

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan merupakan cara seseorang untuk mendapatkan dana untuk modal usaha dan dana untuk membeli barang yang mereka inginkan melalui kesepakatan dengan pihak lain seperti Lembaga Keuangan Bank, Perusahaan Pembiayaan dan lainnya.

Pembiayaan adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dilakukan oleh dua orang dalam suatu perjanjian atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan keuntungan bagi hasil. (Veithzal, 2008, hal. 168)

Murabahah adalah salah satu bagian penting dari jual beli dan prinsip akadnya mendominasi pendapatan bank dari produk-produk lainnya yang ada di Bank Syariah. Jual beli dalam Islam sebagai sarana seseorang untuk tolong menolong antara umat manusia dengan unsur suka sama suka, sehingga akan melakukan perjanjian atau kesepakatan melalui akad atau kontrak *murabahah*. Firman Allah SWT tentang *murabahah* yang terdapat dalam QS. An-Nisaa'/4:29 sebagai berikut.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَیْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ
وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat diatas dapat dijadikan landasan hukum kerana *murabahah* adalah salah satu akad jual beli. *Murabahah* menurut fiqh berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan berbasis *natural certainty contracts* (NCC), yaitu akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktunya. (Iska, 2012, hal. 201)

Pembiayaan merupakan salah satu pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Pembiayaan menurut sifat penggunaan dapat dibagi menjadi 2 hal, yaitu:

1. Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi. Pembiayaan produktif dibagi menjadi pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan investasi.
2. Pembiayaan Konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan seperti pembiayaan rumah, kendaraan bermotor dan lainnya. (Al-Arif, 2012, hal. 43)

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk yang banyak diminati oleh masyarakat banjarmasin untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam mempunyai rumah melalui pembayaran secara cicilan sesuai jangka waktu yang sudah ditentukan oleh pihak Bank atau Pihak Properti Perumahan. Salah satu perumahan yang banyak diminati adalah perusahaan yang bersubsidi karena

memiliki harga yang relatif terjangkau dan pembayaran yang tidak mahal baik dari pembayaran awal atau pembayaran setiap bulan.

Di Banjarmasin banyak Pihak Properti Perumahan dan Bank yang menawarkan berbagai macam pembiayaan KPR mulai dari Subsidi hingga komersil dengan berbagai macam tipe yang disediakan dan keunggulannya masing-masing. Namun, pembiayaan KPR yang banyak diminati oleh masyarakat di Banjarmasin adalah Perumahan Subsidi yang diprogramkan oleh Pemerintah Kota untuk masyarakat yang membutuhkan hunian atau rumah melalui kerjasama dengan pihak-pihak pembiayaan seperti Bank Syariah. Salah satu Bank Syariah yang banyak menawarkan produk pembiayaan KPR dan banyak digunakan oleh masyarakat Banjarmasin adalah Bank BTN Syariah Banjarmasin melalui produk pembiayaan KPR Bersubsidi iB. (Salmah, 2021)

Pembiayaan KPR Bersubsidi adalah pembiayaan yang diberikan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin kepada nasabah atau masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan pihak Bank bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi Kalimantan Selatan dengan tujuan kesejahteraan masyarakat melalui program kemudahan kepemilikan rumah dengan cara akad “Murabahah” (jual beli).

Minat masyarakat yang tinggi terhadap produk pembiayaan KPR Bersubsidi iB membuat pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin harus teliti dalam melakukan analisis kelayakan mendapatkan pembiayaan KPR untuk menghindari pembiayaan bermasalahan atau risiko lainnya dalam pembiayaan KPR. Apabila pihak bank tidak cermat dan teliti untuk memperhatikan asas-asas dalam pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan

pembiayaan kepada nasabah, maka akan muncul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh pihak bank atau karyawan bank berupa:

- a. Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar;
- b. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan;
- c. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).

Risiko dalam pembiayaan harus dihadapi oleh pihak bank dan karyawan bank harus bertanggungjawab untuk mencari solusi atau menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah melalui keputusan dan tindakan yang tepat. Akan tetapi, apabila pihak bank dan karyawan teliti dalam memberikan atau menyalurkan pembiayaan kepada nasabah sehingga tidak akan terjadi risiko atau masalah pembiayaan. Jadi, pihak bank dan karyawan harus lebih teliti dan cermat dalam menentukan kelayakan nasabah untuk menerima pembiayaan KPR Bersubsidi. (IB, 2018, hal. 57)

Risiko dalam pembiayaan bisa dihindari dan diselesaikan melalui manajemen risiko yang baik dari pihak bank dan karyawan melalui efektivitas kinerja yang baik dan jelas untuk mencapai tujuan perusahaan. Jadi, karyawan bank juga harus efektif dalam bekerja sebelum menyalurkan pembiayaan KPR kepada nasabah melalui analisis kelayakan dan asas-asas lainnya dalam pembiayaan.

Menurut (Mahmudi, 2005, hal. 56) menjelaskan bahwa efektivitas adalah hubungan antara output dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan. Jadi, efektivitas dapat diartikan sebagai suatu pengukuran keberhasilan suatu organisasi atau perusahaan dalam mencapai tujuannya sesuai rencana sebelumnya. Sedangkan kinerja adalah suatu gambaran tentang tingkat pencapaian

pelaksanaan program atau kegiatan maupun kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi atau perusahaan yang tertuang dalam *strategic planning* suatu organisasi atau perusahaan. Jadi, kinerja dapat diartikan sebagai salah satu unsur yang tidak dapat dipisahkan dalam menjalankan tugas dan tanggungjawab organisasi atau perusahaan. (Mahsun, 2009, hal. 87)

Dapat disimpulkan bahwa efektivitas kinerja adalah kemampuan untuk berhasil melakukan pekerjaan yang telah dilakukan orang untuk mencapai harapan mereka dan untuk memilih tujuan yang tepat untuk mencapai tujuan yang ditetapkan.

Dari pengamatan awal terhadap permasalahan yang ada di Banjarmasin khususnya pembiayaan KPR Bersubsidi, maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih mendalam bagaimana Efektivitas Kinerja Karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi iB sebelum memberikan produk pembiayaan KPR Bersubsidi iB kepada nasabah atau calon nasabah.

Berdasarkan pemaparan di atas yang sudah dijelaskan dengan permasalahan yang ada membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian atau suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“EFEKTIVITAS KERJA KARYAWAN DALAM MENGATASI RISIKO PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI IB DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini

sebagai berikut :

1. Bagaimana Efektivitas Kinerja Karyawan dalam Mengatasi Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ?
2. Bagaimana Mengukur Efektivitas Kinerja Karyawan dalam Mengatasi Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengetahui Efektivitas Kinerja Karyawan dalam Mengatasi Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
2. Mengetahui Mengukur Efektivitas Kinerja Karyawan dalam Mengatasi Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian akan lebih baik jika bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maupun bagi kehidupan masyarakat. Maka dari itu, penelitian ini mempunyai kegunaan secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis

antara lain:

- a. Dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Ekonomi Syariah yang merupakan kajian tentang konsep pelayanan dan kinerja karyawan dalam Ekonomi Islam.
- b. Mendukung teori-teori sebelumnya yang berhubungan dengan masalah yang dibahas yaitu mengenai efektivitas kinerja karyawan dalam mengelola pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- c. Dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dan bahan pengembangan ilmu pengetahuan dalam khazanah pembendaharaan bagi perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin secara umumnya dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam secara khusus.

2. Manfaat secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis antara lain:

- a. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi karyawan Bank dan pihak terkait dalam pengambilan kebijakan.
- b. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa yang ingin bekerja di Bank khususnya bagian Marketing Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.
- c. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan akademisi ekonomi Islam pada umumnya, untuk memahami masalah ketimpangan yang terjadi di Indonesia.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dan membatasi penelitian, maka perlu penjelasan terhadap definisi penelitian sebagai berikut.

1. Efektivitas berasal dari kata efektif yang berarti tercapainya suatu tujuan yang sebelumnya sudah ditentukan atau direncanakan. Efektivitas berkaitan dengan hasil akhir yang ingin dicapai oleh seseorang atau individu dan kelompok atau organisasi. (Angrayni, 2018, hal. 13) Adapun yang dimaksud dengan Efektivitas dalam penelitian ini adalah hasil kinerja karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam mengatasi risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi iB.
2. Kinerja merupakan singkatan dari kinetika energi kerja atau dalam bahasa inggris disebut *Performance* yang berarti suatu hasil dari pekerjaan seseorang atau individu maupun oleh suatu kelompok atau organisasi berdasarkan wewenang dan kewajiban yang dimilikinya. Kinerja ini bertujuan untuk mencapai target dari suatu perusahaan yang erat kaitannya dengan hukum atau aturan yang berlaku, legal maupun etika dalam bekerja. (Nursam, 2017, hal. 169) Adapun yang dimaksud dengan kinerja dalam penelitian ini adalah hasil pekerjaan Karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi iB.
3. Mengatasi berasal dari kata dasar atas. Mengatasi memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja yang menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, menguasari, menanggulangi dan pengertian dinamis lainnya. (KBBI, 2021) Adapun yang dimaksud dengan mengatasi dalam penelitian

ini adalah cara karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam menyelesaikan permasalahan atau risiko terhadap pembiayaan KPR Bersubsidi iB.

4. Risiko adalah bentuk keadaan yang tidak pasti terhadap apa yang akan terjadi pada masa yang akan datang berdasarkan keputusan yang diambil sebelum kejadian dan dapat merugikan secara materi maupun non materi apabila terjadi. (Fahmi, 2015, hal. 5) Adapun risiko dalam penelitian ini adalah risiko atau ketidakpastian dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
5. Pembiayaan KPR Bersubsidi adalah pembiayaan yang diberikan oleh pihak Bank kepada nasabah atau masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan pihak Bank bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan tujuan kesejahteraan masyarakat melalui program kemudahan kepemilikan rumah dengan cara akad “Murabahah” (jual beli). (Yunus, 2009, hal. 46) Adapun yang dimaksud dengan Pembiayaan Pembiayaan KPR Bersubsidi dalam penelitian ini adalah Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi iB yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin kepada nasabah atau masyarakat.

F. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang peneliti rasa sangat relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Lisa Ariyani (2021). Judul: *Analisis Swot Tentang Strategi Pemasaran Produk KPR BTN Bersubsidi Ib di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*. Metode Penelitian : Kualitatif. Hasil Penelitian menunjukkan masalah yang diteliti mengenai Bagaimana Strategi Pemasaran pada Produk KPR Bersubsidi BTN Syariah Banjarmasin. Selain itu juga untuk mengetahui Bagaimana Analisis SWOT yang dilakukan BTN Syariah BANjarmasin dalam memasarkan Produk KPR BTN Bersubsidi. Penelitian ini sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti tentang Produk KPR Bersubsidi dari BTN Syariah Banjarmasin termasuk ancamanya. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini lebih fokus terhadap kinerja karyawan dalam mengantisipasi dan mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Banjarmasin.
2. Indah Oktavionie (2021). Judul : *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR Subsidi Ib di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*. Metode Penelitian : Kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan permasalahan pada produk pembiayaan terjadi akibat faktor internal dan eksternal dari pihak Bank. Penelitian ini sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti tentang Produk KPR Bersubsidi dari BTN Syariah Banjarmasin. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini lebih fokus terhadap kinerja karyawan dalam mengantisipasi dan mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Banjarmasin.
3. Yuda Setiawan (2020). *Upaya Penanganan Pembiayaan KPR Subsidi*

Bermasalah Pada Bank BTN Syariah KC Banjarmasin. Metode Penelitian: Kualitatif. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pihak bank melakukan upaya untuk menangani pembiayaan yang bermasalah dengan cara *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring*. Penelitian ini sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti tentang Produk KPR Bersubsidi dari BTN Syariah Banjarmasin termasuk ancamannya. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini lebih fokus terhadap kinerja karyawan dalam mengantisipasi dan mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah Banjarmasin.

Dari ketiga kajian pustaka di atas hampir sama membahas tentang Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Akan tetapi, yang membedakan penelitian ini dari penelitian di atas adalah penulis lebih fokus terhadap efektivitas kinerja karyawan bank dalam memberikan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan berisi uraian singkat tentang isi bab demi bab yang akan ditulis dalam penelitian ini.

Bab I adalah PENDAHULUAN. Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan LANDASAN TEORI. Pada bab ini disajikan informasi mengenai beberapa teori yang berkaitan dengan bahasan penelitian, yakni teori

tentang Pengertian Efektivitas, Pengertian Kinerja, Pembiayaan KPR Syariah dan Manajemen Pembiayaan KPR Syariah.

Bab III adalah METODE PENELITIAN. Pada bab ini disajikan informasi secara deskriptif tentang bagaimana jenis penelitian dan pendekatan penelitian yang digunakan. Selain itu, menjelaskan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, metode pengumpulan data hingga teknik analisis data.

Bab IV merupakan PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS. Pada bab ini disajikan hasil penelitian yang telah dilakukan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi serta melakukan analisis tentang manajemen efektivitas kinerja karyawan dalam mengantisipasi dan mengatasi risiko pembiayaan KPR Bersubsidi pada BTN Syariah Banjarmasin.

Bab V merupakan PENUTUP. Dalam bab ini mengungkapkan kesimpulan, dan saran atas dasar penelitian.