

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman, di masa memasuki era globalisasi seperti saat ini, banyak sekali para pelaku bisnis atau pengusaha mencari peluang yang tepat untuk mendapatkan hasil yang maksimal dengan cara melakukan berbagai inovasi usaha. Produktifitas para pengusaha yang tepat dapat memberikan hasil yang terbaik bagi pengusaha tersebut. Tidak sebatas melihat pada permintaan dan penawaran pasar yang seimbang dan dapat terus memperluas jangkauan pemasarannya, tetapi usaha tersebut juga dapat tetap stabil dalam menghadapi inflasi. Dengan hal ini, para pelaku usaha harus pandai dalam melakukan optimalisasi kinerja perusahaan dan membidik pangsa pasar yang tepat bagi keberlangsungan usahanya.

Dijelaskan dalam Qur'an Surat at-Taubah: 105:

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ
عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

Artinya:

Dan katakanlah, bekerjalah kamu, maka Allah akan melihat pekerjaanmu begitu juga Rasul-Nya dan orang-orang mukmin, dan kamu akan dikembalikan kepada (Allah) yang mengetahui yang ghaib dan yang nyata, lalu diberitakan-Nya kepada kamu apa yang telah kamu kerjakan (al-Qur'an Surat at-Taubah, ayat 105).¹

¹Kementerian Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: PT. Akbar Media Eka Sarana, 2011), hlm. 16.

Berdasarkan ayat di atas, sebagai manusia yang produktif, diharapkan dapat melakukan usaha yang terbaik dalam suatu pekerjaan sehingga hasil yang didapatkan akan sesuai dengan usaha yang dilakukan. “Bekerja” yang dimaksud dalam ayat di atas, menginterpretasikan suatu usaha yang dapat menghasilkan sesuatu yang bermanfaat dan sangat digemari masyarakat luas sehingga dapat menghasilkan suatu keuntungan.

Tidak dapat disangkal bahwa pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi sampai saat ini masih merupakan target utama dalam penyusunan rencana pembangunan nasional dan daerah di samping pembangunan fisik dan sosial.² Di area perkotaan dengan taraf perekonomian yang tinggi yang memiliki indikator yaitu pendapatan masyarakat yang cenderung mengalami peningkatan, banyaknya lapangan pekerjaan, dan menurunnya masyarakat pengangguran sehingga meningkatnya masyarakat yang produktif, serta pembangunan infrastruktur-infrastruktur di area perkotaan yang berkembang pesat menyebabkan pola hidup yang mewah pada masyarakat. Pertumbuhan ekonomi nasional yang terus membaik dan permintaan masyarakat yang semakin besar, membuat para pengembang properti semakin gencar memanfaatkan peluang pasar yang belakangan ini kian terbuka lebar.³ Hal tersebut yang kemudian menjadi acuan bagi para pelaku usaha properti dalam mengembangkan bisnis usahanya melihat permintaan konsumen kelas atas atau masyarakat dengan pendapatan tinggi terhadap produk-produk yang ditawarkannya.

²Sjafrizal, *Ekonomi Wilayah dan Perkotaan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 88-89.

³BisnisUKM, “*Laju Pertumbuhan Bisnis Properti*” dalam <http://bisnisukm.com/laju-pertumbuhan-bisnis-properti.html> diakses 30 Oktober 2015.

Produk-produk properti yang ditawarkan dapat berupa hunian minimalis yang mewah dan ekonomis, atau lahan strategis di tengah kota yang cenderung akan lebih diminati oleh penduduk di perkotaan. Angka permintaan konsumen kelas atas yang didominasi oleh sektor perhotelan, apartemen, perkantoran, ruko (rumah toko), serta rukan (rumah kantor) juga mengalami lonjakan cukup tinggi. Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) memperkirakan pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih terus mengalami peningkatan, mencapai 20%-30%.⁴ Peningkatan bisnis properti harus tetap dipantau berdasarkan siklus atau laju pertumbuhan bisnis properti secara berkelanjutan.

Siklus atau laju pertumbuhan bisnis properti dimulai pada tahun 2010 silam, dimana tahun tersebut menjadi fase awal bagi pertumbuhan bisnis properti untuk mengawali puncak kesuksesannya.⁵ Tahun 2010 hingga tahun 2013 menjadi waktu yang paling tepat bagi para pengembang untuk membesarkan bisnisnya, karena konsumen mulai menaruh kepercayaan mereka di bisnis properti dan mulai membeli serta berinvestasi di sektor tersebut. Sedangkan pada tahun 2014 hingga 2015, diperkirakan menjadi fase booming properti, dimana harga produk properti akan mengalami stagnasi dan menjadi moment booming kedua setelah terjadinya krisis moneter pada tahun 1998 lalu.⁶ Sejalan dengan hal tersebut, pada saat ini, beberapa perusahaan properti telah banyak yang mengeluarkan saham-saham untuk meningkatkan kinerja perusahaannya.

⁴Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI), "*Bisnis Properti Tumbuh 30%*" dalam [http://rei.or.id/liputan-57 bisnis%20properti%20tumbuh%2030persen.php](http://rei.or.id/liputan-57-bisnis%20properti%20tumbuh%2030persen.php) diakses 29 Oktober 2015. 10.15 am.

⁵Ibid, BisnisUKM, "*Laju Pertumbuhan Bisnis Properti.*"

⁶Ibid, BisnisUKM, "*Laju Pertumbuhan Bisnis Properti.*"

Adapun saham terdiri dari dua jenis yaitu saham konvensional dan saham syariah. Terdapat karakteristik yang mendasari perbedaan saham konvensional dan saham syariah, yaitu di antaranya tingkat suku bunga yang diterapkan pada saham konvensional, sedangkan sistem bagi hasil dan penerapan konsep akad *muḍārabah* yang diterapkan pada saham syariah, serta penentuan perusahaan yang dalam kegiatannya tidak mengandung unsur haram. Para ahli fikih kontemporer sepakat mengharamkan perdagangan saham di pasar modal dari perusahaan yang bergerak di bidang usaha yang haram. Sebab, pemilik saham –seberapapun besarnya- adalah pemilik perusahaan tersebut, sehingga ia ikut bertanggung jawab atas setiap usaha yang dijalankan oleh perusahaan tersebut. Hal ini berdasarkan firman Allah Ta’ala dalam Q. S. al-Maidah: 2.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ
وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا
وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ
عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا
تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi’ar-syi’ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan pula mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keredaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka) dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan)

kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya(al-Qur'an Surat al-Maidah, ayat 2).''⁷

Perusahaan tersebut tidak melakukan praktik riba, baik dalam cara pembiayaan atau penyimpanan kekayaannya atau lainnya. Bila suatu perusahaan dalam pembiayaan, atau penyimpanan kekayaannya dengan riba, maka tidak dibenarkan bagi seorang muslim untuk membeli saham perusahaan tersebut. Walaupun kekayaan dan keuntungan perusahaan tersebut diperoleh dari usaha yang halal, akan tetapi telah dicampuri oleh riba yang ia peroleh dari metode pembiayaan atau penyimpanan tersebut.

Saham-saham tersebut memiliki kaitan yang erat pada permodalan di perusahaan tersebut sehingga perusahaan properti dapat terus berkembang pesat. Dalam hal ini, saham-saham yang dikeluarkan oleh perusahaan properti tersebut dapat menunjukkan perputaran aset dan liabilitas perusahaan (baik atau buruk) ditinjau dari sisi likuiditas, profitabilitas, dan nilai pasar pada saham yang beredar di bursa efek.

Semakin tinggi (baik) permintaan akan saham yang beredar, maka dapat berpengaruh terhadap baiknya tingkat likuiditas, dan profitabilitas perusahaan, hal tersebut juga akan sejalan dengan meningkatnya nilai pasar terhadap saham tersebut. Akan tetapi sebaliknya, semakin kecil (buruk) permintaan akan saham yang beredar, likuiditas dan profitabilitas perusahaan, maka dapat berpengaruh terhadap buruknya

⁷Kementerian Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: PT. Akbar Media Eka Sarana, 2011), hlm. 106.

tingkat likuiditas, dan profitabilitas perusahaan, sehingga juga dapat berpengaruh terhadap menurunnya nilai pasar terhadap saham tersebut

Berdasarkan latar belakang di atas, dalam skripsi yang berjudul “Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Saham Syariah dan Perusahaan Properti Saham Konvensional yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Studi Komparasi)” ini secara garis besar akan memberikan deskripsi tentang kinerja keuangan perusahaan Properti yang akan dianalisis berdasarkan alat analisa keuangan yang terdiri dari: rasio likuiditas; rasio profitabilitas; dan rasio ‘nilai pasar’ saham.

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana tingkat Likuiditas, Profitabilitas, dan ‘Nilai Pasar’ Saham pada kinerja keuangan Perusahaan Properti Saham Syariah dan Perusahaan Properti Saham Konvensional yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah: Untuk mengetahui tingkat Likuiditas, Profitabilitas, dan Nilai Pasar ‘saham’ pada kinerja keuangan Perusahaan Properti Saham Syariah dan Perusahaan Properti Saham Konvensional yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2014.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Investor

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai salah satu informasi dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan di sub-sektor Properti atau perusahaan lainnya, terutama informasi terkait perbedaan kinerja keuangan rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio nilai pasar antara Perusahaan Properti Saham Syariah dan Perusahaan Properti Saham Konvensional.

2. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai salah satu informasi dalam memberikan pengawasan terhadap perusahaan di sub-sektor Properti atau perusahaan lainnya di Indonesia agar kinerja perusahaan tidak membawa dampak buruk bagi perekonomian Negara.

3. Bagi Manajemen Perusahaan

Hasil penelitian dapat digunakan oleh manajemen perusahaan untuk pengambilan keputusan terkait operasional perusahaannya terutama keputusan terkait usaha manajemen dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaannya.

4. Bagi Peneliti berikutnya

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai referensi dan acuan untuk melakukan penelitian berikutnya terutama penelitian terkait dengan kinerja keuangan perusahaan di sub-sektor Properti atau perusahaan lainnya.