



**MANFAAT MAPPING KERJASAMA DEVELOPER
BAGI PENGEMBANGAN KPR
PT BANK BRI REGIONAL OFFICE JAKARTA 2**

LAPORAN TUGAS AKHIR

**JONATAN UBA SIMAMORA
2210101027**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2025**



**MANFAAT MAPPING KERJASAMA DEVELOPER
BAGI PENGEMBANGAN KPR
BANK BRI REGIONAL OFFICE JAKARTA 2**

LAPORAN TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Ahli Madya**

**JONATAN UBA SIMAMORA
2210101027**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2025**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Jonatan Uba Simamora

NIM : 2210101027

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 03 Juli 2025

Yang menyatakan,

ma


Jonatan Uba Simamora

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jonatan Uba Simamora
NIM : 2210101027
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : D3 Perbankan dan Keuangan
Jenis Karya : Laporan Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Tugas Akhir saya yang berjudul:

Manfaat Mapping Kerjasama Developer Bagi Pengembangan KPR Bank BRI Regional Office Jakarta 2

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 03 Juli 2025

Yang menyatakan, materai



Jonatan Uba Simamora

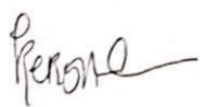
PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR
MANFAAT PEMETAAN KERJASAMA DEVELOPER BAGI
PENGEMBANGAN KPR PT BANK BRI REGIONAL OFFICE
JAKARTA 2

Dipersiapkan dan disusun oleh:

JONATAN UBA SIMAMORA
2210101027

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : 03 Juli 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima


Subur, SE., MM
Ketua Penguji


Kery Utami, SE., M.Si.
Penguji I


Dr. Yudi Nur Supriadi, Sos.I., MM, CMA
Ketua Jurusan


Siti Hidayati, SE., MM
Penguji II (Pembimbing)


Kery Utami, SE., M.Si.
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 03 Juli 2025



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450

Telepon 021-7656971, Fax 021-7656904

Laman : www.feb.upnvj.ac.id , e-mail : febupnvj@upnvj.ac.id

BERITA ACARA SIDANG TUGAS AKHIR
SEMESTER GENAP TA. 2024/2025

Pada hari ini, Kamis, tanggal 3 Juli 2025, telah dilaksanakan Sidang Tugas Akhir
bagi mahasiswa:

Nama : Jonatan Uba Simamora
NIM : 2210101027
Program Studi : Perbankan dan Keuangan D-III
Judul Tugas Akhir :

Manfaat mapping kerjasama developer bagi pengembangan KPR PT Bank BRI
Regional Office Jakarta 2

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus/Sidang Ulang**, dengan Nilai Rata-Rata
dan Nilai Huruf *A*

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Subur, SE., MM.	Ketua	
2	Kery Utami, SE., M.Si	Anggota I	
3	Siti Hidayati, SE, MM	Anggota II **)	

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu
**) Dosen Pembimbing

Nilai dalam Skala

85 - 100 = A
80 - 84.99 = A-
75 - 79.99 = B+
70 - 74.99 = B
65 - 69.99 = B-
60 - 64.99 = C+
55 - 59.99 = C
40 - 54.99 = D
0 - 39.99 = E

Jakarta, 3 Juli 2025

Mengesahkan
a.n. DEKAN

Koordinator Prodi Perbankan dan Keuangan D-III

Kery Utami, SE, M.Si

**MANFAAT MAPPING KERJASAMA DEVELOPER BAGI
PENGEMBANGAN KPR PT BANK BRI REGIONAL OFFICE
JAKARTA 2**

Oleh:
Jonatan Uba Simamora

ABSTRAK

Tugas Akhir ini membahas mengenai manfaat dari pemetaan atau mapping kerja sama antara developer dengan PT Bank BRI Regional Office Jakarta 2 dalam pengembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam mendukung program perumahan subsidi pemerintah seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan TAPERA. Kepemilikan Rumah di Indonesia terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah masih menjadi permasalahan yang cukup tinggi karena adanya keterbatasan daya beli dan *backlog* perumahan. Pemerintah menawarkan jalan keluar dengan mengadakan program FLPP dan TAPERA, di mana Bank BRI berperan menyalurkan KPR bersubsidi. Untuk meningkatkan efektivitasnya, diperlukan strategi mapping kerjasama dengan developer menggunakan teknologi seperti penggunaan *MyMaps By Google Maps* bank dapat mengidentifikasi wilayah potensial dan mengoptimalkan kinerja *Relationship Manager* (RM) KPR untuk meningkatkan efektivitas penyaluran KPR. Hasil analisis menunjukkan bahwa setelah dilakukan mapping, terjadi peningkatan jumlah kerja sama dengan developer serta peningkatan signifikan dalam penyaluran KPR, terutama di wilayah Karawang yang menjadi fokus pengembangan karena karakteristik demografis dan industrialnya. Dengan demikian, pemetaan wilayah menjadi strategi penting dalam memperluas jangkauan pasar, meningkatkan laba dari bunga KPR, serta membantu pemerintah dalam mengatasi backlog perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata kunci : PT Bank BRI, Mapping Wilayah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pendapatan, *Backlog*.

**THE BENEFITS OF DEVELOPER PARTNERSHIP MAPPING FOR THE
DEVELOPMENT OF MORTGAGE LOANS (KPR) AT PT BANK BRI
REGIONAL OFFICE JAKARTA 2**

By:

Jonatan Uba Simamora

ABSTRACT

This Final Project discusses the benefits of mapping collaborations between developers and PT Bank BRI Regional Office Jakarta 2 in the development of the Housing Ownership Credit (KPR), particularly in supporting government-subsidized housing programs such as the Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) and TAPERA. Home ownership in Indonesia, especially for low-income communities, remains a significant issue due to limited purchasing power and a high housing backlog. The government offers a solution through the FLPP and TAPERA programs, with Bank BRI playing a role in channeling subsidized KPR. To enhance its effectiveness, a strategic mapping of partnerships with developers is needed, using technologies such as MyMaps by Google Maps. This allows the bank to identify potential areas and optimize the performance of KPR Relationship Managers (RMs) to improve loan distribution effectiveness. The analysis results show that after the mapping was implemented, there was an increase in partnerships with developers and a significant rise in KPR distribution, especially in the Karawang area, which is a focus of development due to its demographic and industrial characteristics. Therefore, area mapping becomes a vital strategy in expanding market reach, increasing profits from KPR interest, and assisting the government in addressing the housing backlog for low-income communities.

Keywords: Territorial Mapping, Mortgage Loans (KPR), Developer, FLPP, Bank BRI, *Backlog*.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia- Nya sehingga laporan Tugas Akhir ini berhasil diselesaikan. Laporan Tugas Akhir (TA) ini dilaksanakan sejak bulan Februari 2025 sampai dengan Juni 2025 dengan judul **"Manfaat Mapping Kerjasama Developer Bagi Pengembangan KPR PT Bank BRI Regional Office Jakarta 2"**. Maksud dari Tugas Akhir ini adalah sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma Tiga yang telah ditetapkan.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah mendukung, membantu, membimbing dan memberikan nasehat selama penyusunan laporan tugas akhir ini, diantaranya:

1. Ibu Kery Utami, SE., M.Si selaku Kaprodi Perbankan dan Keuangan Program Diploma
2. Ibu Siti Hidayati, SE., MM. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan saran-saran yang sangat bermanfaat selama bimbingan yang berlangsung sehingga selama proses penyusunan Tugas Akhir ini penulis merasa tidak kesulitan dalam mengerjakannya.
3. Kedua Orang tua penulis, Maringan Simamora dan Gusmiati Irawati Siburian yang selalu memberikan dukungan dan doa luar biasa setiap pengerjaan laporan tugas akhir berlangsung.
4. Di samping itu, ucapan terima kasih juga saya sampaikan untuk yang saya kasihi, Antonia Vany Widiанти kekasih saya, atas dukungan, kesabarannya, motivasi, doa dan bantuannya yang diberikan kepada saya selama masa proses pengerjaan laporan tugas akhir berlangsung.

Jakarta, 29 Juli 2025

Jonatan Uba Simamora

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN SAMPUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR.....	v
BERITA ACARA LAPORAN TUGAS AKHIR	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Tujuan.....	6
I.3. Manfaat.....	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	8
II.1. Bank.....	8
II.2. Kredit.....	11
II.3. Properti (Developer).....	14
II.4. <i>Backlog</i> Perumahan	16
II.5. Mapping dan Pengembangan Wilayah	18
II.6. Relationship Manager	20
BAB 3 METODE PENULISAN	22
III.1. Objek Penelitian	22
III.2. Sumber Data	22
III.3. Teknik Pengumpulan Data	22

III.4.	Teknik Pengolahan dan Analisis Data	23
BAB IV	PEMBAHASAN	26
IV.1.	Objek Laporan Tugas Akhir	26
IV.2.	Pengumpulan Dan Pengolahan Data.....	26
IV.3.	Analisis dan Pembahasan	35
IV.3.1	Laba Bank BRI Regional Office Jakarta 2.....	35
IV.3.2	Pendapatan Bunga Bank BRI Nasional	36
IV.3.3	Pertumbuhan Bunga kredit dan Bunga KPR Bank BRI RO Jakarta 2 37	
IV.3.4	Peningkatan Nasabah Pihak Ketiga Bank BRI Regional Office Jakarta 2 38	
BAB V	PENUTUP	40
V.1.	Kesimpulan.....	41
V.2.	Saran.....	42
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		45
DAFTAR PUSTAKA		43
LAMPIRAN		45

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jumlah Backlog Perumahan di Indonesia 6 Tahun Terakhir.....	3
Tabel 2 Backlog Perumahan Daerah Kelolaan Bank BRI Regional Office Jakarta 2.....	30
Tabel 3 Daftar Jumlah Penduduk dan Luas Wilayah Daerah Binaan KPR BRI RO JAK 2.....	25
Tabel 4 Data Developer Sebelum Mapping Wilayah Bank BRI Regional Office Jakarta 2	26
Tabel 5 Data Developer Sesudah Mapping Wilayah Bank BRI Regional Office Jakarta 2.....	29
Tabel 6 Pendapatan Bunga Bank BRI 2023-2024.....	35
Tabel 7 Penurunan Laba Bank BRI RO JAK 2 2023-2024.....	36
Tabel 8 Pertumbuhan Bunga Kredit dan KPR BRI RO JAK 2	37
Tabel 9 Pertumbuhan Nasabah dan DPK BRI RO JAK 2.....	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Mapping Wilayah Kerja RM KPR BRI RO JAK 2.....	31
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Apartement Subsidi Kelolaan BRI Jakarta 2
- Lampiran 2. Gambaran Mapping Wilayah Kerja BRI RO Jakarta 2
- Lampiran 3. Jumlah Laba setelah pajak, Pendapatan bunga, dan Pendapatan Bunga KPR BRI RO Jakarta 2
- Lampiran 4. Perumahan Subsidi Kelolaan BRI RO Jakarta 2
- Lampiran 5. Jumlah Laba setelah pajak, Pendapatan bunga, dan Pendapatan bunga KPR BRI RO Jakarta 2
- Lampiran 6. Jumlah OS, NSBH, dan DPK Bank BRI RO Jakarta 2 2023
- Lampiran 7. Jumlah OS, NSBH, dan DPK Bank BRI RO Jakarta 2 2024
- Lampiran 8. Formulir Persetujuan Judul Tugas Akhir/PKL
- Lampiran 9. Kartu Monitoring