

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Manajemen Kredit

Manajemen kredit merupakan serangkaian proses yang sistematis dalam mengelola pemberian fasilitas kredit, mulai dari perencanaan, analisis kelayakan, pemberian, pengawasan, hingga penyelesaian kredit bermasalah. Tujuannya adalah untuk meminimalkan risiko kerugian dan memaksimalkan keuntungan bagi lembaga keuangan penyalur kredit, seperti bank.

Manajemen kredit adalah ilmu yang mempelajari bagaimana suatu lembaga atau institusi dengan mempergunakan sumber daya yang dimilikinya untuk merencanakan, mengorganisasi, mengendalikan, dan memimpin sehubungan dengan ruang lingkup serta berbagai kebijakan dan peraturan yang berhubungan dengan kredit (Kasmir, 2019).

2.1.2 Prinsip Kehati-hatian dalam Perbankan (*Prudential Banking*)

Prinsip kehati-hatian atau prudential banking merupakan prinsip fundamental dalam sistem perbankan yang menekankan pentingnya pengelolaan risiko secara menyeluruh untuk menjaga stabilitas, integritas, dan keberlanjutan operasional bank. Penerapan prinsip ini menjadi krusial dalam kegiatan pemberian kredit, termasuk dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), guna menghindari timbulnya risiko kredit bermasalah.

Prinsip kehati-hatian dalam perbankan bertujuan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan usaha bank dilaksanakan melalui proses analisis risiko yang terukur, sesuai dengan karakteristik debitur dan kondisi pasar yang dihadapi. Prinsip ini mencakup implementasi sistem pengendalian internal yang efektif, pemantauan berkelanjutan atas kualitas aset, serta dokumentasi yang lengkap dan akuntabel (Siamat, 2019).

Prinsip kehati-hatian harus diterapkan sejak tahap awal pemberian kredit, melalui analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economy*). Analisis ini menjadi dasar untuk menilai kelayakan dan risiko pembiayaan yang akan diberikan kepada debitur, serta mengantisipasi potensi kredit bermasalah (Kasmir, 2020).

Dalam tataran regulasi, prinsip kehati-hatian diatur dalam:

- a. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, khususnya Pasal 29 ayat (2),
- b. POJK No. 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank Umum, yang mewajibkan bank untuk memiliki kebijakan, prosedur, dan pengawasan risiko yang memadai di setiap lini kegiatan usaha.

Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi dasar bagi bank dalam melakukan restrukturisasi kredit, penetapan cadangan kerugian penurunan nilai (CKPN), dan penyelesaian kredit macet. Hal ini juga sejalan dengan implementasi standar akuntansi berbasis risiko, yaitu PSAK 71, yang

mensyaratkan pendekatan ekspektasi kerugian kredit sejak awal pemberian kredit..

2.1.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu bentuk kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan sistem angsuran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati (Kasmir, 2019). KPR dibedakan menjadi dua jenis, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi :

1) KPR Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah KPR Subsidi adalah program kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dengan dukungan pemerintah dalam bentuk subsidi suku bunga dan bantuan pembiayaan rumah (Azis, M., & Mariskha, G. N. 2023). Pemerintah menetapkan beberapa kriteria dalam pelaksanaan KPR Subsidi, antara lain batas maksimal penghasilan, harga rumah yang dibiayai, serta ketentuan mengenai rumah pertama dan domisili. Bank pelaksana seperti Bank BJB bertindak sebagai penyalur dana dan penilai kelayakan kredit bagi masyarakat calon penerima KPR FLPP. Untuk mendukung kelancaran program ini, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses seleksi dan verifikasi debitur (Kementrian PUPR, 2020).

2) KPR Non Subsidi

KPR Non-Subsidi adalah layanan kredit perumahan yang terbuka bagi semua orang tanpa batasan penghasilan. Bank memiliki kebebasan dalam menentukan suku bunga, jangka waktu pinjaman, dan jumlah kredit sesuai dengan kebijakan internal mereka. Beberapa faktor yang memengaruhi permintaan KPR Non-Subsidi antara lain tingkat suku bunga, pertumbuhan ekonomi, serta kebijakan perbankan (Nurpita, A., & Oktavia, R. 2021).

2.1.4 Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan FLPP

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah instrumen pembiayaan perumahan yang memungkinkan masyarakat membeli rumah melalui skema cicilan dengan jangka waktu 5–30 tahun (Siamat, 2019). Di Indonesia, KPR FLPP merupakan program pemerintah yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan subsidi likuiditas dari negara melalui skema bunga tetap rendah (Kemenkeu, 2020). FLPP bertujuan untuk mengurangi kesenjangan perumahan dengan target 1 juta unit rumah per tahun. Dalam pelaksanaannya, bank seperti Bank BJB ditugaskan untuk menyalurkan dana FLPP serta mengelola risiko kredit Peraturan (OJK No. 11/POJK.03/2020).

2.1.5 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun

dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- 1) KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah).
- 2) Kartu Keluarga
- 3) Keterangan penghasilan atau slip gaji.
- 4) Laporan keuangan (untuk wirausaha).
- 5) NPWP Pribadi (untuk kredit diatas Rp. 100 juta).
- 6) SPT PPh Pribadi (untuk kredit diatas Rp. 50 juta).
- 7) Salinan sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer).
- 8) Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan).
- 9) Salinan IMB

2.1.6 Identifikasi Penyebab Kredit Macet pada KPR FLPP

Menurut Hasibuan (2023), terdapat berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet dalam penyaluran KPR FLPP, yang dapat diklasifikasikan menjadi tiga kelompok besar, yaitu faktor internal debitur, faktor dari pihak bank, dan faktor eksternal.

1. Faktor Internal Debitur:

Ada beberapa penyebab utama mengapa kredit macet bisa bermasalah dari sisi nasabah:

- Adanya unsur kesengajaan : Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadinya kredit macet.

- Adanya unsur ketidaksengajaan : Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah, misalnya banjir membuat kemampuan finansialnya terganggu.
- Menurunnya pendapatan keuangan dan pengelolaan keuangan yang buruk.

2. Faktor Bank:

- Kurang Optimalnya Analisis Kelayakan: Proses *due diligence* yang terburu-buru akibat target penyaluran FLPP.
- Lemahnya Pemantauan *Pasca-Disbursement*: Minimnya kunjungan rutin ke debitur.
- Kurangnya Analisis Kelayakan Kredit dan Pengawasan

3. Faktor Eksternal:

- Bencana Alam: Wilayah tasikmalaya rawan gempa dan banjir, mengganggu aktivitas ekonomi debitur.
- Kebijakan Makro: Kenaikan harga bahan pokok mengurangi kemampuan alokasi dana untuk cicilan dan adanya perubahan kebijakan.

2.1.7 Dampak Kredit Macet terhadap Bank dan Pemerintah

NPL tinggi pada KPR FLPP berpotensi mengganggu likuiditas bank dan meningkatkan biaya restrukturisasi. Bank BJB sebagai pelaksana FLPP wajib menyediakan cadangan penghapusan kredit (CKPN) sesuai PSAK 71, yang dapat mengurangi laba bersih. Di sisi pemerintah, NPL

FLPP mengakibatkan penundaan realisasi anggaran untuk program serupa (Kementrian PUPR, 2020).

2.1.8 Strategi Penyelesaian Kredit Macet

Strategi Penyelesaian Kredit Macet Bank umumnya mengadopsi strategi berbasis Peraturan OJK No. 48/POJK.03/2020 tentang Restrukturisasi Kredit. Pada Bank BJB ada beberapa strategi penyelesaian kredit macet yaitu :

1. Restrukturisasi :

- *Rescheduling* : Penjadwalan ulang atau perubahan jadwal pembayaran
- *Reconditioning* : Persyaratan kembali yang dimana meninjau ulang ketentuan perjanjian kredit untuk menyesuaikan dengan kemampuan bayar debitur tanpa mengubah nilai pokok kredit.
- *Restructuring* : Yaitu penyesuaian syarat kredit guna memberikan kelonggaran kepada debitur.

2. Pendekatan Non-Litigasi :

Penyelesaian kredit macet secara non-litigasi menjadi prioritas bank untuk menjaga hubungan baik dengan debitur dan menekan biaya penyelesaian hukum. Bentuk pendekatan ini meliputi yaitu:

- Negosiasi langsung antara bank dan debitur.
- Mediasi internal oleh pejabat bank.
- Kesepakatan bersama (akad perbaikan) secara sukarela.

3. Penjualan Aset/Agunan (Eksekusi Agunan)

Jika seluruh upaya non-litigasi tidak berhasil, maka bank menempuh jalur eksekusi agunan sebagai opsi terakhir. Penjualan aset dilakukan melalui:

- Lelang eksekutorial melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- Penjualan di bawah tangan dengan persetujuan debitur (pasal 6 UU HT No. 4 Tahun 1996);
- Penetapan jaminan sebagai pelunasan utang melalui penyerahan sukarela (voluntary surrender).

Eksekusi agunan bertujuan untuk mengurangi kerugian bank dan menutup kewajiban debitur secara proporsional.

2.1.9 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
1	MH Asy'ary, MLI Nasution (2024), Bank Sumut Syariah	Penelitian ini mempunyai kesamaan dalam Membahas pemasaran dan penyelesaian risiko kredit KPR	Fokus penelitian pada peningkatan profitabilitas dalam pembiayaan KPR	Strategi pemasaran dan manajemen risiko untuk mengurangi kredit macet	Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah Vol 7 No 2, Juli 2024 E-ISSN : 2599-3410 P-ISSN : 2614-3259
2	G.P. Sudarsono (2024), umum Indonesia	Membahas akibat hukum pengalihan piutang KPR FLPP	Fokus pada hukum cessie (pengalihan piutang)	Cessie dapat mempercepat penyelesaian kredit macet di KPR FLPP	Arus Jurnal Sosial dan Humaniora (AJSH) ISSN: 2808-1307 Vol. 4, No. 2, Agustus 2024

3	B. Papua (2023), Bank Papua	Penelitian ini mempunyai kesamaan dalam membahas penyelesaian kredit macet pada KPR FLPP	Fokus penelitian di Bank Papua, sementara penelitian ini di Bank BJB KC Tasikmalaya	Penyelesaian kredit macet dilakukan dengan dua cara: melalui pengadilan dan di luar pengadilan	Journal of Law Review Februari 2023 Vol. 2 No. 1 1 – 112 ISSN: 2829-4173
4	F.Z. Nasution, T. Anggraini (2023), Bank Sumut Syariah	Penelitian tersebut membahas faktor penyebab kredit macet KPR FLPP	Berfokus pada dampak pembiayaan bermasalah dalam sistem perbankan syariah, sedangkan penelitian ini di bank konvensional	Kredit macet dalam KPR FLPP dipengaruhi oleh faktor pasar, kebijakan pemerintah, dan analisis risiko bank	Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah ISSN: 2527 -6344 (Printed), ISSN: 2580 -5800 (Online) Volume 8, No. 4, 2023 (1148-1158)
5	A.R.N. Hasibuan (2023), PT Bank Sumut KC Syariah	Penelitian sama-sama membahas strategi penyelesaian kredit macet	Fokus pada perbankan syariah, sedangkan penelitian ini di Bank BJB (konvensional)	Meneliti berbagai strategi penyelesaian kredit macet di KPR FLPP dengan restrukturisasi kredit, reconditioning, dan eksekusi agunan	https://etd.uinsyahad.ac.id/8527/1/1840100164 .
6	T.O. Randy (2022), Universitas Sumatera Utara	Sama-sama membahas alternatif penyelesaian kredit bermasalah KPR FLPP	Fokus pada mekanisme <i>Buy Back Guarantee</i> (BBG) sebagai solusi penyelesaian	<i>Buy Back Guarantee</i> dinilai efektif secara hukum dan praktis dalam menekan angka kredit macet KPR FLPP	Jurnal Ilmu Hukum Prima Vol. 5 No. 1 April 2022 e-ISSN : 2614-2244

7	F.A.P. Sudarman (2022), Kebijakan KPR FLPP Indonesia	Membahas perkembangan KPR FLPP dan permasalahannya	Fokus pada pengaruh kebijakan pemerintah terhadap FLPP	Harga rumah subsidi dan pembiayaan dipengaruhi regulasi FLPP	A11116522_skripsi_29-06-2022 1-2
---	------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------

2.2 Pendekatan Masalah

Penelitian yang berjudul “Analisis Penyelesaian Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank BJB Kantor Cabang Tasikmalaya” bertujuan untuk menggambarkan secara komprehensif bagaimana mekanisme penyelesaian kredit macet dijalankan, khususnya dalam konteks pembiayaan perumahan bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu dengan menggali informasi melalui wawancara mendalam terhadap pihak bank dan debitur, serta melalui studi dokumentasi terhadap laporan kebijakan dan implementasi KPR FLPP.

Penyelesaian kredit macet dalam program KPR FLPP dilakukan melalui pendekatan 3R, yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*. Strategi *rescheduling* dilakukan dengan menjadwalkan ulang masa angsuran agar debitur memperoleh waktu tambahan dalam pelunasan cicilan. *Reconditioning* mencakup penyesuaian syarat-syarat kredit, seperti penurunan suku bunga atau pemberian masa tenggang. Sedangkan *Restructuring* adalah penataan ulang total atas skema kredit yang sedang berjalan. Pendekatan 3R ini diterapkan untuk memberikan ruang adaptasi bagi debitur yang mengalami

kesulitan ekonomi agar tetap mampu memenuhi kewajiban pembayaran tanpa membebani kondisi keuangan mereka (Hasibuan, 2023).

Untuk menganalisis penyebab dan efektivitas penyelesaian kredit macet, penelitian ini juga menggunakan analisis kredit berbasis prinsip 5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*. *Character* menilai integritas nasabah melalui riwayat pembayaran. *capacity* melihat kemampuan bayar berdasarkan penghasilan dan beban cicilan, *capital* menunjukkan cadangan dana atau aset pribadi, *collateral* mengevaluasi nilai dan legalitas jaminan rumah, dan *condition of economy* mencerminkan pengaruh eksternal seperti inflasi atau krisis ekonomi (Frismen, 2020).

Selain itu, penelitian ini turut mempertimbangkan pendekatan kuantitatif mikro, yaitu dengan mengevaluasi arus kas nasabah dan rasio keuangan, terutama *debt to income ratio* (DTI). Arus kas menunjukkan kemampuan debitur dalam menutupi pengeluaran dan cicilan dari pendapatan bulanan. DTI digunakan untuk menilai apakah beban utang berada dalam batas aman, biasanya tidak melebihi 30–40% dari total pendapatan bersih. Rasio ini menjadi salah satu indikator utama yang digunakan bank dalam menentukan kelayakan restrukturisasi atau perlunya tindakan hukum (Prihatmanto & Darsono, 2017).