

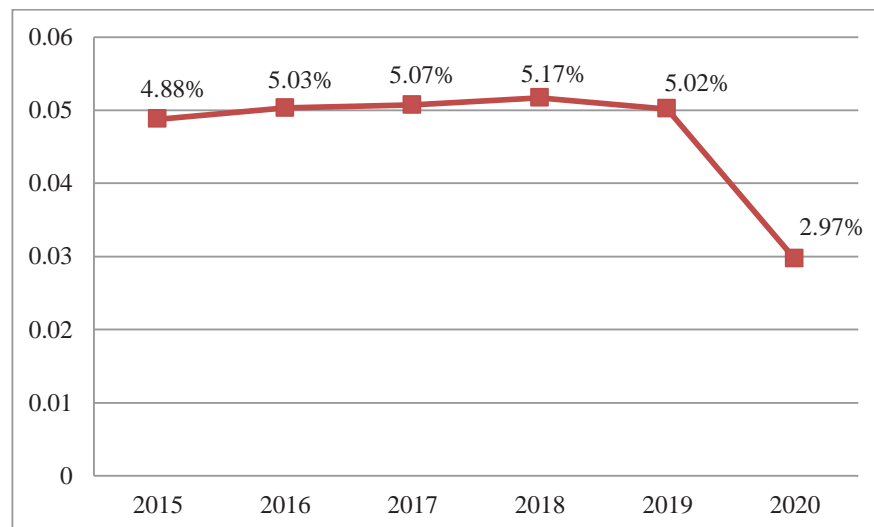
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kondisi suatu negara dapat dilihat dari berbagai aspek, salah satunya adalah aspek ekonomi. Perekonomian suatu negara dapat dikatakan baik apabila pendapatan negara dari berbagai sektor mengalami peningkatan atau pendapatan yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan. Pertumbuhan ekonomi adalah perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang dihasilkan masyarakat meningkat sehingga akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Perkembangan kemampuan memproduksi barang dan jasa sebagai akibat dari peningkatan faktor produksi pada umumnya tidak selalu diikuti dengan peningkatan produksi barang dan jasa yang sama besarnya. Peningkatan potensi produksi seringkali lebih besar daripada peningkatan produksi yang sebenarnya. Dengan demikian perkembangan ekonomi lebih lambat dari potensinya. Pertumbuhan ekonomi suatu negara akan mengalami penumbuhan maupun pemerosotan pada suatu waktu tertentu. Hal tersebut dapat terjadi karena disebabkan oleh macam-macam permasalahan maupun kemajuan dalam perekonomian. Berikut merupakan pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang terjadi dalam kurun waktu enam tahun terakhir.

Gambar 1.1
Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2015-2020



Sumber : Badan Pusat Statistik (data diolah peneliti, 2022)

Berdasarkan Gambar 1.1 bisa dilihat bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia cukup stabil pada tahun 2015-2019 dengan kisaran angka 4-5%. Sedangkan pada tahun 2020 menurun cukup drastis hingga menyentuh angka 2,97%.

Pertumbuhan ekonomi didukung oleh berbagai sektor yang berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Suryani, 2018). Salah satu yang memberikan kontribusi bagi kemajuan perekonomian negara adalah perusahaan, baik milik negara maupun milik swasta. Perkembangan zaman hingga saat ini menyebabkan persaingan yang ketat bagi banyak perusahaan yang bergerak di berbagai bidang usaha. Persaingan menuntut perusahaan untuk menempatkan diri pada posisi yang stabil dan siap bersaing agar dapat bertahan dan berkembang dengan nilai-nilai perusahaan yang baik yang menjadi pertimbangan khusus bagi

investor dalam menanamkan modalnya. Nilai perusahaan berbanding lurus dengan tujuan perusahaan untuk meningkatkan laba dari waktu ke waktu sebagai ukuran kinerja perusahaan dan sebagai sarana untuk mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Oleh karena itu, informasi perusahaan diperlukan bagi investor untuk mengetahui kinerja dan nilai perusahaan (Sawitri, 2015).

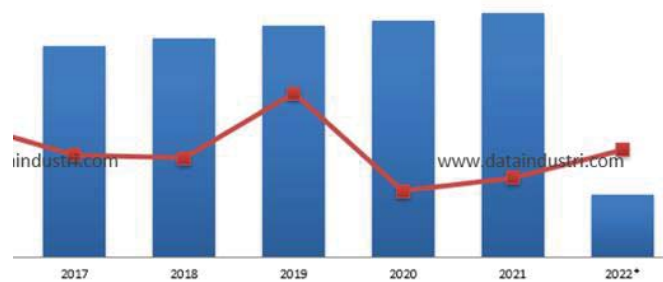
Salah satu tujuan jangka panjang perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan yang akan tercermin dari harga saham perusahaan, karena penilaian investor terhadap perusahaan dapat dilihat dari harga saham perusahaan tersebut. Investasi merupakan penundaan konsumsi saat ini untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu tertentu. Investasi diartikan sebagai penundaan konsumsi saat ini untuk dimasukkan ke dalam aset produktif untuk jangka waktu tertentu di masa mendatang (Hartono, 2017). Saat ini investasi adalah salah satu cara seseorang untuk menghasilkan keuntungan untuk menambah harta dan kekayaannya. Kegiatan investasi biasa dilakukan di sebuah tempat yang disebut pasar modal.

Pasar Modal diartikan sebagai “Pertemuan antar pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual-belikan sekuritas. Pasar modal juga dapat diartikan sebagai pasar untuk memperjual-belikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari 1 tahun, seperti saham, obligasi, dan reksa dana.” (Tandelilin, 2017). Saham (*stock*) adalah hak kepemilikan perusahaan yang dijual. Jika suatu perusahaan hanya mengeluarkan satu jenis saham saja, saham ini disebut dengan saham biasa (*common stock*) (Hartono, 2016). Untuk menarik investor, biasanya perusahaan

juga mengeluarkan jenis lain dari saham yang biasanya yang disebut saham preferen (*preferred stock*). Saham merupakan salah satu sekuritas yang diperjualbelikan di Bursa Efek Indonesia. Saham berbentuk lembaran kertas yang menerangkan bahwa pemilik saham tersebut adalah pemilik dari perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut.

Perusahaan *Property* dan *Real estate* merupakan salah satu sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Saat ini sektor properti berkembang sangat pesat dari sebelumnya dan diperkirakan akan terus berkembang pada masa yang akan datang. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Properti merupakan harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan. Bidang *property* dan *real estate* menjadi salah satu bidang yang banyak dipilih investor untuk melakukan investasi karena dianggap menjanjikan. Pada umumnya investasi dibidang ini bersifat jangka panjang dan akan terus berkembang sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, sehingga harga bangunan dan tanah cenderung akan terus naik dan itu menjadi salah satu daya tarik bagi para investor. Hal itu dapat terjadi dikarenakan *supply* tanah bersifat tetap, tetapi *demand* akan terus bertambah seiring pertambahannya jumlah penduduk, bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan lain-lain.

Gambar 1.2
Pertumbuhan Perusahaan Sub-Sektor Property dan Real Estate



Sumber : www.dataindustri.com

Sektor *property* dan *real estate* di Indonesia merupakan salah satu sektor yang paling diminati. Investor menaruh harapan yang besar pada sektor properti dikarenakan sektor ini mempunyai potensi yang besar di masa depan. Berdasarkan pada Gambar 1.2 dapat dilihat pertumbuhan pada perusahaan sub-sektor *property* dan *real estate* bahwa rata-rata pertumbuhan pada sektor ini cenderung stabil dan cenderung meningkat tiap tahunnya, kecuali pada tahun 2019 ke 2020 mengalami penurunan. Hal itu dapat terjadi dikarenakan pada tahun tersebut Indonesia sedang mengalami penurunan perekonomian yang disebabkan oleh wabah virus COVID-19 yang menjadi pandemi selama kurang lebih dua tahun yang menyebabkan perekonomian Indonesia juga terdampak dan mengalami pemerosotan. Tetapi dapat dilihat juga bahwa pada tahun 2020 ke 2021, grafik menunjukkan mulai terjadi kenaikan pertumbuhan pada sektor ini.

Berikut adalah ringkasan harga saham pada beberapa perusahaan sub-sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam beberapa tahun.

Tabel 1.1

Data Harga Saham Perusahaan Sub-Sektor Property dan Real Estate

Kode Saham	Harga Saham					Rata-rata Harga Saham	Keterangan
	2015	2016	2017	2018	2019		
GMTD	7500	6950	10175	15000	16000	11125	Tertinggi
CTRA	1460	1335	1185	1010	1040	1206	Menengah
ELTY	50	50	50	50	50	50	Terkecil

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah peneliti, 2022)

Berdasarkan Tabel 1.1 menyatakan harga saham pada setiap tahunnya perusahaan-perusahaan sub-sektor *property* dan *real estate*, dimulai dari harga saham tertinggi hingga terendah. PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) menempati harga tertinggi untuk rata-rata harga dari lima tahun terakhir. Dimana di tiap tahun terpantau harga saham terus naik dan cukup signifikan, dimulai dari harga Rp. 7.500 pada tahun 2015 naik dengan signifikan menembus angka Rp. 16.000 pada akhir tahun 2019. Perusahaan mampu mempertahankan bahkan meningkatkan harga saham dengan signifikan pada tiap tahunnya. Berbanding sebaliknya dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), perusahaan mengalami penurunan harga saham tiap tahun berturut-turut dan tidak signifikan. Walaupun demikian, perusahaan mampu mempertahankan harga saham yang cukup stabil dan mempunyai rata-rata harga saham menengah. Posisi harga saham terendah dipegang oleh PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dengan rata-rata harga saham selama lima tahun terakhir sebesar Rp. 50 yang bersifat stabil tanpa adanya kenaikan maupun penurunan. Kenaikan dan penurunan harga saham tentunya dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti faktor eksternal yaitu kondisi perekonomian negara maupun faktor internal yang berasal dari perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor

ekonomi mikro maupun makro. Dalam penelitian ini membahas faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, seperti risiko bisnis, ukuran perusahaan, suku bunga, dan kurs atau nilai tukar.

Menjalankan suatu perusahaan tentunya tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan perusahaan, ada kalanya perusahaan mengalami hal-hal yang tidak diinginkan yang biasa disebut dengan risiko. Perusahaan mempunyai risiko sebagai akibat dari kegiatan operasional perusahaan. Risiko bisnis berhubungan dengan jenis usaha suatu perusahaan dan juga sesuai dengan kondisi ekonomi yang dihadapi perusahaan. Risiko bisnis dapat terjadi apabila perusahaan tidak mampu dalam hal pembiayaan operasional perusahaan, seperti upah karyawan, uang pembelian bahan baku, beban sewa, transportasi, dan sebagainya. Menurut Yunita & Aji (2018) tentang Risiko bisnis yaitu “Risiko bisnis merupakan salah satu risiko aset perusahaan yang akan dihadapi jika perusahaan menggunakan utang yang terlalu tinggi akibat beban biaya pinjaman yang dilakukan perusahaan”. Perusahaan yang mempunyai risiko bisnis tinggi sebaiknya menggunakan hutang dalam jumlah kecil. Karena perusahaan dengan risiko bisnis tinggi akan cenderung menghindari pendanaan dengan menggunakan utang dibandingkan dengan perusahaan dengan risiko bisnis yang rendah (Ratri & Christianti, 2017).

Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai dari suatu perusahaan, karena semakin besar perusahaan mencerminkan bahwa perusahaan memperoleh sumber pendanaan yang baik. Ukuran perusahaan merupakan skala untuk mengklasifikasikan besar kecilnya suatu perusahaan yang diukur dengan total

aktiva, jumlah penjualan, nilai saham, dan sebagainya (Widiastari & Yasa, 2018a). Menurut Novianti et al. (2020), menyatakan bahwa “Ukuran perusahaan dilihat dari bidang bisnis yang sedang dioperasikan. Ukuran perusahaan dapat ditentukan berdasarkan total penjualan, total aset, tingkat penjualan rata-rata”. Menurut Kayobi et al. (2015), menyatakan bahwa semakin besar total aktiva, jumlah penjualan atau modal suatu perusahaan, maka semakin besar pula ukuran perusahaan suatu perusahaan. Bisa ditarik kesimpulan bahwa ukuran perusahaan dapat dilihat dari banyaknya aset yang dimiliki perusahaan. Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi perolehan laba, semakin besar suatu ukuran perusahaan, biasanya perusahaan akan mempunyai kekuatan tersendiri dalam menghadapi berbagai masalah bisnis dan mempunyai kemampuan dalam memperoleh laba yang tinggi karena didukung oleh aset yang besar. Menurut Santosa (2020) menyimpulkan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, semakin terdiversifikasi bisnis dan semakin tinggi jaminannya sehingga resiko bawaan juga rendah.

Suku bunga dapat menjadi salah satu pertimbangan investor sebelum memutuskan untuk berinvestasi, terutama suku bunga di Indonesia. Menurut Departemen Statistik (Dsta) Bank Indonesia, menyatakan bahwa “*BI rate* adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. *BI rate* diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan.”. Tingginya tingkat suku bunga dapat berdampak negatif terhadap dunia pasar modal. Hal ini mengakibatkan harga-harga saham di pasar modal

mengalami penurunan secara drastis. Apabila ada kenaikan suku bunga yang tidak wajar, dapat menyebabkan perusahaan untuk membayar beban bunga dan kewajiban lainnya, sehingga secara langsung dapat mengurangi profit suatu perusahaan dan dapat berdampak langsung terhadap harga saham dan *return* saham yang akan diterima investor (Hartono, 2017).

Nilai tukar merupakan harga atau nilai mata uang dari negara-negara lain yang dinyatakan dalam nilai mata uang domestik (Sedyaningrum et al., 2016). Adapun menurut Sonia et al. (2016), menyatakan bahwa Kurs digunakan sebagai penentu daya beli terhadap suatu barang yang diperdagangkan. Perubahan kurs dapat berpengaruh terhadap harga barang yang beredar, apabila nilai tukar suatu negara mengalami kenaikan (apresiasi kurs) maka harga untuk barang ekspor negara berkaitan akan mengalami penurunan dan sebaliknya pada barang impor akan mengalami kenaikan harga. Ada tiga jenis kurs yang biasa digunakan di Indonesia, yaitu Kurs jual (*selling rate*), Kurs beli (*buying rate*), dan Kurs tengah (*middle rate*). Fluktuasi kurs di Indonesia dipengaruhi oleh beberapa sebab, seperti jumlah uang beredar, PDB Indonesia, tingkat suku bunga domestik, inflasi, dan neraca perdagangan (Adek et al., 2013). Perubahan nilai tukar berpengaruh negatif terhadap harga saham, dimana nilai mata uang asing mengalami kenaikan maka harga saham akan turun. Hal ini disebabkan karena harga mata uang asing yang tinggi di bursa efek akan semakin lesu, karena tingginya nilai mata uang mendorong investor untuk berinvestasi di pasar uang (Khairunnida, 2017).

Dalam perspektif Islam, Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai evaluasi atau penilaian terhadap suatu perusahaan, dan dikenal dengan istilah *imtihan* yang

berarti “ujian” dan khataman yang berarti cara menilai hasil akhir dari proses pendidikan maupun suatu kegiatan. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Isra [17] : 35 yang berbunyi “*Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan timbangan yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.*”. Dalam Ekonomi Islam tidak menggunakan bunga sebagai salah satu instrumen moneternya, karena menurut pandangan Islam bunga sama saja dengan riba yang telah diharamkan oleh Allah SWT karena bunga merupakan tambahan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah [2] : 278 yang berbunyi “*Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman*”. Ukuran perusahaan harus diperhitungkan dengan sebenar-benarnya, berdasarkan firman Allah dalam QS. Al-A’raf [7] : 85 yang berbunyi :

وَالِي مَدْيَنَ أَخَاهُمْ شُعَيْبًا قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ قَدْ جَاءَكُمْ بَيِّنَةٌ
 مِنْ رَبِّكُمْ فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا
 فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

“*Maka berikanlah ukuran dan timbangan secara sempurna, tanpa merampas apa yang telah menjadi hak mereka, dan jangan membuat kerusakan di muka bumi setelah stabil. Hal itu lebih baik bagimu, jika kamu sekalian beriman*”. (QS. AL-A’raf [7] : 85)

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, dan Kurs Terhadap Nilai Perusahaan dan Tinjauannya Dalam Sudut Pandang Islam (Studi Kasus Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Di BEI Periode 2017-2021)”**

Dalam penelitian ini variabel yang akan digunakan adalah variabel bebas (*independent variable*) dan variabel terikat (*dependent variable*). Variabel bebas terdiri dari : Risiko bisnis, Ukuran perusahaan, Suku bunga, dan Kurs. Sedangkan variabel terikatnya adalah Nilai perusahaan.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dengan mempertimbangkan pembatasan permasalahan di atas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pengaruh Risiko bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
2. Bagaimana Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
3. Bagaimana Pengaruh Suku bunga terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?

4. Bagaimana Pengaruh Kurs terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
5. Bagaimana Pengaruh Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, dan Kurs terhadap Nilai Perusahaan secara Simultan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
6. Bagaimana tinjauan Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, Kurs, dan Nilai Perusahaan menurut sudut pandang Islam?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui Pengaruh Risiko bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
2. Mengetahui Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
3. Mengetahui Pengaruh Suku bunga terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?

4. Mengetahui Pengaruh Kurs terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
5. Mengetahui Pengaruh Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, dan Kurs terhadap Nilai Perusahaan secara Simultan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021?
6. Mengetahui tinjauan Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, Kurs, dan Nilai Perusahaan menurut sudut pandang Islam?

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan dapat menjadi referensi bagi beberapa pihak, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan bukti empiris tentang pengaruh Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan, Suku Bunga, dan Kurs terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
 - b. Menambah dan memperbanyak pengetahuan tentang faktor-faktor yang dapat memberikan pengaruh pada Nilai Perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat menjadi referensi untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
- b. Bagi Penulis penelitian ini merupakan hal untuk mempraktekan teori-teori yang telah diperoleh dengan masalah penelitian yang dihadapi, serta untuk memenuhi persyaratan akademik dalam mendapatkan gelar Sarjana (S1) Program Studi Manajemen Universitas YARSI.