

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi global saat ini tidak hanya berfokus pada peningkatan laba dan pertumbuhan investasi semata, tetapi juga pada keberlanjutan lingkungan dan sosial dalam setiap aktivitas bisnis. Peningkatan risiko iklim, tingginya emisi karbon, serta tuntutan pemangku kepentingan terhadap praktik bisnis yang bertanggung jawab mendorong perusahaan untuk dapat menerapkan prinsip keberlanjutan dalam segi operasional maupun segi strategi perusahaan (Bank, 2023; OECD, 2022). Adanya perubahan paradigma ini melahirkan konsep green finance, yaitu sebagai pembiayaan yang diarahkan pada proyek atau aktivitas yang memberikan manfaat lingkungan seperti efisiensi energi, penggunaan energi terbarukan, green building, dan pengelolaan limbah yang berkelanjutan (UNEP, 2021).

Dalam dunia pasar modal, isu keberlanjutan telah menjadi elemen kunci dalam menentukan nilai suatu perusahaan. Saat ini, para investor tidak hanya mempertimbangkan kinerja keuangan, namun juga risiko lingkungan serta sosial yang terkait dengan kegiatan perusahaan. Perusahaan yang menerapkan praktik keberlanjutan yang efektif dianggap mempunyai risiko jangka panjang yang lebih rendah, sehingga dinilai lebih stabil dan memiliki prospek perkembangan yang lebih baik. Maka, penerapan green finance dan pelaporan keberlanjutan menjadi instrumen penting untuk pembentukan pandangan investor pada nilai perusahaan.

Sektor Properti adalah salah satu sektor yang menjadi perhatian utama isu keberlanjutan. Hal ini karena sektor properti dan konstruksi menyumbang lebih dari 36% konsumsi energi global dan hampir menyentuh 40% untuk emisi karbon dari aktivitas pembangunan dan operasional bangunan (PUPR, 2022). Di Indonesia sektor properti memiliki peran strategis dalam pertumbuhan ekonomi tetapi juga tidak dipungkiri membawa tantangan lingkungan, seperti tingginya penggunaan lahan, energi, dan limbah konstruksi. Dalam kondisi ini menjadikan sektor properti sebagai salah satu sektor prioritas dalam agenda keberlanjutan dan pembiayaan hijau menurut Roadmap Keuangan Berkelanjutan Tahap II OJK 2021-2025.

Fenomena terbaru menemukan adanya beberapa dinamika yang berpotensi mempengaruhi nilai perusahaan sektor property di Indonesia. Pertama, penerapan konsep green building (LEED/GBCI) yang dapat meningkatkan biaya konstruksi sebanyak 5-12% sehingga membutuhkan pendanaan hijau yang efektif (OECD & Finance, n.d.). Kedua, tingkat pemanfaatan pembiayaan hijau oleh perusahaan yang masih rendah. Dari jumlah perusahaan properti di BEI, hanya sekitar 20-25% yang telah menerapkan instrumen green financing seperti green loan atau proyek bersertifikat hijau (OJK, 2025). Ketiga, kualitas dari penegungkapan pelaporan keberlanjutan sektor properti yang masih berada pada kategori sedang hingga rendah, meskipun BEI telah mewajibkan laporan keberlanjutan melalui POJK No. 51/2017 (BEI, 2023). Keempat, Periode 2021-2024 merupakan fase penting pasca pandemi covid19, dimana perusahaan properti mulai melakukan transformasi strategi untuk meningkatkan efisiensi operasional dan keberlanjutan usaha. Pada periode ini pula BEI dan OJK semakin memperketat dorongan terkait penerapan keuangan berkelanjutan dan transparansi ESG.

Maka, temuan studi terdahulu menemukan hasil yang belum konsisten. Beberapa hasil menjelaskan jika green finance berdampak positif pada kinerja dan nilai perusahaan (Sari et al., 2025; Zhang et al., 2025). Namun, penelitian lainnya menerangkan bahwa dampak dari green finance masih belum signifikan pada sektor yang memiliki risiko tinggi seperti sektor properti (Viona & Asifah, 2025). Demikian pula, penelitian mengenai sustainability reporting menemukan pengaruh positif di beberapa sektor, namun tidak konsisten pada sektor properti (Handayani et al., 2023; Pratiwi et al., 2024). Inkonsistensi temuan ini menjadikan penelitian penting dilakukan kembali pada konteks sektor properti di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai penerapan green finance dan sustainability reporting pada nilai perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia tahun 2021–2024 menjadi relevan serta penting dilakukan. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan bukti empiris terkait peran pembiayaan hijau dan transparansi keberlanjutan dalam meningkatkan nilai perusahaan properti di era keuangan berkelanjutan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *Green finance* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan properti tahun 2021-2024?
2. Apakah *Sustainability reporting* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan properti tahun 2021-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pengaruh *green finance* terhadap nilai perusahaan properti tahun 2021-2024.
2. Menganalisis pengaruh *sustainability reporting* terhadap nilai perusahaan properti tahun 2021-2024.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Studi ini diharapkan mampu memperkaya literatur pada bidang keuangan berkelanjutan dan akuntansi keberlanjutan melalui penyediaan bukti empiris terkait hubungan antara pembiayaan hijau, pelaporan keberlanjutan, dan nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

- Untuk perusahaan properti, temuan studi ini bisa menjadi landasan untuk perumusan strategi bisnis yang mengintegrasikan *green finance* dan pelaporan keberlanjutan secara efektif guna meningkatkan nilai perusahaan serta daya saing di pasar modal.
- Untuk regulator seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia (BEI), studi ini bisa memberikan masukan empiris guna menyempurnakan ketentuan dan regulasi yang mendorong penerapan keuangan berkelanjutan dan pelaporan ESG di sektor properti.
- Untuk investor dan analis pasar modal, penelitian ini menyediakan informasi penting mengenai bagaimana *green finance* dan *sustainability reporting*, sehingga membantu penentuan keputusan investasi yang lebih sesuai serta berkelanjutan.

- Untuk masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya, penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya praktik bisnis yang bertanggung jawab secara sosial dan lingkungan, serta mendorong transparansi serta akuntabilitas perusahaan properti.

