

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bisnis Properti Merupakan bisnis yang mengarah pada pembelian, penjualan, pengembangan, penyewaan dan pengelolaan seperti aset, tanah, bangunan dan jenis aset lainnya yang memiliki tujuan investasi. Saat ini khususnya di Indonesia bisnis properti terus mengalami pertumbuhan yang signifikan dan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti pertumbuhan ekonomi dan kebijakan ke pemerintahan. Keuntungan dari bisnis properti diantaranya Mendapatkan potensi kenaikan harga yang stabil karena dalam setiap tahunnya meningkat 10 hingga 20 persen. Selain itu keuntungan lainnya dalam bisnis properti yaitu tren properti ramah lingkungan dan Teknologi yang canggih.

PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya merupakan perusahaan yang bergerak dalam sektor properti dan memiliki visi dan misi Bersama, Berkarya, Membangun, Kesejahteraan bangsa semata-mata untuk beribadah kepada Allah SWT. PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya menghadirkan produk unggulan berupa perubahan bersubsidi, perumahan komersial dan tanah kavling siap bangun. Kelebihan dari produk dari perusahaan diantaranya Lokasi yang strategis dan menjangkau fasilitas-fasilitas publik. PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya telah memiliki legalitas perusahaan berbadan Hukum dan sudah memiliki surat izin usaha perdagangan.

PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya merupakan perusahaan yang bergerak di sektor properti dengan visi dan misi “Bersama, Berkarya, Membangun Kesejahteraan Bangsa semata-mata untuk beribadah kepada Allah SWT.” Perusahaan ini menghadirkan berbagai produk unggulan seperti perumahan bersubsidi, perumahan komersial, dan tanah kavling siap bangun dengan keunggulan lokasi yang strategis serta akses mudah ke fasilitas publik. Namun, dalam beberapa tahun terakhir,

PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya menghadapi tantangan berupa menurunnya minat beli masyarakat terhadap properti. Hal ini sejalan dengan kondisi ekonomi nasional yang mengalami peningkatan inflasi, Ketika inflasi meningkat, harga barang dan jasa cenderung naik, sehingga menurunkan daya beli konsumen, khususnya jika kenaikan harga melebihi peningkatan pendapatan masyarakat. (Rialita & Syahputra, 2022) sehingga harga kebutuhan pokok naik dan pendapatan riil masyarakat menurun. Kondisi tersebut menyebabkan daya beli masyarakat melemah dan membuat konsumen menunda pembelian rumah. Fenomena ini turut berdampak pada penurunan penjualan di sektor properti, termasuk di PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya.

Di samping fenomena diatas, PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya juga menghadapi permasalahan internal berupa menurunnya tingkat kehadiran karyawan. Kondisi ini menunjukkan adanya penurunan kedisiplinan dan tanggung jawab kerja, yang dapat berpengaruh terhadap efektivitas kinerja dan pencapaian target perusahaan. Berhasil atau tidaknya sebuah perusahaan

tergantung dari peran sumber daya manusia yang menjalankannya.(Tufa, 2018) Sumber daya manusia adalah aset terpenting dalam sebuah perusahaan, hal ini karena perannya yang sentral. Oleh karena itu perlu ada perhatian lebih terhadap SDM agar semua elemen sistem yang terdapat dalam sebuah perusahaan berjalan dengan baik. Sumber daya manusia sendiri adalah seluruh kemampuan atau potensi penduduk yang berada di dalam suatu wilayah tertentu beserta karakteristik atau ciri demografis, sosial maupun ekonominya yang dapat dimanfaatkan untuk keperluan pembangunan. Jadi membahas sumber daya manusia berarti membahas penduduk dengan segala potensi atau kemampuannya.

Industri properti merupakan salah satu sektor bisnis yang memiliki pertumbuhan pesat seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, ruang usaha, dan infrastruktur pendukung lainnya. Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat, PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambak Sari perlu memiliki karyawan yang kompeten dan produktif. Kinerja karyawan menjadi salah satu faktor utama dalam menentukan keberhasilan perusahaan, karena mereka berperan langsung dalam menjalankan operasional dan memberikan pelayanan kepada klien.

dari peran sumber daya manusia yang menjalankannya.(Tufa, 2018) Sumber daya manusia adalah aset terpenting dalam sebuah perusahaan, hal ini karena perannya yang sentral. Oleh karena itu perlu ada perhatian lebih terhadap SDM agar semua elemen sistem yang terdapat dalam sebuah perusahaan berjalan dengan baik. Sumber daya manusia sendiri adalah seluruh kemampuan atau potensi penduduk yang berada di dalam suatu wilayah tertentu beserta karakteristik atau

ciri demografis, sosial maupun ekonominya yang dapat dimanfaatkan untuk keperluan pembangunan. Jadi membahas sumber daya manusia berarti membahas penduduk dengan segala potensi atau kemampuannya. Industri properti merupakan salah satu sektor bisnis yang memiliki pertumbuhan pesat seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, ruang usaha, dan infrastruktur pendukung lainnya. Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat, PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambak Sari perlu memiliki karyawan yang kompeten dan produktif. Kinerja karyawan menjadi salah satu faktor utama dalam menentukan keberhasilan perusahaan, karena mereka berperan langsung dalam menjalankan operasional dan memberikan pelayanan kepada klien. dari peran sumber daya manusia yang menjalankannya. (Tufa, 2018) Sumber daya manusia adalah aset terpenting dalam sebuah perusahaan, hal ini karena perannya yang sentral. Oleh karena itu perlu ada perhatian lebih terhadap SDM agar semua elemen sistem yang terdapat dalam sebuah perusahaan berjalan dengan baik. Sumber daya manusia sendiri adalah seluruh kemampuan atau potensi penduduk yang berada di dalam suatu wilayah tertentu beserta karakteristik atau ciri demografis, sosial maupun ekonominya yang dapat dimanfaatkan untuk keperluan pembangunan. Jadi membahas sumber daya manusia berarti membahas penduduk dengan segala potensi atau kemampuannya. Industri properti merupakan salah satu sektor bisnis yang memiliki pertumbuhan pesat seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, ruang usaha, dan infrastruktur pendukung lainnya. Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat, PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambak Sari perlu memiliki karyawan yang

kompeten dan produktif. Kinerja karyawan menjadi salah satu faktor utama dalam menentukan keberhasilan perusahaan, karena mereka berperan langsung dalam menjalankan operasional dan memberikan pelayanan kepada klien. Peran kinerja dari setiap sumber daya manusia di dalam perusahaan menjadi penting karena perusahaan ini bergerak di bidang properti. Sumber daya manusia dituntut untuk bisa membuat hasil keluaran atau output (Lewiuci, 2016) Karyawan memiliki tanggung jawab untuk memberikan kinerja terbaiknya untuk keberlangsungan perusahaan itu sendiri. (Wahyono, 2022) Keberadaan karyawan dalam suatu perusahaan formal ataupun non formal sangat penting adanya. Karyawan adalah kunci keberhasilan perusahaan karena mereka yang menjalankan sistem untuk mencapai tujuan. Berikut merupakan data karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya.

Tabel 1.1 Data Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambak Sari, Surabaya

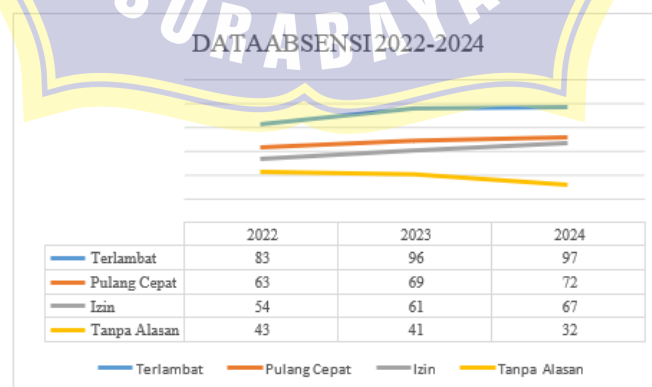
No	Jabatan	Jumlah karyawan
1	Manager HRD	3
2	Manager Keuangan	3
3	Staff Keuangan	3
4	Manager Legal	3
5	Direktur Marketing	3
6	Manager Marketing	3
7	Telemarketing	7

8	Divisi Perencana	3
9	Marketing	38
Total		66

Sumber : Pimpinan PT Bersama sejahtera jaya tambaksari

Berdasarkan Tabel 1.1, jumlah karyawan PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya sebanyak 66 orang. Posisi terbanyak berada pada bagian marketing dengan 38 karyawan, menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menempatkan tenaga kerja di bidang pemasaran untuk mendukung kegiatan penjualan. Saat ini perusahaan menghadapi tantangan berupa meningkatnya angka absensi karyawan. Tingginya absensi ini dikhawatirkan berdampak pada menurunnya efektivitas kerja tim, keterlambatan proyek, serta menurunnya kepuasan pelanggan. Berikut data Absensi Karyawan pada PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya

Gambar 1.1 Data Absensi Karyawan PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari



Sumber : Annual report setiap pimpinan PT Bersama sejahtera jaya tambaksari, data diolah peneliti, 2025

Pada rekap absensi gambar 1.1 menunjukkan jika karyawan di PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari mengalami peningkatan absensi yang cukup tinggi. Tingginya absensi dapat mencerminkan rendahnya kemampuan kerja, di mana karyawan merasa tidak mampu menyelesaikan tugas atau menghadapi tekanan pekerjaan, sehingga cenderung menghindari tanggung jawab. Selain itu, kurangnya pengetahuan mengenai prosedur kerja, tujuan perusahaan, atau pengelolaan waktu juga dapat memicu kejenuhan dan kurangnya motivasi untuk hadir secara konsisten. Sementara itu, latar belakang pendidikan yang kurang relevan atau tidak mendukung posisi kerja yang dijalani juga berpotensi menurunkan adaptabilitas dan rasa percaya diri karyawan, yang pada akhirnya berdampak pada meningkatnya frekuensi ketidakhadiran.

(Wibowo et al., 2022) karyawan yang memiliki kinerja yang buruk akan berdampak pada menurunnya produktivitas perusahaan serta tingkat absen yang tinggi. Kinerja yang baik merupakan suatu langkah untuk menuju tercapainya tujuan organisasi atau perusahaan oleh karena itu, kinerja juga merupakan sarana penentu dalam mencapai tujuan organisasi sehingga perlu diupayakan untuk meningkatkan kinerja karyawan. Selain itu menurut data penjualan perusahaan terdapat penurunan penjualan dari target penjualan yang ditentukan, Pada dua tahun terakhir ini tahun 2023 hingga 2024 PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya mendapatkan penurunan pada penjualan berikut merupakan data penjualan dan target penjualan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya

Tabel 1.2 Data Penjualan PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya.

Tahun	Target Penjualan	Penjualan
2021	440	452
2022	523	552
2023	540	438
2024	564	425

Sumber : PT Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya.

Data pada tabel 1.2 pada tahun 2021 dan 2022 PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya mendapatkan penjualan lebih dari target penjualan yang di tentukan. Namun, pada dua tahun terakhir 2023 dan 2024 terjadi Penurunan pada penjualan dari target yang sudah di tentukan oleh perusahaan. (Sumarauw & Timbuleng, 2015) menjelaskan penjualan yang turun drastis dapat disebabkan oleh permasalahan karyawan khususnya pada bagian Marketing karna adanya faktor pengaruh kinerja karyawan yang menurun.

Kinerja karyawan digunakan sebagai dasar atau acuan penilaian terhadap karyawan didalam suatu organisasi atau perusahaan. Kinerja yang baik merupakan suatu langkah untuk menuju tercapainya tujuan organisasi atau perusahaan oleh karena itu, kinerja juga merupakan sarana penentu dalam mencapai tujuan organisasi sehingga perlu diupayakan untuk meningkatkan kinerja karyawan. Kinerja karyawan sebagai tujuan akhir dan merupakan cara untuk memastikan

bahwa aktivitas karyawan dan output yang dihasilkan sesuai dengan tujuan organisasi.

Salah satu hal yang harus diperhatikan oleh perusahaan dalam mengelola fungsi-fungsi manajemennya adalah bagaimana mengelola sumber daya manusia untuk dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerja. Kesuksesan dan kinerja perusahaan bisa dilihat dari kinerja yang telah dicapai oleh karyawannya, oleh sebab itu perusahaan menuntut agar para karyawannya mampu menampilkan kinerja yang optimal karena baik buruknya kinerja yang dicapai oleh karyawan akan berpengaruh pada kinerja dan keberhasilan perusahaan secara keseluruhan. Banyak sekali perusahaan, organisasi maupun instansi mengalami permasalahan terkait dengan kinerja karyawan.

Faktor yang dapat mempengaruhi kinerja karyawan adalah kemampuan kerja yang mengalami penurunan. Kemampuan kerja adalah keadaan yang terdapat pada pekerja dengan sungguh-sungguh berdaya guna dan berhasil guna sesuai bidang pekerjaan yang sudah ditentukan. Kemampuan kerja dilihat dari potensi, intelektual bersifat kemampuan intelegensi. Sedangkan kemampuan yang bersifat fisik yaitu ketrampilan pengetahuan (Putra, 2023). Kemampuan kerja yang menurun diduga karena faktor beban kerja yang mengalami peningkatan dan tugas kerja yang semakin sulit di era revolusi digital.

Selain kemampuan kerja Pengetahuan juga diduga menjadi sebab terjadinya penurunan kinerja. Pengetahuan adalah merupakan hasil dari tahu, dan ini terjadi setelah orang melakukan pengindraan terhadap suatu objek tertentu. Pengindraan

terjadi melalui pancal indra manusia yakni indra penglihatan, pendengaran, penciuman, rasa dan raba. Pengetahuan merupakan domain yang sangat penting untuk terbentuknya tindakan seseorang. Pengetahuan adalah hasil pengindraan manusia, atau hasil tahu seseorang terhadap objek melalui Indera yang dimilikinya (mata, hidung, telinga, dan sebagiannya). Waktu pengindraan sampai menghasilkan pengetahuan tersebut sangat dipengaruhi oleh intensitas persepsi terhadap objek. Sebagian besar pengetahuan seseorang diperoleh melalui Indera pendengaran (telinga) dan Indera penglihatan (mata), (Notoatmodjo, 2007).

(Jusrin et al., 2022) semakin tinggi pengetahuan individu, semakin tinggi kinerja pegawai yang dihasilkan, namun dalam kasus yang terjadi pada PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya menunjukkan hasil yang berbeda. Meningkatnya pengetahuan tidak menjamin peningkatan pada kinerja pegawai, sehingga hal ini perlu dikaji kembali. Selain pengetahuan penyebab penurunan kinerja juga disebabkan oleh faktor tingkat pendidikan.

(Good, 2018), menyatakan proses pendidikan yang membantu seseorang mengembangkan kemampuan, sikap, dan perilaku agar dapat berinteraksi dengan baik dalam kehidupan bermasyarakat. Proses sosial dimana seseorang dipengaruhi oleh suatu lingkungan yang terorganisir, seperti rumah atau sekolah, sehingga dapat mencapai perkembangan diri dan kecakapan sosial. Berdasarkan hasil observasi menunjukkan adanya peningkatan pada bidang pendidikan, sejumlah karyawan mengaku melakukan studi lanjutan dari SMA/SMK ke S1, namun meningkatnya pendidikan tidak menjamin meningkat dapat peningkatan kinerja karyawan.

Penelitian yang dilakukan (Dwinanda, 2022) Hasil analisa menjelaskan bahwa pendidikan berpengaruh langsung terhadap kinerja Karyawan perusahaan di bidang properti. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap pendidikan karyawan yang efektif akan meningkatkan pertumbuhan kinerja karyawan.

Berbeda dari penelitian sebelumnya, penelitian yang dilakukan Baptista, (2019) Hasil analisa menunjukkan bahwa Pendidikan tidak berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Karyawan Sub divisi Properti dan Aneka usaha PT. Pelindur III Regional Jawa Timur. Hal ini juga berarti bahwa pendidikan bukan merupakan salah satu variabel yang berpengaruh terhadap Kinerja Karyawan. Faktor Pendidikan yang berpengaruh terbesar kedua terhadap Kinerja Karyawan dalam Penelitian ini.

Sementara itu jika dicermati variabel yang paling mendominasi pengaruh Kinerja Karyawan adalah Kemampuan Kerja, Pengetahuan dan Pendidikan oleh karena itu studi ini mengonsepkkan ketiga variabel sebagai variabel Independent yang mempengaruhi Kinerja Karyawan sebagai variabel Dependen.

Berdasarkan fenomena dan kesenjangan antara teori dengan praktik dari penelitian terdahulu menjadikan peneliti tertarik untuk mengangkat penelitian ini. Adapun judul penelitian ini adalah “Pengaruh Kemampuan Kerja, Pengetahuan dan Pendidikan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka berikut merupakan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini :

1. Apakah Kemampuan Kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya?
2. Apakah Pengetahuan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya?
3. Apakah pendidikan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya?
4. Apakah Kemampuan Kerja, Pengetahuan dan Pendidikan berpengaruh secara simultan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah dan Latar belakang yang telah di jelaskan sebelumnya, maka tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Kemampuan Kerja terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari,
2. Untuk mengetahui pengaruh pengetahuan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya,
3. Untuk mengetahui pengaruh pendidikan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya

4. Untuk mengetahui pengaruh kemampuan kerja, Pengetahuan dan Pendidikan secara bersama-sama atau secara simultan terhadap Kinerja Karyawan PT. Bersama Sejahtera Jaya Tambaksari, Surabaya

D. Manfaat Penelitian

Setelah penelitian ini dilakukan, maka manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan seputar faktor-faktor yang mempengaruhi loyalitas karyawan dan menemukan fakta-fakta dengan data yang didapatkan pada saat penelitian.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi Perusahaan terkait dalam pengelolaan SDM dan sebagai Pustaka bagi Universitas Muhammadiyah Surabaya, serta menjadi landasan dan bahan pertimbangan untuk peneliti selanjutnya.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan menjadi referensi serta masukan untuk digunakan dalam penelitian yang selanjutnya sehingga diharapkan hasilnya dapat lebih baik dari peneliti terdahulu.