

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK YUDHA BHAKTI
CABANG SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma III
Jurusan Manajemen



Oleh :

FENNY MEIDI YULIAN
NIM : 2013110936

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA**

2016

TUGAS AKHIR

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK YUDHA BHAKTI
CABANG SURABAYA**

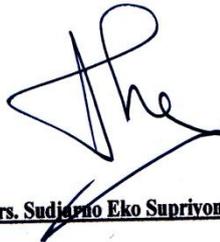
Diajukan Oleh :

**FENNY MEIDI YULIAN
NIM : 2013110936**

Tugas akhir ini telah dibimbing dan dinyatakan siap dipresentsasikan

Dosen Pembimbing

Tanggal : 20 Januari 2016



Drs. Sudjarno Eko Suprivono, M.M

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK YUDHA BHAKTI CABANG SURABAYA

Dipresentasikan Oleh :

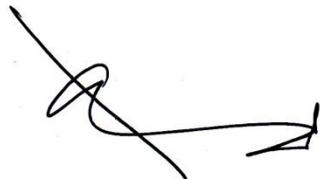
FENNY MEIDI YULIAN
NIM : 2013110936

Telah dipresentasikan di depan Tim Evaluasi
dan dinyatakan lulus evaluasi Tugas Akhir
pada tanggal 14 Februari 2016

Tim Evaluasi,

Evaluator I

Evaluator II



Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M Dra. Ec. Aniek Maschudah Ilfitriah, M.Si

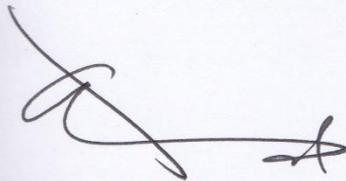
PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Fenny Meidi Yulian
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 6 Mei 1996
NIM : 2013110936
Program Pendidikan : Diploma III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
Di PT. Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya

Disetujui dan Diterima baik oleh :

Ketua Program Dipoma

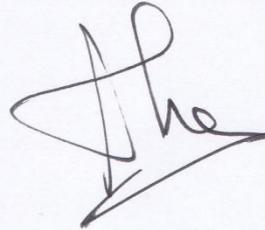
Tanggal : 03 Maret 2016



Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M

Dosen Pembimbing

Tanggal : 25 Februari 2016



Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M

MOTTO

"Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari" Matius 6:34

"Sebab bagi Allah tidak ada yang mustahil"
Lukas 1:37

PERSEMBAHAN

1. Terimakasih kepada Tuhan Yesus berkat Anugerah Penyertaan-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan ssebaik-baiknya dan dapat terselesaikan tepat waktu.
2. Terimakasih buat kedua orang tua bapak ibu, makasih untuk semua doanya, makasih atas dukungannya, makasih sudah menjadi penyemangat untuk bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Makasih untuk kakak ku ArnaySilla yang juga sudah kasih dukungan semangat buat adek-adek ku juga makasih dukungan dan doanya.
4. Terimakasih untuk om dan tante-tante ku yang udah banyak kasih dukungan supaya bisa terus dapat kuliah makasih juga doanya.
5. Terimakasih untuk dosen pembimbing Pak Pri yang udah bantu untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Makasih juga buat Pak Ali yang udah mau bantu kasih arahan buat penyusunan Tugas Akhir makasih dukungan dan doanya Pak.
7. Terimakasih untuk bank Yudha Bhakti, terimakasih untuk Pak Wijang selaku SDM Bank Yudha Bhakti yang sudah memberikan kesempatan untuk bisa melaksanakan penelitian di Bank Yudha Bhakti.
8. Terimakasih untuk Pak Dadang selaku *Marketing* Bank Yudha Bhakti yang sudah banyak membantu dalam memberikan informasi tentang KPR untuk penyelesaian Tugas Akhir ini.
9. Makasih buat teman-teman manajemen angkatan 2013.

KATA PENGANTAR

Puji Tuhan terimakasih kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat Anugerah dan Penyertaan-Nya sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya”** di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya yang dapat terlaksana dengan baik. Tugas akhir ini penulis buat sebagai salah satu syarat kelulusan Program Pendidikan Diploma III Jurusan Manajemen.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis tidak lupa pula mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Lutfi, SE., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Bapak Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M Selaku Ketua Program Studi Diploma.
3. Bapak Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M selaku dosen pembimbing dan dosen wali saya yang telah membantu saya dalam tata cara penulisan Tugas Akhir ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
4. Bapak Drs. Ali Soebijanto S.H, M.H yang sudah bersedia membantu memberikan informasi dalam penyusunan Tugas Akhir.
5. Kedua orang tua saya, kakak dan adik-adik saya serta om dan tante-tante saya yang sudah sangat banyak membantu memberikan dukungan, doa dan motivasi agar dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

6. Bapak Wijang Selaku bagian Ka Unit SDM & Umum Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya yang sudah memberikan kesempatan untuk dapat melakukan penelitian Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya.
7. Bapak Dadang selaku *Marketing* Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya yang sudah banyak membantu memberikan informasi terkait dengan pembahasan dalam Tugas Akhir.
8. Para dosen STIE Perbanas Surabaya yang sudah bersedia mengajar selama perkuliahan berlangsung dua setengah tahun.
9. Dan rekan-rekan angkatan 2013 Diploma III Manajemen yang tidak dapat saya sebut satu persatu terimakasih untuk kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari Laporan Tugas Akhir ini masih terdapat kekurangan oleh karena itu, segala bentuk saran yang membangun sangat penulis harapkan dari pembaca demi perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat yang lebih baik.

Surabaya, 18 Januari 2016

Fenny Meidi Yulian

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIPRESENTASIKAN	ii
HALAMAN PRESENTASI TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Penjelasan Judul.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.6 Metode Penelitian	5
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Kredit	7
2.1.1 Pengertian Kredit	7
2.1.2 Unsur-unsur Kredit	8
2.1.3 Tujuan Kredit.....	10
2.1.4 Fungsi Kredit	11
2.1.5 Jenis-jenis Kredit	14
2.1.6 Jaminan Kredit.....	18
2.2 Analisa Kredit	20
2.2.1 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	20
2.2.2 Aspek-aspek Penilaian Kredit.....	23
2.2.3 Prosedur Pemberian Kredit.....	25
2.3 Metode Perhitungan Bunga.....	30
2.3.1 <i>Flate Rate</i>	30
2.3.2 <i>Anuitas</i>	31
2.3.3 <i>Sliding</i>	32
2.3.4 <i>Floating Rate</i>	33
2.4 Kredit Pemilikan Rumah.....	38
2.4.1 Ketentuan Penyediaan Kredit	39
2.4.2 Pihak-pihak yang Terkait.....	40
2.4.3 Analisis Pemberian Kredit.....	42
2.4.4 Peraturan Bank Indonesia	42
BAB III GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN	
3.1 Sejarah Bank Yudha Bhakti.....	45

3.2	Visi dan Misi Bank Yudha Bhakti	47
3.2.1	Visi Bank Yudha Bhakti	47
3.2.2	Misi Bank Yudha Bhakti	47
3.3	Profil Usaha Bank Yudha Bhakti.....	47
3.4	Struktur Organisasi Bank Yudha Bhakti.....	48
3.5	<i>Job Description</i>	49
3.6	Produk Bank Yudha Bhakti	51
3.6.1	Produk <i>Funding</i>	51
3.6.1	Produk <i>Lending</i>	52
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN		
4.1	Syarat dan Ketentuan serta Alur dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya	55
4.1.1	Syarat dan Ketentuan dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	55
4.1.2	Alur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya	57
4.2	Penentuan Plafond serta Persyaratan Uang Muka (<i>Loan to Value</i>) dan Jaminan dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya.....	61
4.2.1	Penentuan Plafond dan Ketentuan Uang Muka	61
4.2.2	Jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah	62
4.3	Perhitungan Angsuran dan Bunga	63
4.4	Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya	67
4.5	Kendala-kendala yang Timbul serta Alternatif Penyelesaian dalam Mengatasi Setiap Permasalahan dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Yudha Bhakti Cabang Surabaya...	69
4.5.1	Kendala-kendala	70
4.5.2	Alternatif Penyelesaian	70
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Kesimpulan	73
5.2	Saran	75
DAFTAR RUJUKAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Susunan dan Komposisi Saham	46
Tabel 4.1 Besar <i>Loan to Value</i> Maksimal yang Diberikan Bank Yudha Bhakti	61
Tabel 4.2 Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank Yudha Bhakti.....	48
Gambar 4.1 Proses Pra Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	57
Gambar 4.2 Proses Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah.....	58
Gambar 4.3 Tahapan Penyelesaian Penunggakan Pembayaran Angsuran Kredit ...	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Selesai Penelitian

Lampiran 2 : Berita Acara Bimbingan Tugas Akhir

Lampiran 3 : Surat Pernyataan Bebas Plagiasi

Lampiran 4 : Daftar Perbaikan Skripsi

***The Implementation of the Housing Loan Provision in PT. Yudha Bhakti Bank
Surabaya Branch***

**Fenny Meidi Yulian
2013110936**

E-mail : 2013110936@students.perbanas.ac.id

ABSTRACT

By looking at the population's growth in Indonesia that increasing over time, it can be inferred that the needs of society also increase higher. One of those is the need for housing. For the people who have low income and are difficult to fulfill their life needs, the credit can be an alternative way that many people can choose to solve those issue. With the housing loan program, people can find out information about how to apply for a housing loan. The research methods that conducted to gather data in this research are asking questions directly to the employees of the bank, asking other necessary data to gain more information and using theories from the books. From that observation, the data which were collected are the term and conditions to apply housing loan, the steps for granting housing loan's requests, the determination of housing loan's limit and provisions for cash advance, the guarantees provided in housing loan, the calculation of the installment and interest of housing loan, the problems that occur in the implementation of the housing loan access and the last, the solutions of all those problems that occur. It can be concluded that in order to apply for a housing loan people must fill requirements that have been established by the bank and follow the procedures from the bank until the loan application is approved and credit funds disbursed to the people. Determination of cash advance given by bank is adjusted according to the provisions of Bank Indonesia.

Keyword: Information about Housing Loan