

BAB 2. TINJAUAN TEORI

2.1 Kajian Teori

2.1.1. Teori Sinyal (Signaling Theory)

Menurut Spence (2010). perusahaan mengirimkan sinyal kepada investor mengenai kualitas serta prospek masa depan melalui tindakan atau pengungkapan tertentu. Penerapan green finance, seperti pengalokasian pembiayaan untuk proyek ramah lingkungan (green building, efisiensi energi, dan penggunaan energi terbarukan), menjadi sinyal yang positif bahwa perusahaan memiliki strategi keberlanjutan yang jelas

Dalam sektor properti, pembiayaan proyek hijau menemukan jika perusahaan bisa dalam pengelolaan risiko lingkungan jangka panjang serta memiliki komitmen terhadap standar keberlanjutan yang diakui regulasi. Sinyal positif tersebut bisa meningkatkan keyakinan investor serta nilai perusahaan (Wulandari et al., 2025).

2.1.2. Teori Legitimasi (Legitimacy Theory)

Teori berikut menguraikan jika perusahaan memperoleh penerimaan dari masyarakat dengan menyelaraskan kegiatan operasionalnya pada norma sosial serta lingkungan (Suchman, 1995). Sustainability reporting menjadi alat penting untuk menemukan bahwa perusahaan telah memenuhi standar etika, kepedulian lingkungan, dan tata kelola yang baik.

Dalam sektor properti yang memiliki dampak lingkungan yang tinggi, pengungkapan terhadap pelaporan keberlanjutan memberikan sinyal bahwa perusahaan bertanggung jawab atas penggunaan sumber daya dan dampak ekologisnya. Semakin baik kualitas pengungkapan, semakin besar juga legitimasi yang diperoleh di mata publik dan pasar modal.

2.1.3. Green Finance

Green finance adalah pembiayaan yang diarahkan untuk mendukung proyek dan aktivitas yang memberikan manfaat lingkungan, seperti efisiensi energi, energi terbarukan, pengurangan emisi, dan pembangunan infrastruktur ramah lingkungan (UNEP, 2021). Dalam konteks sektor properti, green finance memiliki peran yang

sangat penting mengingat industri ini merupakan salah satu penyumbang terbesar konsumsi energi dan emisi karbon global. Oleh karena itu, pembiayaan hijau dalam sektor properti dapat mencakup pendanaan pembangunan *green building*, investasi teknologi hemat energi seperti sistem HVAC efisien dan pencahayaan LED, penggunaan material konstruksi berkelanjutan, pengelolaan limbah konstruksi, serta pendanaan melalui *green loan* atau *green bond* untuk proyek yang bersertifikasi ramah lingkungan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK, 2025) menetapkan sektor properti sebagai kategori prioritas dalam roadmap keuangan berkelanjutan karena tingginya dampak lingkungan yang ditimbulkan sektor ini, sehingga implementasi green finance dinilai mampu menurunkan risiko jangka panjang dan meningkatkan daya saing perusahaan.

2.1.4. Sustainability Reporting

Sustainability reporting yaitu laporan non-keuangan yang menyampaikan kinerja ekonomi, sosial, serta lingkungan perusahaan selaras pada standar Global Reporting Initiative (GRI Standart, 2022). Pelaporan berikut digunakan dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas kepada pemangku kepentingan.

Pada sektor properti, sustainability reporting sangat penting karena operasional bisnis memiliki dampak langsung terhadap penggunaan lahan, air, energi, dan limbah. Pengungkapan yang baik bisa memperkecil asimetri informasi serta peningkatan keyakinan investor (Wulandari et al., 2025).

2.1.5. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan menggambarkan sejauh mana pasar menghargai perusahaan sebagai suatu entitas bisnis. Menurut (Dewi, 2025), nilai perusahaan sering ditentukan dengan rasio *Tobin's Q*, yakni rasio antara nilai pasar ekuitas dan nilai buku aset perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan keyakinan investor pada prospek laba dan pertumbuhan masa depan. Pada konteks keberlanjutan, implementasi *green finance* dan pelaporan keberlanjutan diyakini bisa mengalami peningkatan nilai perusahaan dengan peningkatan reputasi, efisiensi operasional, serta dukungan investor jangka panjang (Sari et al., 2023; Pratiwi et al., 2022).

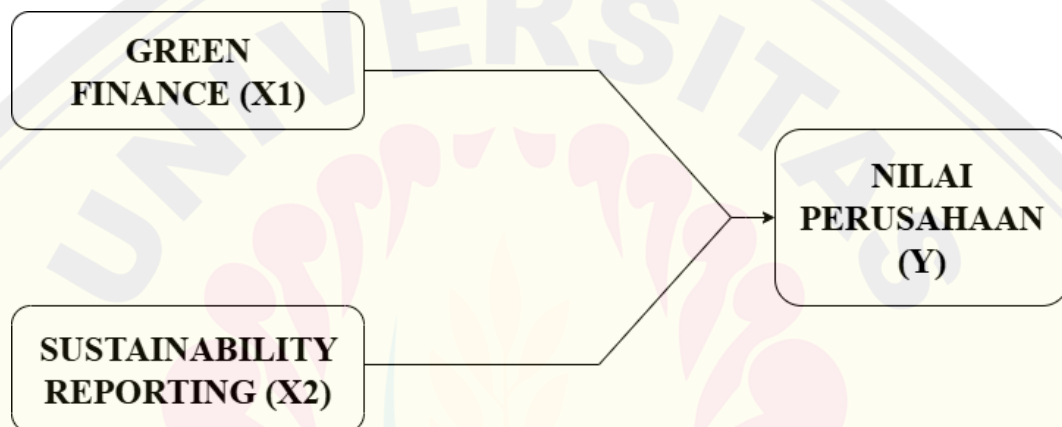
2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai green finance menemukan temuan yang beragam mengenai pengaruhnya terhadap nilai perusahaan. Zhang et al., (2025) meneliti perusahaan di China dan menemukan bahwa penerapan green finance secara signifikan meningkatkan nilai perusahaan karena menjadi pertanda positif untuk investor terkait komitmen pada keberlanjutan dan efisiensi energi. Hasil serupa diperoleh oleh Sari et al., (2023) yang meneliti perusahaan manufaktur di Indonesia, di mana green finance terbukti berpengaruh positif pada kinerja keuangan serta nilai perusahaan. Menurutnya, perusahaan yang menerapkan pembiayaan hijau cenderung lebih efisien serta mempunyai prospek jangka panjang yang lebih baik. Namun, studi oleh Viona Adikasiwi et al., (2024) menemukan hasil yang berbeda, yaitu bahwa green accounting dan pelaporan keberlanjutan memang berpengaruh terhadap kinerja keuangan, tetapi tidak selalu berdampak signifikan pada nilai perusahaan. Temuan berikut menjelaskan jika meskipun implementasi green finance penting dalam mendukung keberlanjutan bisnis, dampaknya terhadap persepsi pasar tidak selalu langsung terlihat, terutama di bidang yang mempunyai risiko lingkungan tinggi seperti properti.

Sementara itu, Penelitian tentang sustainability reporting juga menemukan hasil yang beragam namun cenderung positif pada nilai perusahaan. Pratiwi et al., (2022) menemukan jika pengungkapan sustainability report berdampak positif pada nilai perusahaan karena meningkatkan reputasi dan transparansi, yang kemudian memperkuat kepercayaan investor. Penelitian Rahmawati&Lestari, (2021) juga mendukung temuan tersebut, dengan hasil bahwa perusahaan yang aktif melaporkan kinerja keberlanjutan cenderung mempunyai nilai perusahaan yang lebih tinggi dikarenakan diasumsikan lebih akuntabel serta mempunyai prospek jangka panjang yang baik. Namun, Handayani et al., (2023) yang meneliti perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia menemukan bahwa dampak pelaporan keberlanjutan pada nilai perusahaan belum konsisten. Dalam beberapa kasus, sustainability reporting tidak menemukan pengaruh signifikan karena tingkat pengungkapan yang masih rendah dan belum menjadi fokus utama investor di sektor tersebut. Sementara itu, Wulandari et al., (2022) menemukan bahwa

penyampaian aspek Environmental, Social, and Governance (ESG) secara menyeluruh bisa meningkatkan nilai perusahaan karena menurunkan asimetri informasi antara manajemen dan investor. Dari berbagai studi tersebut diperoleh kesimpulan jika sustainability reporting umumnya berdampak positif pada nilai perusahaan karena memperkuat citra dan kredibilitas perusahaan, meskipun pada sektor tertentu seperti properti hasilnya masih belum konsisten maka perlu diteliti lebih dalam.

2.3 Kerangka Pemikiran



Green finance memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan properti berkomitmen pada praktik ramah lingkungan, sehingga meningkatkan kepercayaan dan nilai perusahaan. Sementara itu, sustainability reporting membantu perusahaan memperoleh legitimasi dengan menemukan transparansi kinerja lingkungan dan sosial. Transparansi ini mengurangi asimetri informasi dan meningkatkan persepsi investor. Oleh karena itu, kedua variabel tersebut diperkirakan berdampak positif pada nilai perusahaan.

2.4 Pengembangan Hipotesis

2.4.1. Pengaruh Green Finance terhadap Nilai Perusahaan

Menurut *Signaling Theory Spence (2010)*, perusahaan mengirimkan sinyal kepada investor dengan tindakan yang memperlihatkan kinerja atau prospek masa depan. Implementasi *green finance* menjadi sinyal positif bahwa perusahaan berkomitmen pada pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, efisiensi energi,

dan investasi ramah lingkungan. Dalam konteks sektor properti, penerapan green finance (misalnya dalam pembangunan *green building* atau proyek ramah lingkungan) menemukan efektivitas perusahaan dalam mengelola risiko lingkungan dan menarik minat investor jangka panjang. Penelitian oleh *Zhang et al.*, (2021) menemukan jika penerapan green finance secara signifikan meningkatkan nilai pasar perusahaan di China karena memberikan sinyal reputasi positif kepada investor. Di Indonesia, *Sari et al* (2023) juga menegaskan jika green finance berpengaruh positif pada kinerja keuangan dan nilai perusahaan sektor manufaktur di BEI. Semakin tinggi tingkat penerapan green finance, semakin tinggi pula nilai perusahaan dikarenakan meningkatnya keyakinan investor pada keberlanjutan jangka panjang perusahaan.

H1: Green finance berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

2.4.2. Pengaruh Sustainability Reporting terhadap Nilai Perusahaan

Pada *Legitimacy Theory* Suchman (1995) perusahaan berusaha memperoleh legitimasi dari masyarakat serta penjagaan hubungan baik pada para pemangku kepentingan. Penyusunan *sustainability report* menjadi sarana utama guna memperlihatkan komitmen pada transparansi, akuntabilitas, dan tanggung jawab sosial-lingkungan. Menurut *Pratiwi et al.*, (2022) penyampaian laporan keberlanjutan berdampak positif pada nilai perusahaan melalui peningkatan reputasi serta kepercayaan investor. Temuan yang selaras pada studi oleh *Rahmawati&Lestari* (2021) yang menyatakan jika industri yang aktif melaporkan kinerja keberlanjutan akan lebih dipercaya oleh investor, sehingga meningkatkan harga saham. Pelaporan keberlanjutan mencerminkan keterbukaan perusahaan terhadap dampak sosial serta lingkungan yang muncul oleh operasional bisnisnya. Dengan meningkatnya transparansi, investor memandang perusahaan lebih kredibel dan berkelanjutan, maka nilai perusahaan mengalami peningkatan

H2: Sustainability reporting berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan