

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR 5C  
TERHADAP KEPUTUSAN PERSETUJUAN KREDIT PERBANKAN  
KONSUMEN APARTEMEN SAMESTA MAHATA MARGONDA PERIODE 2023-2025**

**TESIS**

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



**ADITYA SUTAMA**

**2241011044**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER MANAJEMEN  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
TAHUN 2026**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.**

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nama</b>         | <b>: Aditya Utama</b>                                                                       |
| <b>NIM</b>          | <b>: 2241011044</b>                                                                         |
| <b>Tanda Tangan</b> | <b>:</b>  |
| <b>Tanggal</b>      | <b>: September 2026</b>                                                                     |

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

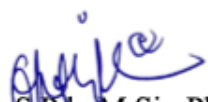
Nama : Aditya Utama  
NIM : 2241011044  
Program Studi : Magister Manajemen  
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Judul Tesis : Analisis Pengaruh Faktor 5C Terhadap Keputusan Persetujuan  
Kredit Perbankan Konsumen Apartemen Samesta Mahata Margonda  
Periode 2023-2025

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen - Universitas Bakrie.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Jerry  Heikal, S.T., M.M ( )

Penguji : Prof. Muchsin Saggaff Shihab, S.E., M.Sc., M.BA., PhD. (  )  
Muchsin

Penguji : Ovalia,  S.Pd., M.Si., PhD. ( )

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal : September 2026

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Swt. atas segala rahmat, karunia, dan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisis Pengaruh Faktor 5C terhadap Keputusan Persetujuan Kredit Perbankan Konsumen Apartemen Samesta Mahata Margonda Periode 2023–2025.” Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Universitas Bakrie.

Penyusunan tesis ini dilatarbelakangi oleh pentingnya proses analisis kelayakan kredit dalam mendukung keputusan persetujuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Penelitian ini mengkaji pengaruh faktor *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy* terhadap keputusan persetujuan kredit perbankan pada konsumen Apartemen Samesta Mahata Margonda. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat akademis sekaligus menjadi masukan praktis bagi pengembang, perbankan, calon debitur, dan penelitian selanjutnya.

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari dukungan, arahan, bantuan, dan doa berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan ketulusan, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

- Bapak Arief Bimantoro Suharko, Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Bakrie.
- Bapak Dr. Jerry Heikal, S.T., M.M, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktu, arahan, evaluasi, dan masukan akademis selama proses penyusunan tesis.
- Ibu Ovalia, S.Pd., M.Si., PhD., selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran untuk menyempurnakan penelitian ini.
- Bapak Prof. Muchsin Saggaff Shihab, S.E., M.Sc., M.BA., PhD. selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran untuk menyempurnakan penelitian ini.
- Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Program Studi Magister Manajemen Universitas Bakrie yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan dukungan selama masa perkuliahan.
- Manajemen dan seluruh rekan kerja di Perum Perumnas, khususnya pada Proyek Apartemen Samesta Mahata Margonda, yang telah memberikan dukungan serta membantu penyediaan informasi dan data yang dibutuhkan dalam penelitian.
- Kedua orang tua dan keluarga penulis yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, motivasi, dan dukungan selama proses pendidikan dan penyelesaian tesis.

- Rekan-rekan mahasiswa Magister Manajemen Universitas Bakrie, para teman dan sahabat yang telah menjadi teman berdiskusi serta memberikan doa dan semangat selama masa perkuliahan.
- Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki keterbatasan, baik dalam ruang lingkup data, metode analisis, maupun kemampuan model dalam menjelaskan keputusan persetujuan kredit. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun sebagai bahan penyempurnaan dan pengembangan penelitian pada masa mendatang.

Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu manajemen, khususnya dalam bidang manajemen keuangan, perkreditan, dan pemasaran properti. Penulis juga berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam meningkatkan efektivitas proses penyaringan calon debitur, kualitas pengajuan KPA, serta sinergi antara pengembang dan lembaga perbankan.

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan :

Nama : Aditya Utama  
NIM : 2241011044  
Program Studi : Magister Manajemen  
Jenis Tugas Akhir : Tesis

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 PENGARUH FAKTOR 5C TERHADAP KEPUTUSAN PERSETUJUAN  
KREDIT PERBANKAN KONSUMEN APARTEMEN SAMESTA MAHATA MARGONDA  
PERIODE 2023-2025”**

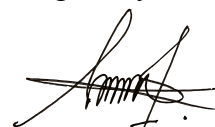
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini, Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmediakan, memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal : September 2026

Yang Menyatakan



Aditya Utama

2241011044

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR 5C TERHADAP KEPUTUSAN PERSETUJUAN  
KREDIT PERBANKAN KONSUMEN APARTEMEN SAMESTA MAHATA MARGONDA  
PERIODE 2023-2025**

Aditya Utama

---

**ABSTRAK**

Keputusan persetujuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan proses penting bagi perbankan dan pengembang karena menentukan kelayakan pembiayaan calon debitur sekaligus mempengaruhi keberhasilan penjualan properti. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economy* terhadap Keputusan Persetujuan Kredit Perbankan pada pembelian Apartemen Samesta Mahata Margonda. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis *explanatory research*. Sampel ditentukan melalui teknik *purposive sampling* berdasarkan data historis calon debitur yang mengajukan KPA selama periode 2023–2025. Sampel penelitian mencakup 206 pengajuan, terdiri atas 162 pengajuan yang disetujui dan 44 pengajuan yang ditolak. Data dianalisis menggunakan *Structural Equation Modeling–Partial Least Squares* (SEM-PLS) dengan pendekatan pengukuran formatif melalui aplikasi SmartPLS 4.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh variabel prediktor memiliki nilai inner *Variance Inflation Factor* (*VIF*) antara 1,005–1,169 sehingga tidak ditemukan masalah multikolinearitas. *Character* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Keputusan Persetujuan Kredit dengan koefisien jalur sebesar 0,091, p-value 0,049, dan nilai effect size ( $f^2$ ) sebesar 0,055 atau berkategori kecil. Sementara itu, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economy* belum terbukti berpengaruh signifikan. Nilai ( $R^2$ ) sebesar 0,096 menunjukkan bahwa faktor 5C mampu menjelaskan 9,6% variasi Keputusan Persetujuan Kredit, sedangkan 90,4% dijelaskan oleh faktor lain di luar model. Temuan ini menunjukkan bahwa *Character* merupakan faktor yang relatif paling dominan dalam model, meskipun kemampuan penjelasan model tergolong lemah. Secara manajerial, pengembang perlu memperkuat proses penyaringan awal calon debitur dengan mempertimbangkan riwayat kredit, kelengkapan dokumen, rasio cicilan, stabilitas pekerjaan, dan kebijakan bank.

**Kata kunci:** prinsip 5C, keputusan persetujuan kredit, Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), SEM-PLS, *Character*

**ANALYSIS OF THE EFFECT OF THE 5C FACTORS ON BANK CREDIT APPROVAL  
DECISIONS FOR SAMESTA MAHATA MARGONDA APARTMENT CONSUMERS  
DURING THE 2023-2025 PERIOD**

Aditya Utama

---

**ABSTRACT**

Apartment Ownership Loan (KPA) approval is an important process for banks and property developers because it determines applicants' financing eligibility and may affect property sales performance. This study aims to analyze the effects of Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy on bank credit approval decisions for purchases at Samesta Mahata Margonda Apartment. The study employed a quantitative explanatory research design. The sample was selected using purposive sampling based on historical data from applicants who applied for KPA financing during 2023–2025. The final sample consisted of 206 applications, comprising 162 approved and 44 rejected applications. The data were analyzed using Structural Equation Modeling–Partial Least Squares (SEM-PLS), with a formative measurement approach, through SmartPLS 4.

The results indicate that all predictor variables had inner Variance Inflation Factor values ranging from 1.005 to 1.169, confirming the absence of multicollinearity. Character had a positive and statistically significant effect on credit approval decisions, with a path coefficient of 0.091, a p-value of 0.049, and an effect size ( $f^2$ ) of 0.055, categorized as small. Meanwhile, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy were not found to have statistically significant effects. The ( $R^2$ ) value of 0.096 indicates that the 5C factors explained 9.6% of the variation in credit approval decisions, while the remaining 90.4% was explained by factors outside the model. These findings identify Character as the relatively most dominant factor in the model, although the model's explanatory power remains weak. Managerially, property developers should strengthen applicant pre-screening by considering credit history, document completeness, debt-service ratios, employment stability, and bank-specific lending policies.

**Keywords:** 5C principles, credit approval decision, apartment ownership loan, SEM-PLS, character

## DAFTAR ISI

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....                                            | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                                           | 4         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                                         | 5         |
| 1.4 Batasan Penelitian .....                                        | 5         |
| 1.5 Manfaat Penelitian .....                                        | 5         |
| 1.5.1 Manfaat Teoritis .....                                        | 5         |
| 1.5.2 Manfaat Praktis .....                                         | 6         |
| 1.5.2.1 Bagi Calon Debitur .....                                    | 6         |
| 1.5.2.2 Bagi Perum Perumnas .....                                   | 6         |
| 1.5.2.3 Bagi Penelitian Selanjutnya .....                           | 6         |
| <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Kajian Teoretis .....                                           | 7         |
| 2.1.1 Teori Asimetri Informasi (Information Asymmetry Theory) ..... | 7         |
| 2.1.2 Teori Pembatasan Kredit (Credit Rationing Theory) .....       | 7         |
| 2.1.3 Konsep Kredit .....                                           | 8         |
| 2.1.3.1 Pengertian Kredit .....                                     | 8         |
| 2.1.3.2 Jenis-Jenis Kredit .....                                    | 8         |
| 2.1.3.3 Tujuan Kredit .....                                         | 9         |
| 2.1.4 Risiko Kredit .....                                           | 10        |
| 2.1.4.1 Faktor Eksternal .....                                      | 11        |
| 2.1.4.2 Faktor Internal .....                                       | 11        |
| 2.1.5 Efektivitas Persetujuan Kredit .....                          | 11        |
| 2.1.6 Keputusan Persetujuan Kredit .....                            | 12        |
| 2.1.7 Prinsip 5C .....                                              | 13        |
| 2.1.7.1 Character .....                                             | 13        |
| 2.1.7.2 Capacity .....                                              | 13        |
| 2.1.7.3 Capital .....                                               | 14        |
| 2.1.7.4 Collateral .....                                            | 14        |
| 2.1.7.5 Condition of Economy .....                                  | 14        |
| 2.2 Hasil Penelitian Terdahulu .....                                | 14        |
| 2.3 Kerangka Konseptual .....                                       | 21        |
| 2.4 Hipotesis Penelitian .....                                      | 21        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                               | <b>22</b> |
| 3.1 Pendekatan Penelitian .....                                     | 22        |

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.2 Lokasi dan Objek Penelitian .....                                           | 22        |
| 3.3 Jenis dan Sumber Data .....                                                 | 23        |
| 3.4 Variabel Penelitian .....                                                   | 24        |
| 3.4.1 Variabel Independen .....                                                 | 24        |
| 3.4.2 Variabel Dependen .....                                                   | 25        |
| 3.5 Operasionalisasi Variabel Penelitian .....                                  | 25        |
| 3.6 Model Analisis SEM-PLS .....                                                | 27        |
| 3.6.1 Evaluasi Model Pengukuran (Measurement Model) .....                       | 27        |
| 3.6.1.1 Outer Weight .....                                                      | 27        |
| 3.6.1.2 P-Value .....                                                           | 28        |
| 3.6.2 Evaluasi Model Struktural (Structural Model) .....                        | 28        |
| 3.6.2.1 Inner Variance Inflation Factor (Inner VIF) .....                       | 28        |
| 3.6.2.2 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....                                   | 28        |
| 3.6.2.3 Effect Size ( $f^2$ ) .....                                             | 28        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                             | <b>29</b> |
| 4.1 Gambaran Umum Objek dan Data Penelitian .....                               | 29        |
| 4.2 Tahapan Analisis Data Menggunakan SEM-PLS .....                             | 29        |
| 4.2.1 Evaluasi Model Pengukuran (Outer Model) .....                             | 29        |
| 4.2.1.1 Hasil Pengujian Outer Weight .....                                      | 30        |
| 4.2.1.2 Hasil Uji P-Value .....                                                 | 31        |
| 4.2.2 Evaluasi Model Struktural (Inner Model) .....                             | 32        |
| 4.2.2.1 Uji Kolinearitas (Inner VIF) .....                                      | 32        |
| 4.2.2.2 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....                                   | 33        |
| 4.2.2.3 Effect Size ( $f^2$ ) .....                                             | 34        |
| 4.3 Pengujian Hipotesis .....                                                   | 34        |
| 4.4 Pembahasan .....                                                            | 35        |
| 4.4.1 Pengaruh Character terhadap Keputusan Persetujuan Kredit .....            | 36        |
| 4.4.2 Pengaruh Capacity terhadap Keputusan Persetujuan Kredit .....             | 37        |
| 4.4.3 Pengaruh Capital terhadap Keputusan Persetujuan Kredit .....              | 39        |
| 4.4.4 Pengaruh Collateral terhadap Keputusan Persetujuan Kredit .....           | 40        |
| 4.4.5 Pengaruh Condition of Economy terhadap Keputusan Persetujuan Kredit ..... | 41        |
| 4.4.6 Pembahasan Hasil Penelitian Secara Keseluruhan .....                      | 43        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI .....</b>                                     | <b>44</b> |
| 5.1 Kesimpulan .....                                                            | 44        |
| 5.2 Refleksi Penulis .....                                                      | 45        |
| 5.2.1 Implikasi bagi Perusahaan/Pengembang (Manajerial) .....                   | 46        |
| 5.2.2 Implikasi bagi Calon Debitur .....                                        | 46        |
| 5.3 Keterbatasan Penelitian .....                                               | 47        |

## DAFTAR TABEL

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1 Pembelian Unit Apartemen Tahun 2023-2025 .....                | 3  |
| Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu .....                              | 15 |
| Tabel 2.2 Kerangka Konseptual.....                                      | 21 |
| Tabel 3.1 Operasional Variabel Penelitian .....                         | 25 |
| Tabel 4.1 Ringkasan Pengajuan dan Keputusan KPA Periode 2023-2025 ..... | 29 |
| Tabel 4.2 Hasil Pengujian Outer Weight.....                             | 30 |
| Tabel 4.3 Hasil Pengujian P-Value .....                                 | 31 |
| Tabel 4.4 Hasil Pengujian Kolinearitas Indikator (VIF).....             | 32 |
| Tabel 4.5 Hubungan Antarvariabel terhadap Keputusan Kredit .....        | 33 |
| Tabel 4.6 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....                          | 34 |
| Tabel 4.7 Effect Size ( $f^2$ ).....                                    | 34 |
| Tabel 4.8 Pengujian Hipotesis .....                                     | 35 |