

**EVALUASI ATAS UPAYA MAKSIMALISASI KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA KANTOR KREDIT
KONSUMER BANK X CABANG SURABAYA
(STUDI KASUS)**

TESIS

OLEH:

**FRANSISKUS WIDIYA ANDREANTO
NIM. 8112407.014**



NO. INDUK	2017 / 09
TGL. TERIMA	06 - 11 - 2009
B. S. / STADIUM	MM
No. BUKU	
KOP. KE	

**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
FEBRUARI 2009**

**EVALUASI ATAS UPAYA MAKSIMALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) PADA KANTOR KREDIT KONSUMER BANK X CABANG SURABAYA
(STUDI KASUS)**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Katolik Widya Mandala
untuk memenuhi persyaratan
dalam menyelesaikan program Magister Manajemen**

OLEH

FRANSISKUS WIDIYA ANDREANTO

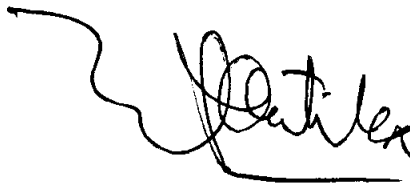
8112407.014

**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
PROGRAM PASCASARJANA
MANAJEMEN STRATEJIK
FEBRUARI 2009**

HALAMAN PERSETUJUAN

Tesis oleh Fransiskus Widiya Andreanto ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Pembimbing:

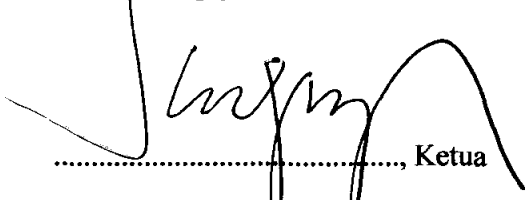
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Santika', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Prof. Dr. IBM Santika

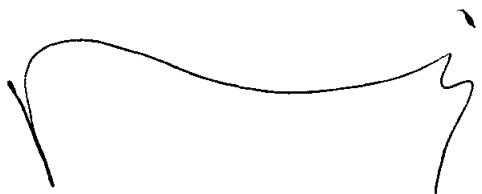
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN TESIS

Tesis Oleh Fransiskus Widiya Andreanto ini telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal 4 Februari 2009

Dewan Penguji


....., Ketua
(Prof. Dr. Soedjono Abipraja)

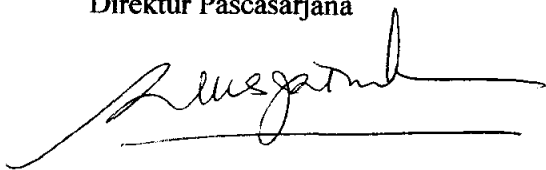

....., Sekretaris
(Prof. Dr IBM Santika)


....., Anggota

Dr. Hermeindito Kaaro, SE, MM

Mengetahui,

Direktur Pascasarjana

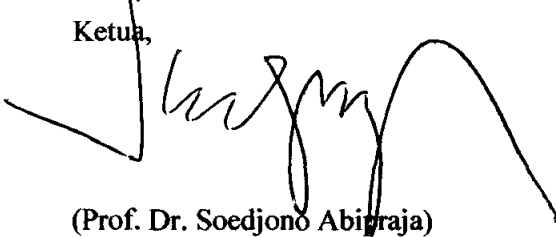

(Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko)

PENETAPAN PANITIA PENGUJI TESIS

Tesis Oleh Fransiskus Widiya Andreanto ini telah diuji dan dinilai oleh Panitia
Penguji pada Program Pascasarjana Unika Widya Mandala Surabaya
Pada tanggal 4 bulan Februari tahun 2009

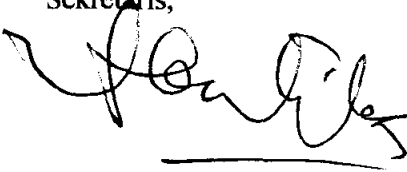
Panitia Penguji

Ketua,



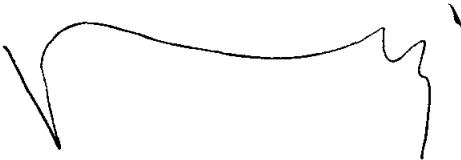
(Prof. Dr. Soedjono Abigraja)

Sekretaris,



(Prof. Dr IBM Santika)

Anggota,



(Dr. Hermeindito Kaaro, SE, MM)

UCAPAN TERIMA KASIH

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria atas segala berkat, kemurahan dan penyertaanNya selama penulis menempuh pendidikan pascasarjana. Hormat dan rasa terima kasih sedalam-dalamnya, penulis ucapkan juga kepada :

1. Prof.Dr. J.S Ami Soewandi selaku Rektor Unika Widya Mandala.
2. Prof.Dr.Wuri Soedjatmiko selaku direktur pascasarjana dan Prof.Dr. Soedjono Abipraja selaku ketua program magister manajemen
3. Prof. Dr IBM Santika selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bantuan dan dukungan atas penyelesaian tesis ini.
4. Dr Hermeindito Kaaro, SE, MM yang telah banyak memberikan masukan untuk peningkatan kualitas penelitian ini.
5. Dosen – dosen pascasarjana Widya Mandala yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan nilai – nilai kehidupan.
6. Keluargaku tersayang, Fanny Kuolimpo, Gaby dan Hans yang selalu memberikan dukungan semangat dan doa. Terima kasih untuk pengertian dan kesabarannya.
7. Bapak Welly Yandoko dan seluruh staf Kantor Kredit Konsumer Surabaya yang memberikan bantuan data dan tempat bagi penulis untuk melakukan penelitian.
8. Teman – teman satu kelompok MM WM (Kuswana Widyanata, Yohanes Firananta, Herry Sugijanto, Didik Harsoyo, Edwin Wibowo) dan seluruh teman – teman angkatan XV yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih untuk saat – saat indah menempuh pendidikan di MMWM.
9. Staf danTU pascasarjana WM (Ibu Vivi, Ibu Novi dan Bapak Harry) atas segala kerjasama dan bantuan yang telah diberikan.

Surabaya, 4 Februari 2009

Penulis

RINGKASAN

RINGKASAN

Trend Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akhir – akhir ini sering dibicarakan banyak orang sehubungan dengan meningkatkan industri properti serta adanya krisis finansial global yang awalnya bermuara dari pembiayaan kredit perumahan di Amerika Serikat. Persaingan antar bank yang tinggi tidak bisa dihindari. Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya merupakan salah satu dari sekian banyak bank di Indonesia yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di dalam tingkat persaingan yang tinggi, Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya memiliki hambatan – hambatan internal yang mempengaruhi usahanya dalam memberikan kredit secara maksimal. Hambatan yang dihadapi Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya terletak pada 3 faktor utama yaitu kurangnya sumber daya manusia, lamanya proses realisasi kredit, dan tingkat suku bunga kredit. Kendala – kendala yang dihadapi Kantor Kredit Konsumer Bank X ini menyebabkan hambatan dalam memaksimalkan pemberian KPR.

Penelitian ini menggunakan paradigma kualitatif dengan menggunakan strategi studi kasus. Dilakukan dengan observasi serta pengumpulan data internal maupun eksternal yang dibutuhkan, penelitian melihat upaya Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya dalam memaksimalkan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tetap memperhatikan prinsip kehati - hatian. Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya perlu segera mengatasi masalah kurangnya Sumber Daya Manusia sehingga dapat mempercepat proses realisasi kredit.

ABSTRACT

ABSTRACT

Many people talk about Home Ownership Credit lately, with the increasing property industry and crisis financial global which is started from the mortgage case in US. Fierce competition among banks can not be avoided. The consumer Credit Bank X in Surabaya is one of many banks in Indonesia which provides home ownership credit facility. In this high competition, Consumer Credit Bank X in Surabaya experiences several internal problems to give maximum credit to its customer. The cause of that problem in Consumer Credit Bank X in Surabaya is based on three prime factors, those are lack of human resources, duration in processing realization credit, and credit interest rate. Those three factors influence Bank X in giving maximum home ownership credit to its customer.

This research use qualitative paradigm with case study. By observing and collecting internal and external data, the research will look at the effort of Consumer Credit Bank X in Surabaya in providing prudent maximum Home Ownership Credit. Many banks offers easy credit facility to customer, so that there are so many choices for customer to financing their home ownership credit.

Key words : Lack of human resources, duration in processing realization credit, and credit interest rate

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PANITIA PENGUJI.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB 2 TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1. Lembaga Keuangan.....	8
2.1.1 Peranan Lembaga Keuangan	11
2.1.2 Proses Produksi Dua Tahap pada Lembaga Intermediasi Keuangan.....	14
2.1.3 Jenis Lembaga Keuangan	15

2.1.4	Pengertian Bank.....	17
2.1.5	Teori Mengenai Perbankan.....	18
2.2	Usaha Bank.....	26
2.2.1	Fungsi Intermediasi Bank.....	29
2.3	Pengertian Kredit	33
2.3.1	Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	36
2.3.2	Pengolahan Kredit.....	38
2.3.3	Penilaian Agunan.....	41
2.3.4	Penentuan Harga (Tingkat Suku Bunga).....	42
2.4	Manajemen Resiko.....	47
2.5	Ketentuan Peraturan Perbankan Indonesia.....	57
BAB 3 KERANGKA ALUR PENELITIAN.....		60
3.1	Kerangka Alur Penelitian.....	60
BAB 4 METODE PENELITIAN.....		65
4.1	Desain Penelitian.....	65
4.2	Unit Analisis.....	68
4.3	Sumber dan Jenis Data.....	68
4.4	Tahap – Tahap Penelitian.....	69
BAB 5 ANALISIS HASIL PENELITIAN.....		72
5.1	Sejarah singkat Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya....	72
5.2	Persyaratan untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).	75
5.3	Sistem Perhitungan Angsuran.....	77
5.4	Pembagian Tugas masing – masing Unit kerja di Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	79

5.5	Workflow Proses KPR di Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	80
5.6	Proses Analisis Kredit yang dilakukan di Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	82
5.7	Perbandingan antara aplikasi permohonan KPR yang masuk dengan yang disetujui.....	88
5.8	Kondisi Sumber Daya Manusia di Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	91
5.9	Suku Bunga Pinjaman.....	91
5.10	Kebijakan yang diterapkan oleh Bank lain.....	94
5.11	Strategi Pemasaran dan Langkah – langkah yang diterapkan oleh Bank lain.....	97
5.12	Penerapan Manajemen Resiko pada proses kredit.....	100
BAB 6 PEMBAHASAN.....		102
6.1	Trend Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	102
6.2	Pertimbangan Pejabat Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya terhadap Sumber Daya Manusia.....	104
6.3	Pertimbangan Pejabat Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya atas jangka waktu realisasi pencairan dana kredit...	106
6.4	Pertimbangan Pejabat Kantor Kredit Konsumer bank X Surabaya atas tingkat suku bunga yang diberikan.....	109
6.5	Pencapaian Atas Upaya Maksimalisasi KPR.....	110
BAB 7 KESIMPULAN DAN SARAN.....		112
7.1	Kesimpulan.....	112
7.2	Saran	114

DAFTAR KEPUSTAKAAN.....	116
LAMPIRAN.....	119

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Perkembangan Kredit Bank Umum periode 2003 s.d Juli 2008.....	2
2.1 Pengaruh Resiko Tingkat Suku Bunga terhadap <i>Loans & Deposit</i>	53
5.1 Persyaratan Dokumen yang dibutuhkan untuk pengajuan KPR.....	77
5.2 Pembagian Tugas Unit Kerja.....	79
5.3 Contoh Metode <i>Scoring</i> dalam analisis kredit.....	85
5.4 Perbandingan jumlah aplikasi KPR yang masuk dengan yang disetujui.....	89
5.5 Data Perbandingan proses realisasi kredit tahun 2007.....	90
5.6 Tingkat Suku Bunga yang diberikan oleh Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	92
5.7 Tingkat suku bunga yang diberikan oleh Bank kompetitor.....	93
5.8 Pangsa Pasar Bank dalam penyaluran KPR.....	94
5.9 Perbandingan dengan kebijakan Bank Lain.....	96
5.10 Broker Properti yang bekerja sama dengan Bank X.....	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Proses dua tahap lembaga intermediasi keuangan.....	14
2.2 Empat Unsur Kredit.....	35
3.1 Kerangka Alur Penelitian.....	62
3.2 Model Penelitian.....	63
4.1 Metode Studi Kasus Yin.....	66
4.2 Metode Studi yang diterapkan dalam penelitian Evaluasi Atas Upaya Maksimalisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	67
5.1 Struktur Organisasi Unit Bisnis Kredit Konsumer	73
5.2 Struktur Organisasi Kantor Kredit Konsumer Bank X Surabaya.....	74
5.3 Workflow umum proses KPR di Kantor Kredit Konsumer Bank X Sby..	80
5.4 Alur Kerja dari tahap <i>pre screening</i> sampai pencairan dana.....	82
5.5 Alur proses kredit pada Bank B.....	95

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Perjanjian Kredit.....	119
2. Daftar Pertanyaan.....	130