

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada umumnya investor menilai suatu investasi berdasarkan harga sahamnya. Investor perlu mempertimbangkan kelayakan perusahaan untuk dibeli sahamnya, agar keuntungan yang diperoleh bisa maksimal. Harga saham diartikan sebagai harga penutupan tiap jenis saham dipasar saham selama periode pengamatan yang pergerakannya diamati terus menerus oleh investor, selain itu harga saham merupakan indikator yang banyak digunakan oleh investor untuk mengetahui perubahan tren dipasar modal. Harga saham adalah bentuk dari segala informasi yang tersedia bagi publik dan didasarkan pada arus kas yang diharapkan di tahun berjalan serta tahun-tahun mendatang. Fluktuasi harga saham Dterjadi pada satu waktu tertentu terkait prospek perusahaan yang mengalami perubahan kondisi dan informasi baru yang diperoleh oleh investor. Perusahaan dengan nilai saham terendah dapat dilihat dari beberapa perusahaan yang ada pada perusahaan property seperti BIKA, BKDP, ELTY, NIRO DAN RBMS (**Kusmartono & Rusmanto, 2022**). Kelima perusahaan tersebut merupakan perusahaan yang memiliki nilai saham terendah dari beberapa perusahaan lainnya ini disebabkan oleh beberapa kinerja karyawan yang kurang baik dan ukuran perusahaan yang belum sesuai dengan harapan perusahaan.

Menurut (**Putranto & Darmawan, 2018**) harga saham adalah nilai atau harga suatu saham yang terjadi di bursa pada waktu tertentu. Harga saham ditentukan oleh para pelaku pasar, permintaan, dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Pengukuran harga saham memakai *closing price*. Fluktuasi harga saham di pasar modal dapat dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran terhadap harga saham. Selain itu, informasi yang beredar di bursa efek/pasar modal, seperti kondisi keuangan/kinerja suatu perusahaan akan mempengaruhi harga saham yang ditawarkan pada publik dan

berbagai isu lainnya yang secara langsung dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan di masa depan. Seperti halnya fluktuasi harga saham yang dialami perusahaan properti. Perusahaan Real Estate dan Properti merupakan sebuah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen berupa rumah atau properti lainnya.

Menurut **(Fahlevi et al., 2018)** permintaan masyarakat atas rumah tinggal menyebabkan volume penjualan properti meningkat. Hal ini bisa menyebabkan perusahaan Real Estate dan Properti banyak diminati baik oleh masyarakat, maupun investor yang ingin berinvestasi saham. Secara umum nilai perusahaan digambarkan dengan adanya perkembangan harga saham perusahaan di pasar modal. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Fluktuasi harga saham dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti ekonomi, politik, keamanan, dan lain-lain. Fenomena harga saham yang fluktuatif tersebut dapat kita temukan pada perusahaan Properti dan Real Estate. Untuk mengilustrasikan fenomena harga saham yang fluktuatif pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI dapat dilihat harga saham dari beberapa perusahaan dengan nilai terendah yang mengalami naik turun, contohnya pada perusahaan BIKA harga saham 155,4 lalu menurun pada perusahaan BKDP menjadi 67 lalu pada perusahaan ELTY harga saham menurun drastis menjadi 50 dan pada perusahaan NIRO meningkat menjadi 126,2 selanjutnya pada perusahaan RBMS menurun lagi dari tahun sebelumnya menjadi 71,8 **(Kusmartono & Rusmanto, 2022)**. Nah dari data diatas dapat di simpulkan bahwa industry real estate dan property mengalami fluktuasi sehingga fenomena ini merupakan fenomena yang sangat menarik untuk di tindak lanjut.

(N. N. P. Sari & Yousida, 2022) berpendapat bahwa salah satu faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga pasar saham adalah ukuran perusahaan (*firm size*). Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara antara lain; total aktiva, *log size*, nilai pasar saham, dan

lain-lain. Dalam hal ini pengukuran yang digunakan untuk suatu ukuran perusahaan dengan menggunakan Log terhadap nilai Total Assets. Ukuran perusahaan ini mengukur seberapa besar dan kecil ukuran suatu perusahaan dengan melihat total aset pada laporan keuangan. Semakin besar ukuran suatu perusahaan sudah tidak diragukan lagi perusahaan tersebut unggul dalam segi kekayaan dan performance bagus, sehingga akan memberikan daya tarik kepada investor untuk percaya dan mau menanamkan modalnya dengan membeli saham, hal ini menyebabkan harga saham bergerak naik.

Faktor kedua yang bisa mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kinerja keuangan. Prospek suatu perusahaan dapat dilihat dari bagaimana kinerja keuangannya. Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu informasi yang menjadi pertimbangan pengambilan keputusan investor **(Haryanto et al., 2018)**. Pada perusahaan property dan real estate periode 2018-2022 ini kinerja keuangannya kurang baik, ini di buktikan oleh beberapa investor yang enggan berinvestasi setelah melihat kinerja keuangannya. Kinerja keuangan yaitu menganalisa dan menilai posisi keuangan dan potensi atau kemajuankemajuan perusahaan dengan menganalisis laporan keuangannya menggunakan rasio-rasio keuangan. kinerja keuangan perusahaan tidak dapat dipisahkan dengan laporan keuangan, karena analisis kinerja keuangan pada dasarnya merupakan hasil analisis dari laporan keuangan perusahaan. Di dalam Kinerja Keuangan ini diwakili oleh Rasio Leverage yang diproyeksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan Rasio Aktivitas yang diproyekiskan dengan *Total Asset Turn Over* (TATO), dengan melihat DER dan TATO maka dapat dilihat kinerja operasi perusahaan secara keseluruhan

Faktor terakhir yang mempengaruhi harga saham adalah nilai perusahaan. Menurut **(Puri & Lisiantara, 2023)** Nilai perusahaan bisa diartikan dari nilai sahamnya, sebab nilai perusahaan yang telah menjadi perusahaan publik tercermin dalam harga sahamnya di pasar. Namun, nilai bisnis yang belum dikenal oleh publik diwujudkan saat usaha tersebut dijual. Nilai perusahaan didefinisikan sebagai jumlah uang yang siap dibayarkan oleh

calon pembeli ketika perusahaan. Ketinggian nilai perusahaan tercermin dari harga sahamnya yang tinggi. Harga saham yang diperdagangkan di bursa saham merupakan indikator nilai perusahaan bagi perusahaan yang mengeluarkan sahamnya di pasar modal.

Penelitian yang dilakukan oleh **(Nina Andriyani & Sari, 2020)** hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa variabel *Return On Equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham sedangkan Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian yang dilakukan oleh **(Fuad Alamsyah, 2019)** hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa secara keseluruhan variabel independen yang terdiri dari ROA, ROE, Ln total asset, PER dan PBV berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga saham.

Penelitian yang dilakukan oleh **(Savitri & Pinem, 2022)** hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan tidak berpengaruh terhadap harga saham , nilai pasar berpengaruh terhadap harga saham

Penelitian yang dilakukan oleh **(Qorinawati & Santosa Adiwibowo, 2019)** hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan berpengaruh terhadap harga saham.

Penelitian yang dilakukan oleh **(Ningrum, 2020)** hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan berpengaruh terhadap harga saham.

Alasan penulis memilih perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI karena perusahaan ini memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang. Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu pada penelitian dahulu menggunakan variabel bebas. Berdasarkan pertimbangan dan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Kinerja Keuangan terhadap Harga Saham dengan Nilai Perusahaan Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI pada tahun 2018-2022”**

1.2. Identifikasi Masalah

1. Masih adanya perusahaan yang tidak terlalu memperhatikan kinerja keuangan
2. Masih adanya perusahaan yang tidak mampu menentukan ukuran perusahaan
3. Masih adanya perusahaan yang belum menerapkan nilai perusahaan dengan baik
4. Masih adanya perusahaan yang tidak memperhatikan harga saham dengan baik.
5. Adanya kinerja keuangan yang kurang baik pada perusahaan property dan real estate
6. Masih adanya nilai perusahaan yang belum maksimal dalam perusahaan.
7. Masih adanya ukuran perusahaan yang belum mencapai target perusahaan.
8. Adanya konsumen yang tidak percaya dengan harga saham pada property dan real estate
9. Masih adanya pelanggan yang menilai buruk suatu kinerja keuangan pada property dan real estate
10. Ukuran perusahaan masih belum mampu memenuhi kebutuhan suatu perusahaan.

1.3. Batasan Masalah

Agar terfokusnya penelitian ini maka penulis akan membatasi masalah ini dengan Ukuran Perusahaan (X_1) dan Kinerja Keuangan (X_2) sebagai variabel bebas dan variabel terikat adalah Harga Saham (Y), Variabel intervening adalah Nilai Perusahaan (Z) Pada Perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.

1.4. Rumusan Masalah

Merujuk pada permasalahan diatas, maka dapat didefinisikan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?

2. Bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?
4. Bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?
5. Bagaimana pengaruh nilai perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?
6. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham melalui nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?
7. Bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham melalui nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2018-2022?

1.5. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini diantaranya untuk mengetahui dan menganalisis tentang:

1. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh nilai perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham melalui kebijakan deviden pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
7. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham melalui kebijakan deviden pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

1.6. Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi berbagai pihak yang membacanya diantaranya:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta masukan bagi perusahaan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan membuat kebijakan yang bersifat fundamental untuk masa yang akan datang.

2. Bagi Akademis

Hasil penelitian dapat menjadi informasi terbaru yang dapat digunakan sebagai referensi teoritis yang berkaitan dengan harga saham.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Memberikan manfaat sebagai bahan bacaan atau referensi untuk penelitian lain yang ingin melanjutkan penelitian ini.