

**ANALISA PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PENANGGULANGAN
KREDIT-KREDIT MACET PADA PT. BANK CIMB NIAGA, TBK**

SKRIPSI
Program Studi Manajemen

N a m a : SANDI NUGRAHA

NIM : 43106110095



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2011**

**ANALISA PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PENANGGULANGAN
KREDIT-KREDIT MACET PADA PT. BANK CIMB NIAGA, TBK**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar SARJANA EKONOMI
Program Studi Manajemen**

N a m a : SANDI NUGRAHA

NIM : 43106110095



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2011**

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sandi Nugraha

NIM : 43106110095

Program Studi : Manajemen Keuangan

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 13 Agustus 2011

(Sandi Nugraha)
43106110095

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Sandi Nugraha
N I M : 43106110095
Program Studi : Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Analisa Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) Dalam Hubungannya Dengan Penanggulangan
Kredit-Kredit Macet Pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk.

Tanggal Ujian Skripsi :

Disahkan Oleh :

Pembimbing,

(Hesti Maheswari, SE., M.Si)

Tanggal :

Dekan,

Ketua Jurusan Manajemen,

(Dr. Enny Ariyanto, SE., M.Si)

Tanggal :

(Arief Bowo Prayoga K. SE., MM)

Tanggal :

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

Skripsi:

**ANALISA PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PENANGGULANGAN
KREDIT-KREDIT MACET PADA PT. BANK CIMB NIAGA, TBK**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:
Sandi Nugraha
43106110095

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal.....

**Susunan Dewan Penguji
Ketua Penguji / Pembimbing Skripsi**

(Hesti Maheswari, SE., M.Si)

Anggota Dewan Penguji

(Dra. Evawati Khumaedi, M.Si)

Anggota Dewan Penguji

(Mochamad Rizki, BBA, MBA)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat dan karunia-NYA sampai saat ini penulis telah menyelesaikan skripsi yang berhubungan dengan PT. BANK CIMB NIAGA dengan judul **“ANALISA PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PENANGGULANGAN KREDIT-KREDIT MACET PADA PT. BANK CIMB NIAGA, TBK”**.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada PT. BANK CIMB NIAGA yang telah banyak memberikan dukungan, kontribusi dan partisipasinya dalam pembuatan skripsi ini, dan penulis juga banyak terima kasih kepada :

1. Bpk. Dr. Enny Ariyanto, SE., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercubuana.
2. Bpk. Arief Bowo Prayoga K SE., MM, selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercubuana.
3. Ibu Hesti Maheswari SE., M.Si, yang dengan sabarnya membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang telah membimbing dan mengajar saya sewaktu saya studi di UMB.
5. Ibu dan Ayah ku yang senantiasa mendorong dan berdoa agar terselesaikannya skripsi ini.

6. Sahabat terdekat penulis, yaitu Esti Juliana yang senantiasa menguatkan, mendorong, dan mendoakan agar penulis segera merangkumkan skripsi ini.
7. Atasan penulis di Bank CIMB Niaga, yaitu Bpk. Azuwandi dan Subagio yang telah membantu dan mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini segera.
8. Staf Analis Kredit dan Recovery Bank CIMB Niaga yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Skripisi ini seperti, M. Isa Wahyudi, Priscilla Patricia, Sukma Dewi, Rudy Arijanto, Emmy Mardiyati dan Ressania Juwita Ningrum. Serta staf Bank CIMB Niaga lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
9. Teman-teman sepejuangan di kampus UMB, seperti Ramli, Anton, Bayu, Sigit, dan Wulan yang selalu mengingatkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Temen-temen UMB lainnya yang tidak bisa diucapkan satu-persatu.

Ibarat pepatah mengatakan tidak ada gading yang tak retak demikian juga halnya bila dalam skripsi ini penulis melakukan kesalahan dalam kosakata maupun bahasa, untuk itu penulis mohon maaf yang sebesar besarnya.

Jakarta, Agustus 2011

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI	iii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Pembatasan Masalah	3
1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	3
BAB II LANDASAN TEORI	5
2.1. Tinjauan Umum Perkreditan	5
2.1.1 Pengertian Kredit	5
2.1.2 Unsur Unsur Kredit	7
2.1.3 Jenis Jenis Kredit	9
2.1.4 Fungsi Kredit	12
2.1.5 Tujuan Kredit	15
2.1.6 Kolektibilitas Kredit	15

2.2.	Kredit Pemilikan Rumah	16
2.2.1	Pengertian KPR	17
2.2.2	Persyaratan Rumah yang Dapat Dibeli Dengan KPR	17
2.2.3	Persyaratan Calon Debitur KPR	17
2.3.	Ketentuan dan Syarat Kredit Pemilikan Rumah	18
2.3.1	Ketentuan Kredit	18
2.3.2	Biaya Proses	19
2.3.3	Jaminan Kredit	20
2.4.	Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	20
2.4.1	Permohonan Kredit	21
2.4.2	Penyidikan dan Analisis Kredit	21
2.4.3	Keputusan Atas Permohonan Kredit	22
2.4.4	Penolakan Permohonan Kredit	22
2.4.5	Persetujuan Permohonan Kredit	22
2.4.6	Pencairan Fasilitas Kredit	22
2.5.	Pengertian Kredit Bermasalah (Macet)	23
2.6.	Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah	23
2.6.1	Berasal Dari Debitur	23
2.6.2	Berasal Dari Bank	26
2.7.	Penanganan KPR Bermasalah	27
2.7.1	Rescheduling	27
2.7.2	Reconditioning	27
2.7.2	Restructuring	28

2.7.3 Kombinasi	29
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	31
3.1. Obyek Penelitian	31
3.1.1 Lokasi Penelitian	31
3.1.2 Gambaran Umum Perusahaan	31
3.1.3 Struktur Organisasi PT. Bank CIMB Niaga, Tbk	33
3.1.4 Nilai Utama, Visi, dan Misi Bank CIMB Niaga,	37
3.2. Metode Penelitian	38
3.3. Hipotesis	38
3.4. Variabel dan Skala Pengukuran	39
3.5. Metode Pengumpulan Data	40
3.6. Jenis Data	42
3.7. Populasi dan Sampel	43
3.8. Metode Analisis Data	43
BAB IV ANALISA HASIL DAN PEMBAHASAN	45
4.1. Prosedur Pemberian KPR Pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk	45
4.1.1 Penerimaan Berkas Permohonan	45
4.1.2 Persiapan Wawancara	47
4.1.3 Pelaksanaan Wawancara	50
4.1.4 Pasca Wawancara	52
4.1.5 Rapat Komite Kredit (Rakomdit)	53
4.1.6 Permohonan yang Disetujui Rapat Komite Kredit (Rakomdit)	54

4.1.7 Permohonan yang Ditolak Rapat Komite Kredit (Rakomdit)	54
4.1.8 Observasi Usaha (<i>On The Spot</i>)	55
4.1.9 Laporan Penilaian Akhir	56
4.1.10 Persiapan Akad Kredit	57
4.1.11 Pelaksanaan Akad Kredit	58
4.2. Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah Pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk	61
4.2.1 Faktor Intern	61
4.2.2 Faktor Debitur	62
4.2.3 Faktor Ekstern	63
4.3. Penanggulangan KPR Bermasalah Pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk	65
4.3.1 Pembinaan/Penyuluhan Debitur	66
4.3.2 Penyelamatan Kredit	69
4.3.3 Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri	72
4.4. Hubungan Antara Prosedur Pemberian Kredit KPR dengan Penanggulangan Kredit Kredit Macet Pada PT. Bank CIMB Niaga	73
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1. Kesimpulan	76
5.2. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	80

