

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu upaya untuk memperbaiki ekonomi suatu negara adalah dengan menjalin kerjasama dengan negara lain. Dari kerjasama tersebut diharapkan menghasilkan keuntungan yang besar sehingga dapat memberikan manfaat baik secara aspek ekonomi, politik, sosial, budaya, ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal itu karena kesadaran suatu negara akan kekurangan yang dimiliki baik keterbatasan sumber daya manusia maupun sumber daya energi.

Salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi bisnis properti adalah MEA (Masyarakat Ekonomi Asean). MEA akan menjadi peluang karena pendukung pabrik properti akan di bangun di Indonesia. Dari hal tersebut, diharapkan dapat mewujudkan kawasan baru yang memiliki kemakmuran, kestabilan politik, dan pertumbuhan ekonomi yang baik.

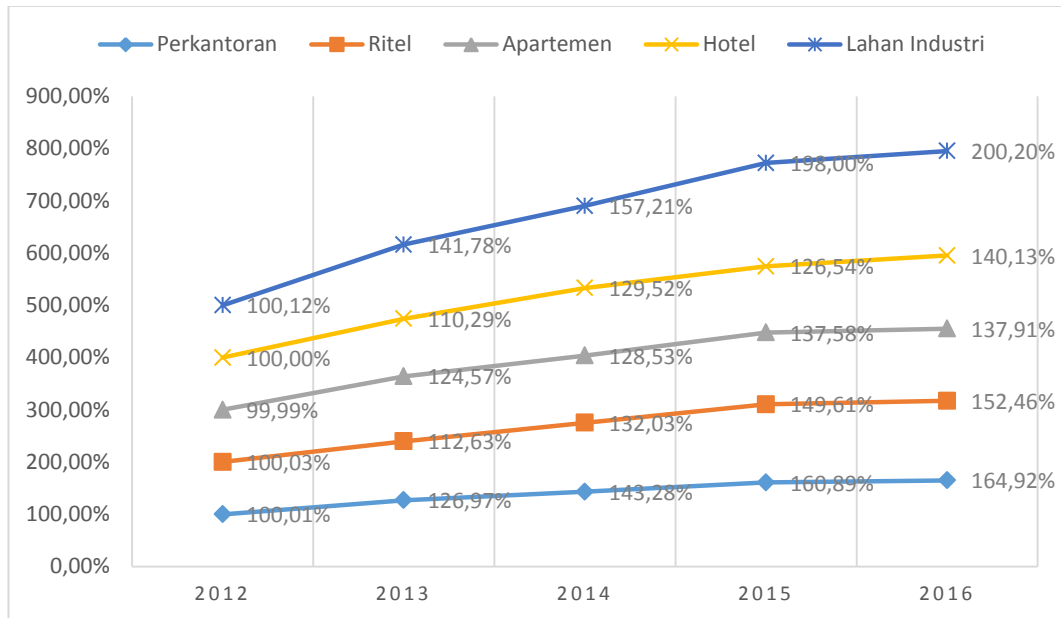
Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. *Supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1.1., pada tahun 2013 indeks harga properti komersial mengalami peningkatan disemua sub marketnya dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Kenaikan sub market perkantoran meningkat sebesar 12,02% (yoy). Menurut hasil survei Bank Indonesia, pertumbuhan pasokan perkantoran triwulan IV-2013 meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya, dari 109,96% (qtq) menjadi 139,75% (qtq). Secara triwulanan (qtq) sub market perkantoran meningkat sebesar 29,79% (qtq). Kenaikan juga terjadi di sub market ritel sebesar 12,60% (yoy). Hal tersebut terlihat pada triwulan III-2013, dimana tarif sewa perkantoran di Jabodebek meningkat 7,68% (qtq), didorong oleh pelemahan nilai rupiah serta kenaikan tarif listrik yang memberikan tekanan terhadap kenaikan *service charge*. Terutama untuk gedung perkantoran di

kawasan CBD. Demikian halnya untuk perkantoran jual, masih kuatnya minat investor ditengah pasokan yang cenderung tetap serta biaya operasional dan biaya konstruksi yang meningkat, telah menyebabkan harga jual perkantoran sebesar 6,84% (qtq), lebih tinggi dibandingkan kawasan CBD sebesar 6,12% (qtq). Selain dikarenakan kenaikan biaya operasional, tingginya kenaikan harga jual perkantoran strata tirtel di kawasan non-CBD juga berkaitan dengan semakin tingginya minat investor untuk memiliki lahan perkantoran di kawasannon-CBD, khususnya Jl. TB Simatupang yang dinilai sangat strategis dan berpotensi menjadi kawasan CBD baru di kawasan selatan Jakarta.

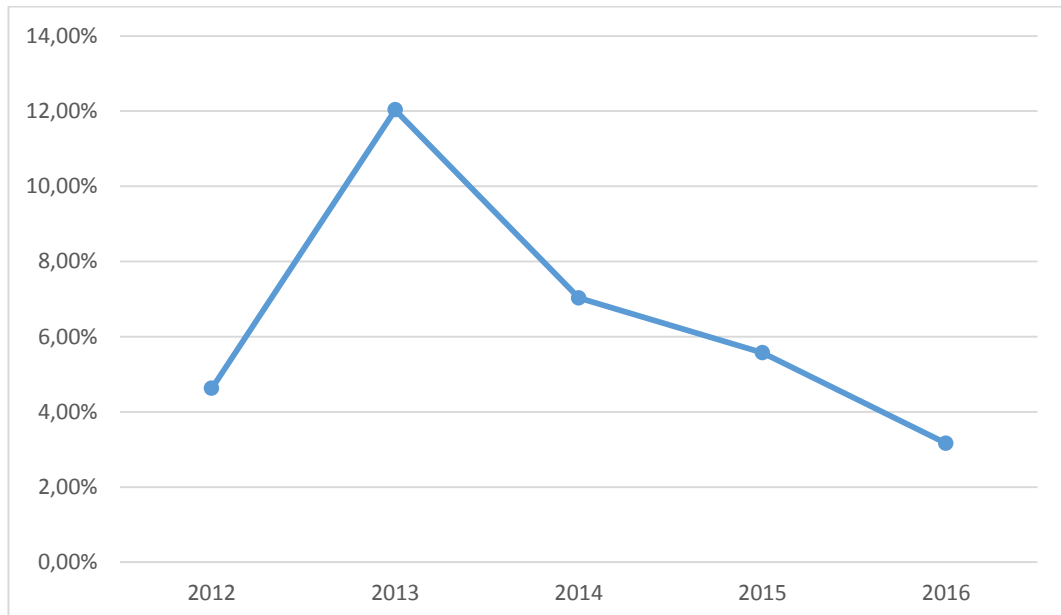
Perkembangan positif juga terjadi di sub market ritel pada triwulan II-2013 daerah Jabodebek yang mengalami peningkatan permintaan sehingga mendorong kenaikan harga jual dan harga sewa masing-masing sebesar 6,23% (qtq). Sementara pasokan pusat perbelanjaan di wilayah Banten cenderung tidak mengalami perubahan dibandingkan periode sebelumnya dan secara tahunan (yoy) ritel meningkat sebesar 12,60% (yoy). Peningkatan di sektor apartemen meningkat sebesar 24,58% (yoy). Masih tingginya permintaan konsumen ditengah pasokan apartemen dan kondonium di wilayah Jabodebek dan Banten yang cenderung stagnan, mendorong kenaikan harga jual dan tarif sewa. Hal yang sama terjadi di segmen hotel meningkat 10,29% (yoy), tingkat hunian hotel pada triwulan II-2013 meningkat, baik di wilayah Jabodebek 2,70% (qtq), maupun Banten 0,50% (qtq). Musim liburan sekolah dan banyaknya kegiatan *meeting, incentive, Conference Exhibition* (MICE) yang dilakukan lembaga pemerintah telah mendorong tingkat hunian hotel, yang diikuti oleh kenaikan tarif sewa kamar. Kondisi *excess demand* pada pasar lahan industri di wilayah Jabobeka memberikan tekanan kenaikan harga jual dan harga sewa gedung. Demikian halnya di wilayah Banten, harga jual lahan industri meningkat 9,83% (qtq), terutama di Serang dan Cilegon (11,20%,qtq). Secara tahunan, lahan industri meningkat 14,81% (yoy) secara triwulan meningkat sebesar 33,17% (qtq) pada triwulan IV-2013. Peningkatan terus meningkat sampai tahun 2014. Namun mengalami penurunan di tahun 2015 pada sub market hotel (2,98%, yoy) (BI, 2017).

Gambar 1.1.
Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial (yoy)



Sumber: (BI 2017, data diolah)

Gambar 1.2.
Indeks Harga Properti Residensial Pasar Primer (yoy)



Sumber: (BI, 2017, data diolah)

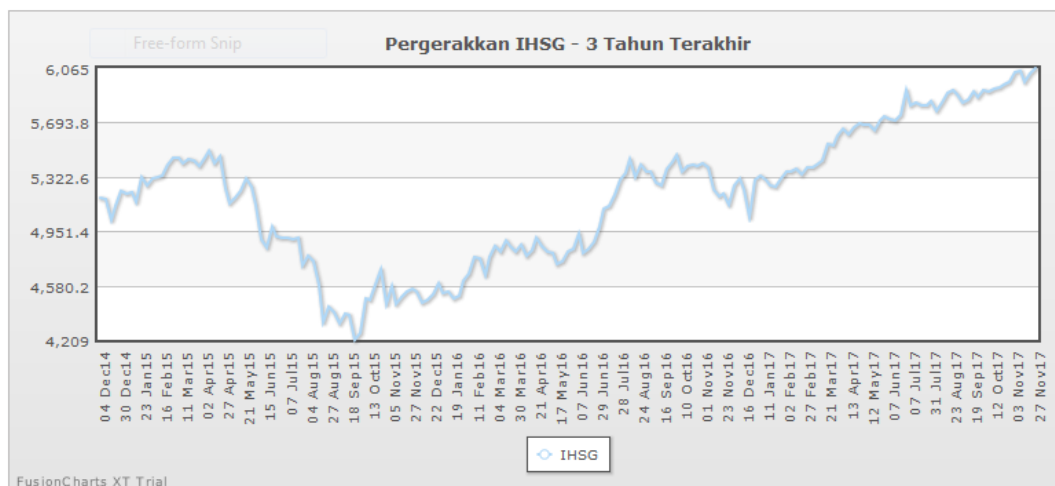
Selanjutnya dari sub market properti residensial seperti dapat dilihat pada Gambar 1.2., secara tahunan (yoy), harga properti residensial pada triwulan IV-2012 meningkat lebih tinggi dari periode yang sama pada tahun sebelumnya. Indeks harga properti residensial secara tahunan tercatat mengalami peningkatan sebesar 6,98%, lebih tinggi dibandingkan kenaikan harga pada periode yang sama tahun sebelumnya (4,25%). Dilihat berdasarkan tipe rumah, kenaikan harga terjadi pada rumah tipe kecil (8,24%). Berdasarkan wilayah, kenaikan harga paling tinggi terjadi di wilayah Makassar, terutama pada rumah tipe kecil (18,90%). Kenaikan harga juga terjadi di wilayah Denpasar, sebesar 9,97% dengan peningkatan paling tinggi terjadi pada rumah tipe besar (15,07%).

Secara tahunan (yoy), harga properti residensial pada triwulan IV-2013 menunjukkan tren perlambatan dibandingkan triwulan sebelumnya. Indeks harga properti residensial secara tahunan tercatat sebesar 11,15%, lebih rendah dibandingkan kenaikan harga triwulan III-2013 (13,51% yoy). Dilihat berdasarkan tipe rumah, perlambatan kenaikan harga terjadi pada semua tipe rumah berdasarkan semua tipe rumah terutama rumah tipe kecil. Sementara itu berdasarkan wilayah, kenaikan harga paling tinggi terjadi di Manado (23,32%) terutama pada rumah tipe menengah (35,38%) dan Surabaya (21,69%) terutama pada rumah tipe kecil (1,60%).

Harga properti residensial mengalami kenaikan yang melambat. Pertumbuhan harga properti residensial secara tahunan tercatat 6,29% (yoy), melambat dibandingkan 6,53% (yoy) kenaikan harga pada triwulan III-2014. Perlambatan pertumbuhan kembali terjadi pada triwulan IV-2015. Indeks harga properti residensial pada triwulan IV-2015 berada pada level 190,02 atau tumbuh 0,73% (qtq), melambat dibandingkan 0,99% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga bahan bangunan (31,76%) dan upah faktor pekerja (23,79%) merupakan faktor utama penyebab kenaikan harga properti residensial dalam periode laporan. Kenaikan harga pada triwulan IV-2016 lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya. Indeks harga properti residensial berada pada level 194,54 atau meningkat 0,37% (qtq), sedikit lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya (0,36%, qtq) (BI, 2017).

Berdasarkan pada tabel sebelumnya, aspek properti komersial dan residensial mengalami peningkatan setiap tahunnya, sehingga menyebabkan meningkatnya nilai saham pada berbagai perusahaan properti, seperti yang dapat dilihat Gambar 1.3. Menurut Setiawan dan Pradiman (2014) harga saham yang diharapkan investor adalah harga saham yang stabil dan mempunyai pola pergerakan yang cenderung naik dari waktu ke waktu, akan tetapi kenyataan harga saham menjadi resiko tersendiri bagi investor. Oleh karena itu investor harus memahami hal apa yang dapat mempengaruhi fluktuasi harga saham. Selain itu hal yang harus diperhatikan oleh seorang investor adalah faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham.

Gambar 1.3.
Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)



Sumber: (IDX, 2017)

Berdasarkan gambar diatas selama kurun waktu tiga tahun terakhir terhitung dari akhir tahun 2014 sampai tahun 2017 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2015 dari 5,311 menjadi 4,209. Walaupun demikian perkembangan terus terjadi di setiap tahunnya. Dalam kurun waktu tiga tahun indeks harga saham gabungan mengalami kenaikan sebesar 1,85 dan membuat investor makin tertarik untuk menanamkan modalnya di bisnis saham (IDX, 2017).

Banyak variabel yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan, baik yang datang dari lingkungan eksternal maupun dari lingkungan internal

perusahaan itu sendiri. Seperti yang dikemukakan oleh Stella (2014), harga saham sebagai indikator nilai perusahaan akan dipengaruhi oleh beberapa variabel fundamental dan variabel teknikal dimana variabel-variabel tersebut secara bersama-sama akan membentuk kekuatan saham yang akan berpengaruh terhadap transaksi saham. Salah satunya adalah kinerja keuangan perusahaan.

Ada dua faktor yang mempengaruhi pergerakan harga saham yaitu faktor teknikal dan faktor fundamental. Analisis fundamental adalah analisis yang berkaitan dengan kondisi perusahaan secara mendalam yang memperhitungkan semua aspek perusahaan yang biasanya diperoleh dari laporan keuangan. Analisis ini meliputi produk, market, manajemen, dan keuangan. Bahan dasar utama untuk analisis ini adalah laporan keuangan perusahaan (Zulfikar 2016).


Faktor fundamental sendiri ada faktor ekonomi makro dan mikro. Faktor ekonomi makro meliputi nilai tukar, tingkat inflasi, BI *rate*, dan produk domestik bruto (PDB). Dalam pelaksanaan transaksi ekonomi antar negara, keberadaan alat tukar sangatlah penting untuk memudahkan pertukaran tersebut, sebagaimana pertukaran dalam negeri akan tetapi, setiap negara di dalam mengukur harga mata uang berbeda-beda. Oleh karena itu nilai tukar menjadi hal yang krusial dalam suatu negara. Dalam penelitian ini faktor ekonomi makro diwakili oleh nilai tukar rupiah terhadap dollar Amerika Serikat.

Sedangkan faktor fundamental ekonomi mikro adalah informasi mengenai kinerja keuangan dapat dilihat melalui laporan keuangan, laporan keuangan yaitu berupa data yang dapat digunakan untuk digunakan untuk memperkirakan perkembangan suatu perusahaan dimasa mendatang menurut (Sia dan Tjum 2011). Banyak alat proksi yang dapat mengukur kinerja keuangan. Salah satunya adalah analisa rasio. Dalam laporan keuangan terdapat rasio-rasio keuangan, rasio keuangan itu sendiri ada 4 (empat) macam rasio yaitu: rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas dan rasio solvabilitas. Dalam penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio aktivitas. Rasio profitabilitas yang diwakili oleh *Net Profit Margin* (NPM), rasio solvabilitas yang diwakili oleh *Debt to Equity Ratio* (DER), dan rasio aktivitas diwakili oleh *Price Earning Ratio* (PER).

Islam adalah agama rahmatan lil ‘alamin artinya Islam merupakan agama yang membawa rahmat dan kesejahteraan bagi semua alam semesta. Selain berisi hukum dan aturan, syariat Islam juga berisi penyelesaian masalah seluruh kehidupan. Maka oleh karena itu syariat Islam merupakan panduan menyeluruh dan penyempurna seluruh permasalahan hidup manusia yang dijadikan sebagai pedoman dalam menjalani kehidupan sehingga tidak ada satu persoalan pun yang menyangkut kehidupan yang tidak diatur dalam Islam.

Menurut Tarigan (2012:2) semua aspek dalam kehidupan diatur dalam Islam termasuk aspek mu’amalah (jual beli). Abdul Wahhab Khallaf, seorang pakar Ushul Fiqih berpendapat bahwa hukum mu’amalat adalah hukum-hukum yang mengatur hubungan seseorang dengan sesamanya, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai menggadai, utang piutang dan hukum perjanjian.

Transaksi saham adalah transaksi yang dekat dengan *maysir* dan *gharar*. Dalam melakukan praktek ekonomi bagaimana kita mampu bertransaksi tanpa merugikan diri sendiri apalagi orang lain dengan mengaplikasikan prinsip dan karakteristik perekonomian yang telah diatur dalam Islam. Seperti keadilan/keseimbangan, saling menguntungkan, tidak mencekik fakir miskin, transparansi, dan mencatat transaksi. Bisnis saham adalah bisnis yang dalam setiap prosesnya mengandung prinsip tersebut. Salah satunya di dalam bisnis saham harus dilakukan dengan keadilan. Hakikat saham adalah dokumen (barang) tanda kepemilikan aset perusahaan emiten. Dalam Islam boleh menjual belikan aset perusahaan yang berupa barang dengan syarat jika kegiatan usahanya halal, tidak melakukan transaksi riba yang tidak tercantum di dalam anggaran dasar, seperti firman Allah SWT:


 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah (2):275)

Berdasarkan penjabaran tersebut maka penulis tertarik untuk membuat judul skripsi: **“Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Aktivitas, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham dan Tinjauannya dari Sudut Pandang Islam**

(Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2016)''

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebelumnya, dapat diperoleh rumusan masalah atas penelitian yang dilakuakn, yaitu:

1. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 ?
2. Apakah *Debt Of Equity Ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 ?
3. Apakah *Price Earning Ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 ?
4. Apakah Nilai Tukar berpengaruh secara signifikan terhadap harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2016 ?
5. Apakah *Net Profit Margin*, *Debt Of Equity Ratio*, *Price Earning Ratio* dan nilai tukar secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 ?
6. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin*, *Debt Of Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan nilai tukar terhadap harga saham menurut sudut pandang Islam pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini, yaitu Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Aktivitas dan nilai tukar terhadap harga saham. Populsi penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt Of Equity Ratio* terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Price Earning Ratio* terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016.
4. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016.
5. Untuk mengetahui *Net Profit Margin*, *Debt Of Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan nilai tukar berpengaruh secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016.
6. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin*, *Debt Of Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan nilai tukar terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2016 dari Sudut Pandang Islam.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Manfaat bagi penulis yaitu penelitian ini merupakan media atau sarana bagi penulis untuk mengetahui sejauh mana teori-teori dapat diterapkan ke dalam kehidupan nyata dan untuk menambah pengetahuan mengenai hal-hal yang berhubungan dan yang mempengaruhi harga saham khususnya perusahaan properti dan *real estate*.

2. Bagi Investor atau Perusahaan

Dalam hal ini adalah investor maupun kreditor, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan dasar bagi para pengguna laporan keuangan dalam menilai kinerja manajemen yang menjadi pertimbangan awal dalam proses transaksi bursa dan proses pengambilan keputusan investasi saham. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi motivasi untuk meningkatkan kinerja manajemen, sehingga dapat tercermin dalam laporan keuangan yang telah disusun serta sebagai dasar pengambilan keputusan mengenai kebijakan yang menyangkut rasio kinerja keuangan yang tergambar dalam laporan keuangan terhadap harga saham.

3. **Bagi Pihak Lain**

Untuk pihak lain penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi dalam pengambilan keputusan investasi atau sebagai referensi untuk membuat penelitian lain yang jauh lebih baik dari penelitian ini.