

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB PENOLAKAN (*NON-
APPROVAL*) PEMBIAYAAN GRIYA BERDASARKAN
PRINSIP 5C**

**(Studi Kasus PT Bank Syariah Indonesia Area Depok Tahun
2022)**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Manajemen**



MUHAMMAD AR RAFI

1211921009

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
JAKARTA**

2026

HALAMAN PERNYATAAN ORSINILITAS

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

Nama : Muhammad Ar Rafi

NIM : 1211921009

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'A' and 'R' followed by a period.

Tanggal : 20 Februari 2026

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Muhammad Ar Rafi
NIM : 1211921009
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Analisis Faktor Penyebab Penolakan (*Non Approval*)
Pembiayaan Griya Berdasarkan Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) Pada PT Bank Syariah Indonesia Area Depok

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

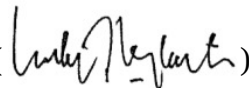
Pembimbing : Dr. Muhamad Amin, ST., MMSI

()

Penguji 1 : Ir. Aurino Rilman Adam Djamaris, M.M

()

Penguji 2 : Ir. Imbang Jaya Mangkuto, MBA, MSi

()

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal : 20 Februari 2026

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Skripsi ini merupakan hasil penelitian dan dedikasi peneliti selama beberapa bulan dengan harapan dapat memberikan kontribusi dan manfaat yang berarti.

Dalam tulisan ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung peneliti dalam proses penelitian skripsi ini.

Pertama-tama, peneliti mengucapkan terima kasih kepada pembimbing Bapak Dr. Muhamad Amin, ST., MMSI., atas bimbingan, arahan, dan motivasi yang telah diberikan. Tanpa bimbingan yang tepat dan dukungan yang luar biasa dari beliau, skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Peneliti juga ingin berterima kasih kepada dosen-dosen di Universitas Bakrie yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, tentunya yang telah memberikan ilmu dan pengajaran yang berharga selama masa perkuliahan. Pengalaman dan pengetahuan yang diperoleh dari mereka telah membantu dalam mengembangkan penelitian ini.

Tak lupa, ucapan terima kasih juga disampaikan kepada keluarga dan teman-teman yang memberikan dukungan moral dan motivasi selama perjalanan penelitian ini. Kebersamaan dan semangat yang diberikan oleh mereka memberikan kekuatan tambahan untuk melanjutkan dan menyelesaikan skripsi ini. Peneliti juga berterima kasih kepada narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk berpartisipasi dalam penelitian ini. Tanpa partisipasi dan kontribusi mereka, penelitian ini tidak dapat menghasilkan data yang diperlukan.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa skripsi ini tidak sempurna dan masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kami peneliti mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang berarti dalam bidang penelitian yang dipilih. Terima kasih atas perhatian dan dukungan yang diberikan.

Jakarta, 20 Februari 2026



Muhammad Ar Rafi

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Ar Rafi
NIM : 1211921009
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Faktor Penyebab Penolakan (Non-Approval) Pembiayaan Griya Berdasarkan Prinsip 5C (Studi Kasus PT Bank Syariah Indonesia Area Depok Tahun 2022)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 20 Februari 2026

Yang Menyatakan



(Muhammad Ar Rafi)

ANALISIS FAKTOR PENYEBAB PENOLAKAN (NON- APPROVAL) PEMBIAYAAN GRIYA BERDASARKAN PRINSIP 5C

(Studi Kasus PT Bank Syariah Indonesia Area Depok Tahun 2022)

Muhammad Ar Rafi

ABSTRAK

Pembiayaan Griya merupakan salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang memerlukan penerapan prinsip kehati-hatian untuk menjaga kualitas pembiayaan dan meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi proses penilaian pengajuan pembiayaan Griya dan mengidentifikasi faktor-faktor dalam prinsip 5C yang menjadi penyebab penolakan pembiayaan pada PT Bank Syariah Indonesia Area Depok. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan observasi, serta pengujian keabsahan data melalui uji *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penilaian pembiayaan dilaksanakan secara bertahap, meliputi pengumpulan dan seleksi dokumen, verifikasi dan analisis risiko, pemeriksaan riwayat pembiayaan melalui SLIK OJK, wawancara calon debitur, peninjauan lapangan, serta penyusunan laporan analisis pembiayaan. Penilaian agunan dilakukan secara terpisah oleh unit appraisal internal atau Kantor Jasa Penilai Publik. Implementasi proses tersebut telah sesuai dengan kebijakan internal dan Standar Produk Bisnis bank. Hasil penelitian menemukan, faktor penyebab penolakan pembiayaan adalah *Character* dan *Capacity* calon debitur, yang ditunjukkan oleh ketidaksesuaian dokumen, riwayat kolektibilitas bermasalah, memiliki utang yang banyak, penghasilan yang tidak stabil, serta status pekerjaan yang belum tetap. Temuan ini menegaskan bahwa evaluasi terhadap kemauan dan kemampuan calon debitur menjadi faktor utama dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

Kata Kunci : Pembiayaan Griya, Prinsip 5C, Penilaian Pembiayaan, Risiko Pembiayaan, Perbankan Syariah

**AN ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING THE NON-APPROVAL
OF HOME FINANCING BASED ON THE 5C PRINCIPLES: A CASE
STUDY OF PT BANK SYARIAH INDONESIA, DEPOK AREA (2022)**

Muhammad Ar Rafi

ABSTRACT

Griya financing represents a key Islamic banking product that requires strict adherence to prudential principles to ensure financing quality and mitigate the risk of non-performing financing. This study examines the implementation of the Griya financing application assessment process and identifies the determinants of financing rejection based on the 5C framework at PT Bank Syariah Indonesia, Depok Area. A descriptive qualitative approach was employed, with data collected through interviews, documentation, and field observations. Data trustworthiness was ensured using credibility, transferability, dependability, and confirmability criteria. The findings indicate that the financing assessment process is conducted through sequential stages, including document screening, verification and risk analysis, credit history examination via the OJK's SLIK system, interviews with prospective debtors, on-site inspections, and the preparation of financing analysis reports. Collateral valuation is performed independently by internal appraisal units or certified public appraisal offices. Overall, the assessment process is aligned with the bank's internal policies and business product standards. The results further reveal that financing rejection is predominantly driven by the Character and Capacity of prospective debtors, as evidenced by document inconsistencies, adverse credit collectability records, excessive debt burdens, unstable income, and non-permanent employment status. These findings underscore that the evaluation of borrowers' willingness and repayment capacity constitutes the primary basis for financing decision-making in Islamic banking institutions.

Keywords : Griya Financing, 5C Framework, Financing Assessment, Non-Performing Financing Risk, Islamic Banking

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORSINILITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	8
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN TEORITIS	10
2.1 Pembiayaan	10
2.2 Prinsip-Prinsip Pembiayaan	11
2.3 Risiko Pembiayaan.....	13
2.4 Analisis Pembiayaan	15
2.5 Prinsip 5C (<i>Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy</i>).....	16
2.6 Penelitian Terdahulu	22
2.7 Kerangka Penelitian	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
3.1 Metode Penelitian	28
3.2 Objek Penelitian.....	29
3.3 Sumber Data.....	31
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.5 Definisi Konseptual dan Operasionalisasi Konsep	33

3.7 Teknik Keabsahan Data	36
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	39
4.2 Hasil Analisis Penelitian	50
4.3 Pembahasan.....	73
4.3.1 Implementasi Proses Penilaian Pengajuan Pembiayaan yang Dilakukan Calon Debitur di PT Bank Syariah Indonesia Area Depok	74
4.3.2 Faktor <i>Character, Capacity, Capital, Collateral</i> , dan <i>Condition</i> Berkontribusi Pada Keputusan Penolakan (<i>Non-Approval Decision</i>) Pembiayaan Griya.....	76
4.3.3 Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah.....	85
4.3.4 Sintesis dan Kaitannya dengan Teori.....	88
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92
DAFTAR LAMPIRAN.....	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Laporan Keuangan Bank BNI Syariah	2
Gambar 1.2 Performa Bank Syariah Indonesia tahun 2024.....	4
Gambar 2 Kerangka Penelitian	26
Gambar 3.1 Gambar Alur Analisis Data	36
Gambar 3.2 Alur Analisis Data	38
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Risk Area Depok	41
Gambar 4. 2 Persentase Penolakan Pembiayaan Tahun 2022.....	55

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Bank Syariah di Indonesia	2
Tabel 1.2 Data Fintech Lending di Indonesia.....	5
Tabel 1.3 Data NPF BSI Nasional dan Area Depok.....	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	22
Tabel 3. 1 Daftar Informan	30
Tabel 3. 2 Definsi Konseptual dan Operasional Konsep	34
Tabel 4. 1 Produk Griya Bank Syariah Indonesia	46
Tabel 4. 2 Kelengkapan Dokumen Griya.....	48
Tabel 4. 3 Profil Narasumber.....	50
Tabel 4. 4 Data Rekap Pembiayaan Tahun 2022-2024.....	51
Tabel 4. 5 Hasil Analisis Proses Coding Tematik Wawancara.....	72
Tabel 4. 6 Temuan dan Analisis Pengajuan Pembiayaan yang Tidak Disetujui	83