

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman, dimana ketika memasuki era globalisasi seperti saat ini, banyak sekali para pelaku bisnis atau pengusaha mencari peluang yang tepat dan besar untuk mendapatkan hasil yang maksimal dengan cara melakukan berbagai strategi terhadap inovasi usaha, serta produktifitas para pengusaha yang tepat dapat memberikan hasil yang terbaik bagi pengusaha tersebut. Dengan menjalankan serta melakukan berbagai usaha tersebut, para pelaku usaha harus pandai dalam melakukan optimalisasi kinerja perusahaan dan membidik pangsa pasar yang tepat bagi keberlangsungan usahanya, serta membangun kepercayaan terhadap konsumen agar tercipta hubungan yang sangat baik.

Kondisi perekonomian nasional yang diperkirakan akan terus membaik¹ membuat para pengembang bisnis atau usaha properti memanfaatkan peluang pasar yang ada. Pengembang yang berhasil melanjutkan pembangunan dan strategi penjualan yang baik akan semakin bersinar kemudian memiliki kesempatan menanggung keuntungan yang lebih besar dengan memanfaatkan jeda waktu antara pembangunan proyek dan penjualan/ penyerahan properti yang akan menjadi suplai utama produk di pasar properti.²

¹Hidayat Amir, Fithra Faisal H, *Dinamika Kebijakan Fiskal Merespons Ketidakpastian Global*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), 75

²Benny LO, *Jangan Beli Properti Sebelum Baca Buku Ini*, (Bandung: Visimedia, 2012), 28

Penjualan produk-produk properti yang ditawarkan adalah berupa hunian minimalis yang mewah dan harga yang lebih ekonomis bagi masyarakat, atau lahan strategis ditengah kota yang cenderung akan lebih diminati oleh penduduk di perkotaan.

Seiring berjalan nya waktu tahun 2014 sampai 2016 cenderung meningkat, kondisi ini dapat dijadikan indikasi bahwa permintaan atas saham perusahaan properti terjadi peningkatan. Meningkatnya aktivitas pada bisnis properti dapat dijadikan petunjuk mulai bangkitnya kegiatan ekonomi, persaingan akan terjadi pada setiap perusahaan untuk menghasilkan kinerja yang bagus guna menarik investor untuk menanamkan modalnya.

Perusahaan sebagai penilaian prestasi atau keberhasilan suatu perusahaan dilihat mulai dari kemampuan perusahaan tersebut menghasilkan laba dan mencari dana dari pihak kedua seperti melalui penjualan sebagian saham perusahaan, atau dengan mengajukan peminjaman dana kepada pemerintah.

Harga saham merupakan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan perusahaan, sebaliknya semakin rendah harga saham perusahaan di bursa efek maka akan mengurangi kepercayaan investor akan nilai perusahaan tersebut.

Adapun saham terdiri dari dua jenis yaitu saham syariah dan saham konvensional. Terdapat beberapa karakteristik yang mendasari perbedaan saham syariah dan saham konvensional, yaitu diantaranya sistem bagi hasil dan penerapan konsep akad mudharabah yang diterapkan pada saham syariah, serta penentuan perusahaan yang dalam kegiatannya tidak mengandung unsur

haram yang dilarang oleh agama, sedangkan tingkat suku bunga yang diterapkan pada saham konvensional. Para ahli fikih kontemporer sepakat memperbolehkan memperdagangkan saham dengan aturan dan norma jual beli saham tetap mengacu pada pedoman jual beli barang pada umumnya, yaitu terpenuhinya rukun, syarat, aspek ‘*an taradhin*, sera terhindar dari unsur *maysir*, *gharar*, *riba*, *haram*, *dhulm*, *ghisy*, dan *najasy*. Praktik *forward contract*, *short selling*, *option*, *insider trading*, “penggorengan saham” merupakan transaksi yang dilarang secara islam dalam dunia pasar modal.³

Kerja sama (saham) hukumnya bukan hanya dihalalkan, tetapi akan mendapatkan berkah dari Allah SWT selama personal-personalnya tidak berkhianat, hal ini diperkuat oleh hadist nabi:

أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ

خَزَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا وَجَاءَ الشَّيْطَانُ (رواه أبو دود)

“Aku adalah orang ketiga dari dua hamba-Ku yang bekerjasama selama keduanya tidak berkhianat. Jika salah satunya berkhianat, maka Aku akan keluar dari keduanya dan penggantinya adalah setan.” (HR. Abu Daud)⁴

Saham-saham yang dikeluarkan oleh perusahaan properti tersebut dapat menunjukkan perputaran aset dan liabilitas perusahaan (baik atau buruk) ditinjau dari Rasio Solvabilitas, Rasio profitabilitas, Rasio Likuiditas. Apabila nilai dari ketiga rasio tersebut terlihat baik dan menunjukkan keadaan stabil, maka kemungkinan harga saham akan tinggi.

³Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), 357

⁴Sapiudin Shidiq, *Fikih Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2016), 290

Debt to asset ratio merupakan analisis didalam rasio solvabilitas, rasio ini menggambarkan bagaimana perbandingan antara total hutang dengan total aktiva. Rasio ini diperhatikan untuk mengetahui seberapa besar jumlah aktiva perusahaan yang dibiayai dengan total hutang, semakin tinggi rasio ini maka semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan.

Bagi investor rasio lain yang penting dalam melihat kinerja keuangan perusahaan adalah Rasio profitabilitas yang dibagi menjadi 2 rasio yaitu rasio *return on assets* dan *return on equity*. ROA (*return on assets*) menggambarkan bagaimana perbandingan antara laba bersih dengan total aset, rasio ini penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang dilakukan investor disuatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang disyaratkan oleh investor. Semakin tinggi rasio ini maka semakin baik keadaan suatu perusahaan dan menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak.

Selain ROA (*return on assets*) rasio profitabilitas yang lain adalah *return on equity*, rasio tersebut adalah pebandingan antara laba bersih terhadap pajak setelah ekuitas, rasio ini memperlihatkan sejauh mana perusahaan mengelola modal sendiri secara efektif. Semakin besar *return on equity* maka semakin efektif sebuah perusahaan

Rasio lain yang penting dalam melihat kinerja keuangan perusahaan adalah *current ratio* dengan kata lain rasio ini menggambarkan seberapa besar

jumlah ketersediaan aset lancar yang dimiliki perusahaan dibanding dengan total kewajiban lancar. Semakin besar *current ratio*, semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menutupi kewajiban jangka pendek.

Semakin tinggi (baik) permintaan akan saham yang beredar, maka dapat berpengaruh terhadap baiknya tingkat solvabilitas, profitabilitas dan likuiditas perusahaan.

Namun akan tetapi sebaliknya, semakin kecil (buruk) permintaan akan saham yang beredar, maka berpengaruh terhadap buruknya tingkat solvabilitas, profitabilitas dan likuiditas perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas, dalam skripsi yang berjudul “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Saham Syariah dan Perusahaan Properti Saham Konvensional yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016. Kemudian mengetahui seberapa besar keuntungan atau laba yang didapatkan ketika menanamkan saham dan bisa untuk meminimalisir dari kemungkinan resiko terburuk.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana perbandingan laporan kinerja keuangan perusahaan properti saham syariah dan perusahaan properti saham konvensional yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Untuk mengetahui perbandingan laporan kinerja keuangan perusahaan properti saham syariah dan perusahaan properti saham konvensional yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016?

D. Kajian Pustaka

Skripsi, Prima Budiawan (2009) dengan judul “Analisis Kinerja keuangan Ditinjau dari Rentabilitas, Likuiditas, dan Solvabilitas (Studi Kasus Pada PTPN X Surakarta” menggunakan laporan keuangan dari tahun 2006-2008, setelah melakukan pengujian hipotesis, maka diperoleh kesimpulan berupa: Tingkat kinerja PTPN X Surakarta di tahun 2006 adalah sehat, karena nilai bobot kinerjanya adalah sebesar 103,07% dari hasil menurut SK Menteri Keuangan RI No.826/KMK.013/1992 adalah diatas 100% sampai 110%. Tingkat kinerja PTPN X Surakarta di tahun 2007 adalah kurang sehat, karena nilai bobot kinerja adalah 98,52% dan hasil ini menurut SK Menteri Keuangan RI No.826/KMK.013/1992 adalah diatas 90% sampai 100%. Tingkat kinerja PTPN X Surakarta di tahun 2008 adalah tidak sehat, karena nilai bobot kinerja adalah 66,49% dan hasil ini menurut SK Menteri Keuangan RI No.826/KMK.013/1992 adalah kurang dari 90%.

E. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi beberapa hal dasar dalam melakukan penelitian antara lain, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, kajian pustaka dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini dipaparkan hasil dari penelitian yang mirip sebelumnya yang sudah ada. Hal ditujukan sebagai refrensi untuk membuat analisis

perbandingan kinerja keuangan perusahaan properti saham syariah dan perusahaan properti saham konvensional yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2014-2016

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Seperti jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum Perusahaan Properti Syariah dan Perusahaan Properti Konvensional, baik berupa sejarah, visi dan misi

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi penutup yang didalamnya terdapat saran dan kesimpulan yang merupakan hasil analisa serta perhitungan dari hasil penelitian.