

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk pembiayaan perbankan yang ditujukan untuk membantu masyarakat dalam memiliki tempat tinggal yang layak. Secara umum, KPR diberikan oleh bank kepada individu atau keluarga yang ingin membeli rumah, baik baru maupun bekas, dengan sistem pembayaran cicilan dalam jangka waktu tertentu. Menurut Takalaminingan, E., Siahaan, E., & Siahaan, (2018: 5) KPR adalah fasilitas kredit dari perbankan kepada nasabah untuk membeli rumah beserta tanahnya, yang kemudian akan menjadi milik debitur dan dihuni sendiri.

Di Indonesia, program KPR dikembangkan dalam dua kategori utama, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi. KPR Non Subsidi biasanya ditujukan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah ke atas, dengan skema suku bunga yang mengikuti pasar. Sementara itu, KPR Subsidi dirancang khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar mereka tetap memiliki akses untuk membeli rumah dengan harga dan skema pembayaran yang terjangkau. Program ini menjadi salah satu bentuk perwujudan peran negara dalam memenuhi hak atas perumahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bekerja sama dengan lembaga keuangan, termasuk bank nasional maupun Bank Pembangunan Daerah (BPD), untuk menyalurkan program KPR Subsidi kepada masyarakat. Salah satu bank yang turut serta adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Melalui program KPR Subsidi, Bank BJB KC Tasikmalaya memberikan kemudahan kepemilikan rumah kepada masyarakat dengan pendapatan tetap di bawah batas tertentu.

KPR Subsidi biasanya melibatkan beberapa skema bantuan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Bantuan Uang Muka (BUM). Salah satu daya tarik dari KPR Subsidi adalah bunga tetap 5% sepanjang masa kredit, yang sangat membantu meringankan beban cicilan debitur dibandingkan skema bunga mengambang pada KPR komersial. Selain itu, pemerintah juga memberikan subsidi uang muka yang dapat mengurangi beban awal calon pembeli rumah.

Namun, meskipun program ini memberikan berbagai kemudahan, dalam pelaksanaannya tetap terdapat risiko, salah satunya adalah munculnya kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan (NPL)*. Hal ini bisa terjadi karena kondisi ekonomi debitur yang tidak stabil, perubahan penghasilan, atau kurangnya pemahaman debitur terhadap kewajiban cicilan. Oleh karena itu, pemahaman mendalam mengenai skema dan pelaksanaan KPR Subsidi menjadi penting dalam mengkaji strategi penanganan kredit bermasalah secara lebih tepat sasaran.

2.1.2 Kredit Bermasalah (*Non-Performing Loan*)

Menurut Ismail (2018: 125) Kredit bermasalah adalah kredit yang telah disalurkan oleh bank, dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran/angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangan oleh bank dan nasabah. Kredit bermasalah akan berakibat pada kerugian bank, yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembali dana yang telah disalurkan, maupun pendapatan bunga yang tidak dapat diterima. Maharitha et al (2020: 10) artinya bank kehilangan kesempatan mendapat bunga, yang berakibat pada penurunan pendapatan secara total.

Menurut Kasmir (2014: 125) dalam bukunya Manajemen Perbankan, kredit bermasalah adalah “Kredit yang pembayarannya tidak lancar sesuai jadwal yang telah ditentukan, atau tidak memberikan hasil seperti yang diharapkan oleh pihak bank”. Artinya, bank mulai menghadapi risiko gagal bayar dari kredit yang telah disalurkan Desda & Yurasti (2019: 35).

Menurut POJK Nomor 15/POJK.03/2017 Tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum pada pasal 3 ayat 2 huruf d, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan kredit bermasalah (NPL) adalah kredit atau pembiayaan yang memiliki kualitas kurang lancar, diragukan atau macet sebagaimana dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penilaian kualitas aset bank umum.

Para nasabah yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utang nya dengan lancar sesuai tempo yang telah ditetapkan. Pada kenyatannya didalam praktiknya selalu ada sebagian nasabah

yang tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah dipinjamnya. Akibatnya nasabah tidak dapat membayar lunas dari utang tersebut, maka akan tergambar perjalanan kredit menjadi macet atau bermasalah.

Keadaan tersebut apabila dilihat dari pandangan hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Seperti yang telah diketahui bahwa dalam pemberian kredit yaitu perjanjian pinjam-meminjam uang dan pengembalian kredit ataupun membayar angsuran kredit disebut sebagai prestasi. Apabila nasabah tidak dapat membayar dengan lunas disebut perbuatan wanprestasi.

2.1.2.1 Kredit Bermasalah KPR Subsidi

Kredit bermasalah pada KPR subsidi adalah kondisi ketika debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama bank. Biasanya, masalah ini muncul akibat berbagai faktor seperti kondisi ekonomi yang memburuk, kehilangan pekerjaan, atau masalah keuangan lainnya. Menurut Kasmir (2010: 109), dalam dunia perbankan, kredit bermasalah ini dikategorikan dalam tingkatan tertentu, mulai dari kredit kurang lancar, diragukan, hingga macet, tergantung dari lamanya keterlambatan pembayaran. Pada intinya, kredit bermasalah menggambarkan ketidakmampuan debitur untuk melanjutkan pembayaran angsuran secara lancar, yang tentu saja dapat berdampak terhadap hubungan debitur dengan pihak bank serta memengaruhi kelangsungan kepemilikan rumah subsidi tersebut.

Dalam penilaian kualitas kredit, khususnya pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, bank menerapkan sistem kolektabilitas untuk mengelompokkan kondisi kredit berdasarkan lancar atau tidaknya pembayaran dari debitur. Sistem

ini penting sebagai acuan dalam pengambilan keputusan penanganan kredit oleh pihak bank. Berikut adalah klasifikasi tingkat kolektabilitas kredit sesuai standar perbankan (OJK, 2019).

1. Kolektabilitas 1 (Lancar)

Kredit dengan kolektabilitas lancar menunjukkan bahwa debitur melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga secara tepat waktu tanpa ada keterlambatan. Pada tahap ini, tidak ditemukan adanya permasalahan dalam kemampuan atau kemauan debitur untuk membayar. Kredit kategori ini dianggap sehat dan tidak memerlukan penanganan khusus dari pihak bank.

2. Kolektabilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus)

Kredit masuk dalam kategori ini apabila terdapat tunggakan pembayaran antara 1 hingga 90 hari. Meski belum masuk dalam kategori bermasalah secara formal, namun kondisi ini menjadi sinyal awal adanya potensi gangguan dalam kemampuan bayar debitur. Bank biasanya mulai melakukan pemantauan lebih intensif agar keterlambatan tidak berkembang menjadi kredit bermasalah.

3. Kolektabilitas 3 (Kurang Lancar)

Pada tahap ini, keterlambatan pembayaran telah terjadi selama 91 sampai 120 hari. Debitur mulai menunjukkan ketidakmampuan dalam membayar angsuran secara rutin. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti penurunan pendapatan atau masalah keuangan lainnya. Bank perlu mulai mengambil langkah-langkah penanganan seperti pendekatan persuasif, penawaran restrukturisasi, atau alternatif penyelesaian lainnya.

4. Kolektabilitas 4 (Diragukan)

Jika keterlambatan pembayaran berlanjut dan melewati 120 hari namun belum mencapai 180 hari, maka kredit masuk kategori diragukan. Dalam kondisi ini, terdapat keraguan yang cukup tinggi terhadap kemampuan dan itikad baik debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Penanganan dari pihak bank biasanya lebih intensif, dan bisa mulai mempertimbangkan penanganan yang lebih serius seperti penilaian ulang terhadap jaminan atau negosiasi ulang perjanjian kredit.

5. Kolektabilitas 5 (Macet)

Kredit dikategorikan sebagai macet apabila keterlambatan sudah berlangsung lebih dari 180 hari. Debitur tidak menunjukkan upaya penyelesaian, baik secara langsung maupun melalui proses negosiasi. Dalam kondisi ini, kredit masuk dalam kelompok *Non-Performing Loan* (NPL), yang dapat berdampak negatif terhadap kualitas portofolio kredit bank secara keseluruhan. Menurut Riyadi (2006: 158), bank dapat mengambil langkah hukum, menjual agunan, atau melakukan *write off* terhadap kredit tersebut.

Dalam program KPR subsidi, terjadinya kredit bermasalah menjadi perhatian serius karena fasilitas ini diberikan dengan tujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah layak huni. Ketika kredit bermasalah terjadi, bukan hanya debitur yang dirugikan, tetapi juga bank sebagai penyalur kredit dan pemerintah sebagai pihak yang mendukung program subsidi ini. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk memahami arti dari kredit bermasalah

agar dapat mengambil langkah-langkah pencegahan dan penyelesaian yang tepat sebelum masalah menjadi semakin berat (Otoritas Jasa Keuangan, 2019).

2.1.2.2 Faktor Penyebab Kredit Bermasalah

Menurut Kuncoro, M., & Suhardjono (2011: 427) secara umum dalam pemberian kredit banyak menghadapi berbagai hambatan yang terdiri dari hambatan intern dan ekstern yang mengakibatkan kredit bermasalah. Faktor intern merupakan hambatan yang timbul dari pihak bank yaitu:

1. Kurangnya pengecekan latar belakang calon nasabah.
2. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan manfaat kredit yang diberikan.
3. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali.
4. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.
5. Kurang lengkapnya dalam persyaratan yang diajukan.
6. Pejabat kredit mudah dipengaruhi, intimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah.

Adapun faktor hambatan dari eksternal yaitu:

1. Merosotnya perekonomian debitur.
2. Usaha debitur mengalami kebangkrutan.
3. Terjadinya konflik keluarga (bercerai).
4. Menurunnya omset usaha debitur.
5. Terjadinya PHK terhadap debitur.

Kredit macet dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Faktor internal yaitu kebijakan perkreditan yang ekspansif, penyimpangan dalam

pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank, lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab kredit macet yaitu kegagalan usaha debitur, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingkat suku bunga kredit”. Sedangkan menurut Kasmir (2014: 148) dalam praktiknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh:

1. Pihak Perbankan

Dalam melakukan analisisnya pihak perbankan kurang teliti, sehingga yang seharusnya tidak terjadi, tidak dapat terdeteksi sebelumnya begitupun mungkin terjadi salah dalam melakukan perhitungan. Hal ini bisa terjadi dengan adanya kolusi dan pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif/akal-akalan.

2. Pihak Nasabah

Dari pihak nasabah, kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal diantaranya:

- a. Adanya Unsur Kesengajaan

Pada hal ini nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya, dapat dikatakan bahwa nasabah enggan membayar angsuran yang sudah disepakati dari awal walaupun nasabah tersebut dikatakan mampu.

- b. Adanya Unsur Ketidaksengajaan

Pada hal ini nasabah ingin membayar kewajiban angsurannya namun, di lain hal nasabah tidak mampu untuk membayar dikarenakan terjadi hal yang tidak diinginkan. Seperti terjadinya musibah kebakaran, banjir, dan lain sebagainya.

kecelakaan dan lainnya yang menyebabkan nasabah terhambat dalam melakukan atau membayar kewajibannya.

2.1.3 Strategi Penanganan

Strategi penanganan merupakan suatu pendekatan yang disusun secara sistematis dan terencana dengan tujuan untuk mengatasi permasalahan yang terjadi dalam suatu organisasi atau institusi. Dalam konteks perbankan, khususnya terkait dengan penanganan kredit bermasalah, strategi penanganan menjadi kunci penting agar risiko kegagalan kredit dapat diminimalkan dan performa keuangan bank tetap terjaga.

Menurut David (2006: 5), strategi adalah sarana untuk mencapai tujuan jangka panjang yang mencakup tindakan potensial yang dapat dilakukan organisasi untuk mengatasi masalah dan memanfaatkan peluang. Dengan kata lain, strategi penanganan adalah langkah-langkah strategis yang dirancang secara spesifik untuk memperbaiki situasi yang menyimpang dari target atau harapan organisasi. Dalam konteks kredit bermasalah, strategi penanganan mencakup upaya-upaya yang dilakukan bank agar debitur dapat kembali membayar kewajiban kreditnya secara tertib.

Selain itu, menurut Wheelen, T. L., Hunger, J. D., Hoffman, A. N., & Bamford (2020: 8), strategi adalah pola atau rencana dalam menetapkan tujuan organisasi dan merancang kebijakan serta alokasi sumber daya yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut. Strategi penanganan dalam hal ini merupakan bagian dari langkah korektif untuk mengembalikan kondisi organisasi agar sejalan dengan target yang telah ditetapkan. Dalam konteks penanganan kredit

bermasalah, strategi ini dapat meliputi restrukturisasi kredit, edukasi finansial kepada debitur, hingga penerapan tindakan hukum jika diperlukan.

Penanganan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan debitur dengan memberikan keringanan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan diberikan keringanan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur dapat memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit tersebut. Dalam menetapkan upaya penanganan kredit ini adalah bahwa debitur tersebut memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan kreditnya, prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi, serta agunan yang dijamin. Upaya penanganan dapat dilakukan dengan cara restrukturisasi dan tindakan penanganan lainnya.

Berdasarkan POJK Nomor 40/POJK.03/2019, yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya penanganan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Pengertian restrukturisasi dalam arti luas mencakup perubahan struktur organisasi, manajemen, operasional, sistem dan prosedur, keuangan, aset, utang, pemegang saham, legal dan sebagainya. Secara umum tujuan dilakukannya restrukturisasi kredit adalah meningkatkan kemampuan debitur dalam membayar pokok dan bunga pinjaman. Langkah yang ditempuh bank dalam manajemen kredit untuk menjaga kualitas aktiva produktif dan meminimalisir kredit bermasalah dengan melakukan penanganan kredit sebagai berikut:

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak. Hal tersebut disesuaikan dengan proyeksi arus kas yang bersumber dari kemampuan usaha debitur yang sedang mengalami kesulitan. *Rescheduling* dapat dilakukan berupa:

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit, diberikan kepada debitur agar debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.
- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran, sehingga membuat angsuran menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

Upaya penanganan kredit melalui *Rescheduling* ini biasanya diambil oleh bank apabila menurut penilaian bank kesulitan keuangan debitur sifatnya hanya sementara, sedang prospek usaha maupun kondisi keuangan debitur dimasa yang akan datang dapat lebih baik.

2. *Reconditioning* (Penyesuaian Kembali)

Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank. *Reconditioning* dapat dilakukan dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- a. Penurunan suku bunga, dimaksudkan agar lebih meringankan beban debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang

harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya.

- b. Pengurangan tunggakan bunga kredit, diberikan dengan tujuan agar mampu memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Langkah penyelamatan dengan menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga kredit diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melanjutkan usahanya sehingga menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk membayar hutang pokoknya. Walaupun ada pengurangan tunggakan bunga, akan tetapi debitur tetap berkewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit, merupakan restrukturisasi yang paling maksimal diberikan bank kepada debitur karena pengurangan tunggakan pokok biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya serta aset bank yang berupa hutang pokok tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban bank.

3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan. *Restructuring* dapat dilakukan dengan cara:

- a. Penambahan fasilitas kredit, diharapkan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang yang kemudian dapat menghasilkan pendapatan

yang dapat digunakan untuk mengembalikan hutang yang lama dan tambahan kredit yang baru.

- b. Pengambil alihan agunan/aset debitur yaitu bank mengambil alih agunan kredit yang nilai jaminan tersebut di kompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan yang diambil. Dengan kata lain, agunan kredit yang diambil alih bank dibayar dengan menggunakan kredit yang tertunggak.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
1.	Marwiyah Gumay Jannah dan Isfandayani (2024) Analisis Mitigasi Risiko dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN Syariah.	Variabel Devidennya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, mitigasi risiko, dan covid-19.	Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi di Bank BTN Syariah KC Cibubur pasca pandemi meliputi risiko pembiayaan, likuiditas, operasional, hukum, reputasi, strategi, kepatuhan, imbal hasil, dan investasi, yang disebabkan oleh nasabah gagal bayar	Marwiyah Gumay Jannah dan Isfandayani (2024) Analisis Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN Syariah.

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
2.	Putri Nurdiana dan Peni Haryanti (2024) Efektivitas Promosi dalam Meningkatkan Penjualan Produk KPR Subsidi di Tengah Persaingan Pasar: Analisis Strategi Pemasaran dalam Islam (Studi Pada Btn Kcps Jombang).	Variabel Devidennya KPR Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, efektivitas promosi, penjualan produk, strategi pemasaran.	Efektivitas promosi BTN KCPS Jombang dalam meningkatkan penjualan KPR Subsidi dinilai sudah baik. Dengan strategi personal selling dan kemampuan staf marketing yang mumpuni, BTN mampu bersaing dan menarik nasabah baru. Pendekatan personal membuat promosi lebih interaktif dan meyakinkan.	Jurnal Kajian, Penelitian Ekonomi dan Bisnis Islam Vol. 7 No.1 Juni 2024.
3.	Azis Mansur dan Gista Neli Mariskha (2023) Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat	Variabel Devidennya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.	Strategi penanganan , Pembiayaan , Pinjaman perumahan, Kesejahteraan, dan Masyarakat berpenghasilan rendah.	Kredit rumah subsidi di BTN Syariah Karanganyar membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah dan meningkatkan kesejahteraan. Kendala utama yang dirasakan nasabah adalah banyaknya berkas, namun masih dapat diatasi.	Journal of Economics and Business Research Vol. 3 No. 1, Januari-Juni 2023.

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Berpenghasilan Rendah.				
4.	Nanda Sari Puput dan Ardyan Firdausi Mustoffa (2023) Analisis Strategi dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah pada PT. BPR Aswaja Ponorogo.	Variabel Independennya Strategi penanganan kredit bermasalah.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan Restructuring.	PT. BPR Aswaja Cabang Ponorogo menyelesaikan kredit bermasalah melalui Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, dan Liquidation. Strategi ini diterapkan untuk menanggulangi tunggakan nasabah dan sebagai bahan pertimbangan analisa kredit, guna menyalurkan kredit sesuai SOP dan menurunkan kredit bermasalah.	Jurnal Akuntansi, Perpajakan, dan Portofolio Vol. 03 No. 01 (2023).
5.	Liana Intan dan Abd. Mubaraq (2023) Strategi Perbaikan Pelayanan Publik Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat (Studi pada	Variabel Independennya strategi penanganan .	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, Pelayanan Publik, dan BPS.	Strategi peningkatan kualitas pelayanan publik di BPS Kalimantan Barat sudah berjalan baik, namun belum maksimal karena layanan online belum optimal dan masih kurang dikenal	Prosiding Seminar Nasional Program Studi Ekonomi Islam Vol. 1, 2023.

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Pelayanan Statistik Terpadu).			masyarakat. Ke depan, perlu penyempurnaan indikator yang kurang efektif untuk mencapai target ideal.	
6.	Suleman Muflaha (2023) Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet Nasabah KPR Bersubsidi Pada Saat Pandemi Covid-19 dalam Perspektif Ekonomi Syariah.	Variabel Devidennya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, covid 19, dan ekonomi syariah.	Penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian kredit macet KPR Subsidi di Bank BTN Cabang Manado selama pandemi COVID-19 berjalan baik dan efektif menurunkan kredit macet. Meski prosedur pembinaan tidak berubah, perbedaannya terletak pada penerapan restrukturisasi sebagai instruksi dari OJK selama pandemi.	Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Manado 1444 H/2023 M.
7.	Febriana Dina (2022) Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Variabel Devidennya Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, analisis system, dan prosedur pemberian.	Unsur sistem pemberian KPR Subsidi di BTN Syariah Cabang Palu mencakup fungsi terkait, dokumen, dan catatan akuntansi. Kendala yang	Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Subsidi Pada Bank BTN Syariah Cabang Palu.			dihadapi meliputi pemberkasan, wawancara, dan survei, yang masing-masing telah disiapkan solusinya.	Universitas Islam Negeri (Uin) Datokaroma Palu Sulawesi Tengah 2022.
8.	Anggraini Marisa, dan Amin Wahyudi (2022) Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Perspektif Ukhuwah Islamiyah (Studi pada Bank BTN Syariah Kcp Sragen).	Variabel Devidennya KPR Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah, dan Ukhuwah Islamiyah.	Faktor pembiayaan bermasalah KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Sragen berasal dari nasabah yang menunggak dan kelalaian bank dalam verifikasi awal. Penanganannya dilakukan dengan pendekatan intensif, musyawarah, serta restrukturisasi melalui <i>rescheduling</i> , <i>reconditioning</i> , dan <i>restructuring</i> .	Research Journal of Islamic Banking and Finance Vol. I, No. 2 Juli-Desember 2022.
9.	Kadek Devi Kusumayanti Ni, Ketut Vini Elfarsa, I Wayan Putrana (2022)	Variabel Independennya strategi penanganan kredit bermasalah.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, dan Efektivitas.	Penanganan kredit bermasalah KPR di BRI Kanca Denpasar Renon dilakukan melalui restrukturisasi	Repository Politeknik Negeri Bali Pengajaran Repository pada

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Analisis Efektivitas Penanganan Kredit Bermasalah pada Kredit KPR Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Renon di Masa Pandemi COVID-19.			(rescheduling) untuk debitur Kol 2, jalur hukum (GS/lelang) untuk Kol 3 dan 4, serta daftar hitam untuk Kol 5 yang tidak dapat direstrukturisasi.	September 2022.
10.	Medianson Saragih Gema (2021) Relaksasi Kredit Pada Kepemilikan Rumah Subsidi di Bank Mandiri Kota Medan di Masa Pandemi Covid-19 Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.	Variabel Devidennya Kredit KPR Subsidi.	Strategi penanganan kredit bermasalah, Relaksasi Kredit; Covid-19; Bank Mandiri.	Bahwa Bank Mandiri Cabang Medan melaksanakan kebijakan relaksasi kredit KPR subsidi sesuai dengan arahan pemerintah dan menetapkan aturan internal sendiri untuk pelaksanaannya. Namun, hambatan yang dihadapi terutama berasal dari debitur yang tidak memiliki alasan yang kuat untuk memperoleh relaksasi kredit.	Jurnal Recital Review Vol. 3 No.2 Tahun 2021.

2.3 Pendekatan Masalah

Penelitian mengenai strategi penanganan kredit bermasalah pada kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya ini bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai pendekatan yang dapat diterapkan guna memperbaiki kualitas kredit bermasalah, khususnya pada sektor KPR subsidi. Salah satu faktor utama yang menjadi perhatian adalah tingginya jumlah kredit bermasalah yang timbul akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Penelitian ini mengkaji tiga strategi utama dalam penanganan kredit bermasalah, yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*, yang diyakini dapat membantu mengurangi angka kredit macet serta meningkatkan keberlanjutan bisnis perbankan.

Dalam upaya memperbaiki kualitas kredit bermasalah, bank perlu menerapkan pendekatan yang lebih terstruktur dan berbasis data, serta menyesuaikan kebijakan dengan karakteristik debitur KPR subsidi. Dengan menggunakan strategi *Rescheduling*, pihak bank dapat memberikan kelonggaran jangka waktu pembayaran, sementara strategi *Reconditioning* memungkinkan adanya perubahan pada ketentuan kredit untuk mengakomodasi situasi keuangan debitur. Selain itu, melalui strategi *Restructuring*, bank dapat melakukan perubahan total pada struktur utang, sehingga memberikan kesempatan lebih besar bagi debitur untuk kembali memenuhi kewajiban.

Untuk mendukung penerapan strategi ini, pihak bank perlu melakukan analisis mendalam terhadap penyebab kredit bermasalah serta memahami kondisi

ekonomi debitur secara lebih spesifik. Penerapan kebijakan yang fleksibel, disertai dengan upaya komunikasi yang intensif, akan mempermudah proses restrukturisasi dan memastikan bahwa debitur tetap dapat memenuhi kewajiban pembayaran, yang pada gilirannya juga menjaga kelangsungan bisnis perbankan.