

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pada saat ini, semakin maju teknologi dan perekonomian yang terus berkembang pesat menyebabkan timbulnya berbagai permasalahan yang dialami masyarakat salah satunya permasalahan yang dialami seorang pengembang. Pengembang properti adalah orang atau perusahaan yang bergerak di bisnis properti sebagai pengembang (pembangun dan pemasar properti) baik itu berupa perumahan dalam skala besar maupun kecil. Permasalahan yang dialami seorang pengembang properti mencakup berbagai sektor, salah satunya sektor ekonomi. Permasalahan tersebut dialami oleh semua lapisan masyarakat, khususnya masyarakat lansia.

Pada zaman sekarang, banyak perusahaan membangun perumahan sebagai aktivitas normalnya. Perusahaan-perusahaan seperti ini dikenal dengan sebutan pengembang (*developer*). Rumah yang dikembangkan para pengembang (*developer*) memiliki tipe dan harga yang berbeda.

Untuk menjadi seorang pengembang *property* harus mengerti dasar menjadi *developer property* yang salah satunya harus mengetahui tentang perbankan. Untuk mewujudkan keinginan nasabah dalam membangun rumah, masyarakat atau nasabah seringkali memiliki masalah pembiayaan dalam membangun rumah atau bangunan sehingga tidak mampu membangun rumah dengan sendirinya. Oleh karena itu, pemerintah bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara dalam memberikan fasilitas kredit dengan suku bunga

rendah, salah satunya sistem Kredit Yasa Griya, telah menjadi salah satu instrumen penting dalam menyediakan akses perumahan bagi masyarakat.

Sistem pemberian kredit merupakan salah satu aspek kunci dalam industri keuangan, terutama dalam konteks perumahan seperti yang diwakili oleh Yasa Griya. Pemberian kredit yang efisien dan tepat waktu sangat penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, proses pemberian kredit sering kali dihadapkan pada berbagai tantangan, terutama terkait dengan pengendalian risiko dan kelancaran pembayaran kredit.

Menurut salah satu karyawan pada Bank BTN Kantor Cabang Tasikmalaya bagian *Credit Program Sales*, di Indonesia pertumbuhan penduduk yang terus meningkat telah menyebabkan peningkatan permintaan terhadap penyediaan perumahan yang mengakibatkan terjadinya pertumbuhan pesat di sektor perumahan. Kredit Yasa Griya, sebagai salah satu produk pembiayaan perumahan, memainkan peran yang signifikan dalam memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat. Namun, dalam menghadapi dinamika pasar dan kompleksitas keuangan, Yasa Griya dihadapkan pada tantangan dalam memastikan kelancaran pembayaran kredit, yang merupakan kunci keberlanjutan bisnis mereka serta kesejahteraan nasabah.

Banyak permasalahan yang timbul dalam proses sistem pemberian Kredit Yasa Griya, seperti proses pemberian Kredit Yasa Griya menghadapi risiko yang beragam, termasuk risiko kredit, likuiditas, dan operasional. Pengendalian risiko yang tidak efektif dapat mengakibatkan peningkatan risiko

gagal bayar dan penurunan kualitas portofolio kredit. Adapun masalah lainnya tentang ketidakpastian ekonomi yang berarti fluktuasi ekonomi dan kondisi pasar dapat mempengaruhi kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit. Ketidakpastian ini dapat memperumit proses penilaian risiko kredit dan memerlukan strategi pengendalian yang lebih adaptif. Masalah selanjutnya yaitu pada keterbatasan informasi karena penilaian risiko kredit yang akurat memerlukan data dan informasi yang komprehensif tentang nasabah.

Masalah yang mempengaruhi kelancaran kredit pada kredit yasa griya di Bank BTN Cabang Tasikmalaya mungkin mirip dengan tantangan yang dihadapi oleh lembaga keuangan lainnya. Beberapa masalah yang mungkin timbul termasuk kondisi ekonomi lokal, yaitu ketidakstabilan ekonomi di wilayah Tasikmalaya dapat mempengaruhi kemampuan peminjam untuk membayar kredit secara tepat waktu. Selanjutnya mengenai pendapatan dan pengangguran karena fluktuasi dalam pendapatan atau tingkat pengangguran di wilayah Tasikmalaya dapat mempengaruhi kemampuan peminjam untuk membayar cicilan kredit dengan lancar. Selanjutnya proses persetujuan kredit yang rumit atau lambat dari Bank BTN Cabang Tasikmalaya dapat menyebabkan penundaan dalam pencairan kredit. Selanjutnya mengenai pemahaman terhadap produk kredit karena kurangnya pemahaman tentang produk kredit Yasa Griya atau prosedur pengajuan kredit dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara harapan peminjam dan persyaratan yang ditetapkan oleh Bank BTN, yang dapat mempengaruhi kelancaran proses. Kualitas

properti dan penilaian karena masalah terkait dengan kualitas properti atau hasil penilaian yang kurang baik dari pihak bank dapat mempengaruhi persetujuan kredit atau jumlah kredit yang disetujui. Selanjutnya tentang perubahan suku bunga dan regulasi karena perubahan dalam suku bunga atau regulasi perbankan dapat mempengaruhi pembayaran cicilan kredit, terutama jika terjadi kenaikan yang signifikan. Mengenai fenomena pengendalian kredit pada Bank BTN Kantor Cabang Tasikmalaya saat ini tidak ada permasalahan yang timbul untuk produk Kredit Yasa Griya, namun permasalahan yang sedang terjadi yaitu mengenai dengan jumlah unit subsidi yang diberikan dari pemerintah. Saat ini, jumlah unit subsidi dari pemerintah jauh berkurang dari jumlah unit subsidi tahun lalu.

Menurut Alapján dalam jurnal Nur (2016:53) pemberian Kredit Yasa Griya adalah fasilitas kredit yang diberikan untuk membantu modal kerja dalam rangka pembiayaan pembangunan proyek perumahan Untuk mengetahui adanya Kredit Yasa Griya juga tentang cara pengendaliannya yang mempengaruhi kepada kinerja perusahaan, penulis mengambil judul **“Peranan Sistem Pemberian Kredit Yasa Griya Serta Pengendaliannya Guna Menunjang Kelancaran Pembayaran Kredit Pada PT Bank Tabungan Negara KC Tasikmalaya.**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut dan uraian yang dikemukakan diatas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang menjadi fokus penelitian, yaitu:

1. Bagaimana peranan sistem pemberian Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Bagaimana pengendalian risiko kredit diterapkan dalam sistem pemberian Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya.
3. Bagaimana prosedur pembayaran Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian dan identifikasi masalah diatas maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui:

1. Mengetahui peranan sistem pemberian Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya.
2. Mengetahui pengendalian risiko kredit diterapkan dalam sistem pemberian Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya
3. Mengetahui prosedur pembayaran Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian yang dapat diambil dari penelitian, yaitu:

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kesadaran dan pemahaman baru bagi masyarakat dengan adanya Peranan Kredit Yasa Griya pada suatu perusahaan atau Lembaga Keuangan khususnya PT. Bank

Tabungan Negara. Penelitian tentang pengendalian kredit Yasa Griya sangat penting karena memiliki dampak yang signifikan pada keberlangsungan bisnis perbankan, stabilitas keuangan, perlindungan terhadap aset bank, juga yang paling penting untuk menghindari para debitur yang terjadi gagal bayar.

## 2. Aspek Praktis

### a. Bagi Penulis

Sebagai syarat lulus D-3 Perbankan dan Keuangan serta menambah wawasan penulis mengenai peranan Kredit Yasa Griya dan cara pengendaliannya dalam menunjang kelancaran pembayaran.

### b. Bagi Intansi terkait

Sebagai informasi bagi pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya agar menjadi sebuah evaluasi untuk meningkatkan kinerja serta pelayanan yang dilakukan kepada pihak debitur khususnya yang melakukan peminjaman Kredit Yasa Griya yang terkait dengan prosesnya dan cara pengendaliannya.

### c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan referensi tambahan bagi pihak lain serta bahan bacaan untuk menambah pengetahuan tentang Kredit Yasa Griya.

## 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1.5.1 Lokasi

Penulis berkesempatan melaksanakan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya yang bertempat di Jalan Sutisna Senjaya No. 101, Cikalang, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat 46113.

### 1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu yang dibutuhkan untuk penelitian dimulai dari Februari 2024 sampai dengan Agustus 2024.

**Tabel 1.1**

**Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Tahun 2024																							
		Januari				Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan outline dan rekomendasi pembimbing																								
2	Konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan																								
3	Proses bimbingan untuk menyelesaikan proposal																								
4	Seminar Proposal Tugas Akhir																								
5	Revisi Proposal Tugas Akhir dan persetujuan revisi																								
6	Pengumpulan dan pengolahan data																								
7	Proses bimbingan untuk menyelesaikan Tugas Akhir																								
8	Ujian Tugas Akhir, revisi Tugas Akhir, dan pengesahan Tugas Akhir																								

Sumber: Data diolah Penulis