Keberlanjutan:** Dalam konteks prinsip syariah, penggunaan asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah juga memiliki peran dalam memperkuat aspek keadilan dan keberlanjutan. Asuransi memungkinkan risiko kredit dan risiko properti terdistribusi secara adil antara bank dan nasabah, serta membantu mempertahankan stabilitas pembiayaan perumahan syariah untuk jangka panjang.

Pembiayaan perumahan syariah, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah, memainkan peran penting dalam memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat yang membutuhkan. Namun, dalam proses pembiayaan ini, terdapat risiko-risiko yang perlu dikelola dengan baik, baik bagi pihak bank maupun nasabah. Di sinilah peran asuransi menjadi sangat penting.

Salah satu peran utama asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah adalah melindungi pihak bank dari risiko kredit. Dalam pembiayaan perumahan syariah, bank memberikan dana kepada nasabah untuk membeli rumah dengan prinsip bagi hasil, seperti mudharabah atau musyarakah. Asuransi kredit (credit insurance) akan memberikan jaminan kepada bank untuk mendapatkan pembayaran kembali jika terjadi default dari pihak nasabah. Hal ini membantu bank untuk mengurangi risiko gagal bayar dan menjaga stabilitas keuangan institusi. (Walida, 2021)

Selain melindungi pihak bank, asuransi juga penting dalam melindungi nasabah dari risiko kehilangan properti atau kerusakan akibat bencana. Dalam pembiayaan perumahan, rumah yang dibiayai oleh bank menjadi jaminan, dan asuransi properti (property insurance) dapat memberikan perlindungan terhadap risiko kerusakan rumah akibat kebakaran, gempa bumi, atau peristiwa lainnya. Hal ini memberikan ketenangan pikiran bagi nasabah karena properti mereka tetap terlindungi meskipun terjadi musibah. Lebih dari sekadar melindungi dari risiko finansial, kehadiran asuransi juga memperkuat kepercayaan dan keamanan dalam transaksi pembiayaan perumahan syariah. Nasabah akan merasa lebih aman dan percaya diri dalam mengambil pembiayaan jika mengetahui bahwa ada perlindungan asuransi yang melindungi kepentingan mereka. Di sisi lain, bank juga merasa lebih nyaman dalam menyalurkan dana karena risiko kredit dapat dikelola dengan lebih baik melalui asuransi.

Penggunaan asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah juga sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan dan keberlanjutan dalam ekonomi syariah. Asuransi membantu mendistribusikan risiko dengan lebih adil antara pihak bank dan nasabah, serta memberikan jaminan keberlanjutan dalam layanan pembiayaan perumahan. Dengan demikian, asuransi bukan hanya menjadi instrumen perlindungan, tetapi juga alat untuk memperkuat integritas dan nilai-nilai syariah dalam industri perbankan syariah. Dalam kesimpulannya, pentingnya asuransi dalam pembiayaan perumahan syariah tidak dapat diabaikan. Asuransi menjadi pondasi yang kuat untuk menjaga stabilitas dan keberlanjutan pembiayaan perumahan, sambil menjaga kepentingan dan keamanan baik pihak bank maupun nasabah. Dengan pengelolaan risiko yang baik melalui asuransi, industri perbankan syariah dapat terus berkembang dan

memberikan kontribusi positif bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.

Keuntungan Pembiayaan Perumahan dengan Sistem Kredit

Pembiayaan perumahan dengan sistem kredit, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menawarkan sejumlah keuntungan yang signifikan bagi para calon pemilik rumah. Berikut adalah hasil dan pembahasan mengenai keuntungan utama dari pembiayaan perumahan dengan sistem kredit:

1. Akses Kepemilikan Rumah yang Lebih Mudah: Salah satu keuntungan utama dari pembiayaan perumahan dengan sistem kredit adalah memberikan akses kepemilikan rumah yang lebih mudah bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial. Dengan sistem kredit, calon pemilik rumah dapat membeli rumah tanpa harus membayar sejumlah besar uang secara tunai di awal. Sebagai gantinya, mereka dapat membayar secara bertahap dengan cicilan bulanan yang lebih terjangkau sesuai kemampuan keuangan mereka. (Palem, 2022)
2. Mengoptimalkan Penggunaan Dana: Pembiayaan perumahan dengan sistem kredit memungkinkan pengoptimalan penggunaan dana. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki dana yang cukup untuk membayar uang muka (down payment) dapat memanfaatkannya untuk investasi lain yang menguntungkan, sementara tetap dapat memiliki rumah dengan membayar cicilan bulanan. Dengan cara ini, pembiayaan perumahan dengan sistem kredit memberikan fleksibilitas dalam manajemen keuangan.
3. Meningkatkan Nilai Aset dan Kekayaan: Membeli rumah dengan sistem kredit juga berarti membangun aset dan kekayaan jangka panjang. Rumah merupakan investasi yang cenderung meningkat nilainya dari waktu ke waktu. Dengan memiliki rumah melalui sistem kredit, seseorang tidak hanya mendapatkan tempat tinggal, tetapi juga membangun kekayaan yang dapat memberikan keamanan finansial di masa depan.
4. Menghemat Pengeluaran Jangka Pendek: Dibandingkan dengan menyewa rumah, pembiayaan perumahan dengan sistem kredit bisa jadi lebih ekonomis dalam jangka panjang. Meskipun cicilan bulanan mungkin terasa seperti pengeluaran tambahan, namun secara keseluruhan, membayar kredit rumah bisa lebih hemat daripada membayar sewa rumah yang cenderung meningkat dari waktu ke waktu.
5. Mengakses Subsidi Pembiayaan: Beberapa lembaga keuangan, termasuk bank syariah, sering menawarkan program pembiayaan perumahan dengan subsidi atau bunga rendah untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah. Hal ini membuat pembiayaan

perumahan dengan sistem kredit semakin terjangkau dan menarik bagi calon pemilik rumah. (Palem, 2022)

Pembiayaan perumahan dengan sistem kredit, terutama melalui skema seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menawarkan sejumlah keuntungan yang signifikan bagi individu yang ingin memiliki rumah tanpa harus membayar secara tunai di muka. Salah satu keuntungan utamanya adalah akses yang lebih mudah untuk memiliki rumah. Dengan sistem kredit, calon pemilik rumah dapat memanfaatkan pinjaman dari bank untuk membayar sebagian besar harga rumah, dengan syarat untuk membayar kembali melalui cicilan bulanan selama jangka waktu tertentu. Ini memungkinkan banyak orang yang tidak memiliki dana tunai besar untuk membayar rumah secara langsung untuk tetap memiliki rumah sendiri.

Keuntungan lain dari pembiayaan perumahan dengan sistem kredit adalah meningkatnya nilai aset dan kekayaan jangka panjang. Rumah merupakan aset yang cenderung meningkat nilainya seiring waktu, terutama jika terjadi peningkatan nilai properti di lokasi tersebut. Dengan memiliki rumah melalui pembiayaan kredit, seseorang tidak hanya mendapatkan tempat tinggal yang nyaman, tetapi juga membangun kekayaan jangka panjang yang dapat memberikan stabilitas finansial di masa depan. Selain itu, pembiayaan perumahan dengan sistem kredit dapat menghemat pengeluaran jangka pendek dibandingkan dengan menyewa rumah. Meskipun cicilan bulanan mungkin terasa sebagai tambahan pengeluaran, namun dalam jangka panjang, membayar kredit rumah bisa lebih ekonomis daripada membayar sewa rumah yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Ini karena, pada akhir periode kredit, rumah menjadi milik pemiliknya tanpa perlu membayar lagi, sementara sewa rumah akan terus menjadi pengeluaran tetap.

Terakhir, beberapa lembaga keuangan sering menawarkan program pembiayaan perumahan dengan subsidi atau bunga rendah, terutama untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Program seperti ini membuat pembiayaan perumahan dengan sistem kredit semakin terjangkau dan menarik bagi calon pemilik rumah. Dengan adanya subsidi atau bunga rendah, pemilik rumah dapat membayar cicilan bulanan dengan lebih ringan, mempermudah proses pembelian rumah.

Dengan demikian, pembiayaan perumahan dengan sistem kredit seperti KPR memiliki sejumlah keuntungan yang signifikan bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Dari akses lebih mudah untuk memiliki rumah hingga mengoptimalkan penggunaan dana, pembiayaan perumahan dengan sistem kredit menjadi solusi yang efisien dan ekonomis untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Selain itu, melalui program subsidi atau bunga rendah,

pembiayaan perumahan semakin terjangkau bagi banyak orang yang ingin memiliki rumah sendiri.

Tantangan Keterbatasan Finansial dalam Kepemilikan Rumah

Kepemilikan rumah merupakan impian bagi banyak orang, namun keterbatasan finansial sering menjadi tantangan utama yang menghalangi realisasi impian tersebut. Berikut adalah hasil dan pembahasan mengenai tantangan keterbatasan finansial dalam kepemilikan rumah:

1. Kesulitan untuk Memberikan Uang Muka (Down Payment): Salah satu tantangan utama bagi individu dengan keterbatasan finansial adalah kesulitan untuk memberikan uang muka (down payment) yang diperlukan untuk memulai proses pembelian rumah. Uang muka biasanya merupakan persentase dari harga rumah yang harus dibayar di muka sebelum memperoleh pembiayaan kredit. Bagi banyak orang yang memiliki penghasilan terbatas, menyiapkan uang muka yang cukup besar dapat menjadi hambatan utama dalam memiliki rumah sendiri. (Hasibuan, 2023)
2. Keterbatasan dalam Memenuhi Persyaratan Kredit: Memperoleh persetujuan untuk pembiayaan perumahan juga dapat menjadi tantangan bagi individu dengan keterbatasan finansial. Bank dan lembaga keuangan biasanya memiliki persyaratan ketat terkait penghasilan, riwayat kredit, dan kemampuan pembayaran bulanan. Individu dengan penghasilan rendah atau kurangnya riwayat kredit yang baik mungkin menghadapi kesulitan dalam memenuhi persyaratan ini, sehingga mempersulit mereka untuk mendapatkan pembiayaan perumahan.
3. Biaya Operasional dan Pengeluaran Tambahan: Selain uang muka dan cicilan bulanan, kepemilikan rumah juga memerlukan biaya operasional tambahan, seperti biaya listrik, air, pemeliharaan, dan perbaikan. Bagi individu dengan keterbatasan finansial, menanggung biaya-biaya ini dapat menjadi beban tambahan yang sulit untuk diatasi, terutama jika terjadi perubahan dalam kondisi keuangan atau penghasilan.
4. Risiko Terpapar Terhadap Fluktuasi Harga dan Bunga: Individu dengan keterbatasan finansial juga lebih rentan terhadap risiko fluktuasi harga properti dan suku bunga. Kenaikan harga properti atau suku bunga dapat meningkatkan beban finansial bagi mereka yang bergantung pada pendapatan tetap atau terbatas. Ini dapat mengakibatkan kesulitan dalam membayar cicilan bulanan atau bahkan mempertahankan kepemilikan rumah dalam jangka panjang. (Amri, 2024)
5. Keterbatasan Akses Terhadap Program Subsidi atau Bantuan: Beberapa negara atau lembaga keuangan menyediakan program subsidi atau bantuan untuk membantu individu

dengan keterbatasan finansial membeli rumah. Namun, akses terhadap program ini dapat menjadi tantangan tersendiri karena persyaratan dan kriteria yang harus dipenuhi. Individu dengan keterbatasan finansial mungkin tidak selalu memenuhi syarat untuk mendapatkan bantuan atau subsidi ini, sehingga membuat kepemilikan rumah tetap menjadi mimpi yang sulit diwujudkan.

Pertama, program-program bantuan dan subsidi perumahan dapat menjadi solusi bagi individu dengan keterbatasan finansial. Banyak negara atau lembaga keuangan yang menawarkan program-program ini untuk membantu pembelian rumah bagi mereka yang memenuhi syarat tertentu, seperti pendapatan di bawah batas tertentu atau status sebagai calon pembeli pertama. Memahami dan memanfaatkan program-program ini dapat membantu mengurangi beban keuangan yang terkait dengan kepemilikan rumah.

Selain itu, pemilihan skema pembiayaan yang tepat juga penting. Misalnya, pembiayaan perumahan syariah (misalnya KPR iB) dapat menjadi alternatif yang lebih fleksibel bagi individu dengan keterbatasan finansial. Skema pembiayaan syariah menawarkan prinsip bagi hasil (profit sharing) daripada bunga, sehingga membantu mengurangi beban finansial jangka panjang. Selanjutnya, perencanaan keuangan yang matang sangat diperlukan. Individu dengan keterbatasan finansial perlu membuat perencanaan keuangan yang cermat untuk mengatur pengeluaran dan mengidentifikasi sumber-sumber potensial untuk menabung atau memperoleh dana tambahan. Budgeting yang efektif dan pengelolaan utang yang bijaksana dapat membantu individu menabung lebih banyak untuk uang muka atau membayar cicilan bulanan.

Selain itu, meningkatkan pendapatan atau mencari sumber pendapatan tambahan juga dapat membantu mengatasi keterbatasan finansial dalam kepemilikan rumah. Memiliki pendapatan tambahan dari sampingan atau bisnis kecil dapat membantu individu untuk meningkatkan kemampuan membayar uang muka atau cicilan bulanan secara teratur. Tidak kalah pentingnya adalah konsultasi dengan ahli keuangan atau konsultan perumahan. Mereka dapat memberikan saran dan panduan yang tepat sesuai dengan situasi keuangan individu. Konsultasi ini dapat membantu individu memahami persyaratan pembiayaan, risiko keuangan yang terkait, dan strategi yang efektif untuk mencapai tujuan kepemilikan rumah dengan cara yang terjangkau dan realistis. (Amri, 2024)

Dengan mengambil langkah-langkah ini, individu dengan keterbatasan finansial dapat memperkuat posisi mereka dalam merencanakan kepemilikan rumah yang lebih terjangkau. Menghadapi tantangan finansial dalam kepemilikan rumah memerlukan perencanaan yang matang, strategi yang tepat, dan sumber daya yang tepat guna untuk mencapai tujuan tersebut.

Dengan tekad dan pendekatan yang tepat, kepemilikan rumah yang diimpikan dapat menjadi kenyataan bagi semua kalangan masyarakat.

KESIMPULAN

Artikel ini membahas pentingnya pembiayaan perumahan syariah serta tantangan keterbatasan finansial dalam merealisasikan kepemilikan rumah. Pembiayaan perumahan dengan sistem kredit, terutama melalui skema seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah, memberikan akses yang lebih mudah bagi individu untuk memiliki rumah sendiri dengan memanfaatkan pinjaman dari lembaga keuangan. Meskipun demikian, keterbatasan finansial sering menjadi hambatan utama yang menghalangi impian memiliki rumah. Tantangan keterbatasan finansial, seperti kesulitan memberikan uang muka, keterbatasan dalam memenuhi persyaratan kredit, biaya operasional tambahan, dan risiko terpapar terhadap fluktuasi harga dan bunga, memerlukan pendekatan strategis dan solusi yang efektif. Langkah-langkah seperti memanfaatkan program bantuan perumahan, memilih skema pembiayaan yang tepat, melakukan perencanaan keuangan yang matang, meningkatkan pendapatan, dan konsultasi dengan ahli keuangan dapat membantu mengatasi tantangan tersebut.

Dengan demikian, upaya yang dilakukan untuk mengatasi keterbatasan finansial dalam kepemilikan rumah tidak hanya mengandalkan pada solusi individu, tetapi juga pada kebijakan dan program yang mendukung akses perumahan bagi semua kalangan masyarakat. Dengan perencanaan yang matang, kesadaran akan skema pembiayaan yang tepat, dan sumber daya yang tepat, kepemilikan rumah yang diimpikan dapat menjadi kenyataan bagi banyak individu. Hal ini akan berdampak positif pada stabilitas ekonomi dan kesejahteraan sosial secara keseluruhan. Dengan begitu, memperjuangkan akses kepemilikan rumah yang terjangkau menjadi sebuah langkah strategis dalam mendukung pertumbuhan dan keberlanjutan ekonomi serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara luas.

DAFTAR REFERENSI

- Palem, V. A., & Atika, A. (2022). Penerapan Asuransi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Flpp Pada Pt. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran. *EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 2(1), 12-22.
- Amri, K., & Syafina, L. (2024). Implementasi Kebijakan Restrukturisasi terhadap Pembiayaan Bermasalah Produk Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Sumut. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(4), 2155-2169.
- Lestari, M. (2021). *Penerapan prosedur pembiayaan murabahah kredit pemilikan rumah (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga* (Doctoral dissertation, IAIN Padangsidimpuan).

- Awaliyah, H. P. (2021). *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan).
- Walida, S. (2021). *Analisis Strategi Pemasaran Pembiayaan Pemilikan Rumah Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Dalam Menarik Nasabah Berpenghasilan Rendah Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Tebing Tinggi* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).
- Hasibuan, A. R. N. (2023). *Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan* (Doctoral dissertation, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan).

Penerapan Asuransi dalam Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) FLPP pada PT Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Perdagangan

ORIGINALITY REPORT

22%

SIMILARITY INDEX

20%

INTERNET SOURCES

7%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	etd.iain-padangsidimpuan.ac.id Internet Source	3%
2	journal-nusantara.com Internet Source	3%
3	library.polmed.ac.id Internet Source	2%
4	123dok.com Internet Source	2%
5	repository.umsu.ac.id Internet Source	2%
6	jurnal2.untagsmg.ac.id Internet Source	1%
7	Fadarisman, Mohammad. "Implementasi Keterbukaan Rahasia Bank Dalam Upaya Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Laundry) Dalam Kontruksi Kepastian Hukum", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022	1%

8	jurnal-stiepari.ac.id Internet Source	1 %
9	journal.al-khairat.ac.id Internet Source	1 %
10	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	1 %
11	www.proskripsi.com Internet Source	<1 %
12	id.scribd.com Internet Source	<1 %
13	pdffox.com Internet Source	<1 %
14	radartulungagung.co.id Internet Source	<1 %
15	repository.radenintan.ac.id Internet Source	<1 %
16	Vitri Aryanti. "Ekonomi Politik Program Nasional Kedaulatan Pangan: Studi Kasus Anomali Implementasi Kebijakan Swasembada Beras (2014-2020)", Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan, 2023 Publication	<1 %
17	preprod.cairn.info	

<1 %

18

Arzikulov, S. D., and F. S. Kuchkarov. "The advantage of using XML technology in library information systems", 2010 4th International Conference on Application of Information and Communication Technologies, 2010.

Publication

<1 %

19

jurnaluniv45sby.ac.id

Internet Source

<1 %

20

puslit2.petra.ac.id

Internet Source

<1 %

21

archive.org

Internet Source

<1 %

22

audentia-gestion.fr

Internet Source

<1 %

23

core.ac.uk

Internet Source

<1 %

24

jurnal.ustjogja.ac.id

Internet Source

<1 %

25

repository.trisakti.ac.id

Internet Source

<1 %

26

repository.uinsu.ac.id

Internet Source

<1 %

vestnikramn.spr-journal.ru

27

Internet Source

<1 %

28

www.blogarama.com

Internet Source

<1 %

29

Fathur Rahman Ansori, Nurul Inayah.
"Prosedur Pemasaran Kredit Kepemilikan
Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan
Perumahan (FLPP)", *Al-Kharaj : Jurnal
Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 2021

Publication

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On