

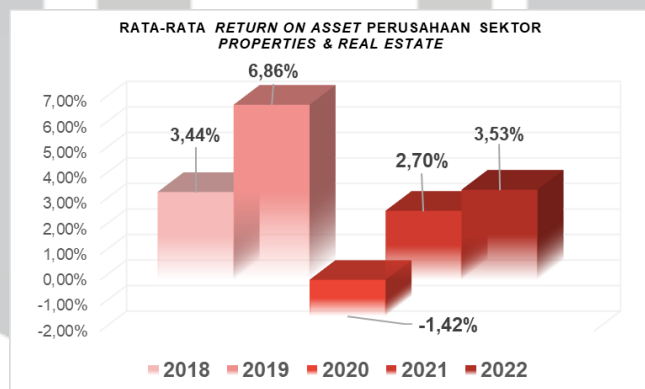
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berdasarkan informasi yang dihimpun dan diolah dari laporan keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*, beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan yang fluktuatif. Hal ini bisa dilihat dari peningkatan maupun penurunan dari kinerja keuangan dengan pengukuran *return on aset* (ROA) tahunan yang terjadi di seluruh perusahaan sektor *properties & real estate* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan data yang telah diolah, selisih nilai ROA periode tahun 2018 – 2019 mengalami kenaikan sebesar 3,42 persen. Tahun 2019-2020 justru mengalami minus dengan penurunan sebesar -8,28 persen. Namun, pada periode Tahun 2020-2021 mengalami peningkatan sebesar 4,12 persen. Sama halnya untuk periode Tahun 2021-2022 juga mengalami peningkatan walaupun tidak signifikan sebesar 0,83 persen.



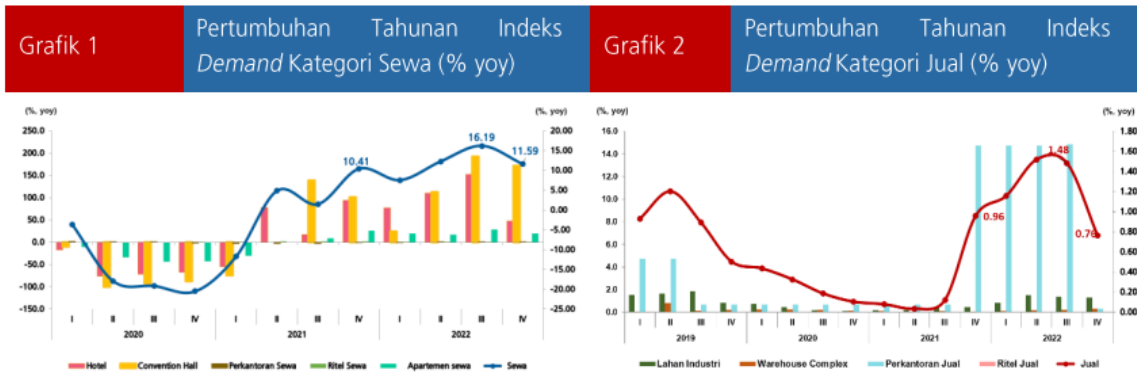
Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat *listing* di Bursa Efek Indonesia, Data diolah

Gambar 1. 1

Grafik Perkembangan Rata-Rata *Return On Aset* Perusahaan *Listing* di IDX/BEI Sektor *Properties* dan *Real Estate* Tahun 2018 – 2022 dalam persen

Menurut Gambar 1.1 meskipun perkembangan dari nilai kinerja ROA periode tahun 2018 – 2022 yang fluktuatif berguna untuk mempresentasikan kinerja keuangan perusahaan, namun di sisi lain ada beberapa faktor seperti indeks pertumbuhan harga properti, pasokan properti, hingga permintaan properti secara komersial sebagai acuan juga dalam mengindikasikan kinerja keuangan baik atau buruknya. Sebagaimana informasi dari situs resmi Bank Indonesia yang menyajikan laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) tentang pertumbuhan permintaan properti komersial setiap tahunnya.

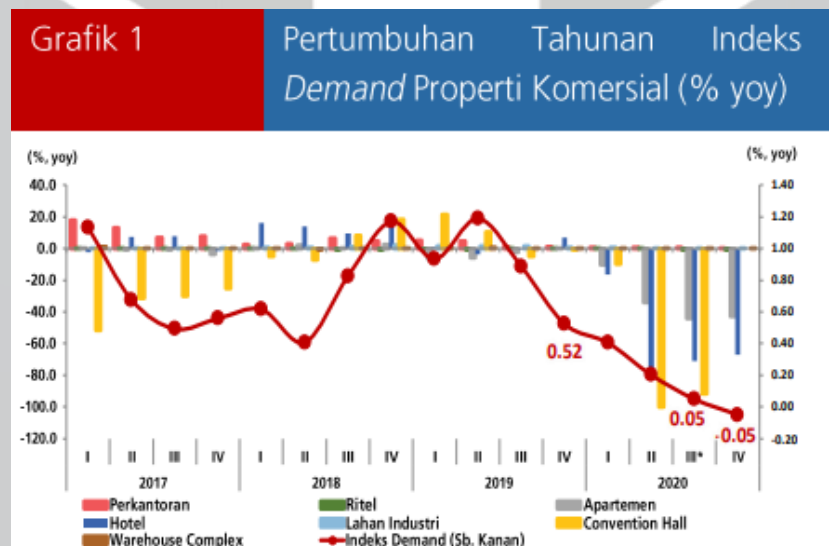
Pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) tahun 2018-2022 telah mengalami permintaan yang fluktuatif, data dari PPKOM yaitu indeks permintaan properti komersial tahun 2018 mengalami pertumbuhan 3,19 persen, tahun 2019 juga mengalami kenaikan pertumbuhan namun melambat menjadi 0,52 persen, pada tahun 2020 justru mengalami penurunan pertumbuhan permintaan menjadi minus -0,05 persen, tahun 2021 indeks permintaan diklasifikasikan menjadi permintaan sewa dan jual dengan hasil untuk sewa sebesar 10,41 persen dan jual sebesar 0,96 persen. Namun, tahun 2022 indeks permintaan terhadap kategori sewa dan jual akhir tahun 2022 meningkat untuk sewa sebesar 11,59 persen dan menurun untuk jual 0,76 persen.



Sumber: Bank Indonesia, 2022

(https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/PPKom_Triwulan_IV_2022.aspx)

Gambar 1. 2
Grafik Indeks Permintaan Properti Komersial (yoy) Kategori Sewa dan Jual Tahun 2020 – 2022



Sumber: Bank Indonesia, 2020

(<https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/default.aspx?kategori=perkembangan+properti+komersial&periode=>)

Gambar 1. 3
Grafik Indeks Permintaan Properti Komersial (yoy) Kategori Sewa Tahun 2017 – 2020

Berdasarkan informasi grafik dari Gambar 1.2 dan 1.3 yang menggambarkan tingkat persentase permintaan properti di Indonesia menjelaskan bahwa pertumbuhan sektor *properties* dan *real estate* telah menarik minat investor karena harga tanah dan bangunan terus naik. Penawaran tanah terbatas, sementara

permintaan terus meningkat dengan penambahan jumlah penduduk dan kebutuhan manusia (Febrianty & Wulandari, 2017).

Penelitian ini berfokus pada Sub-Sektor (H111) *Real Estate Development & Management* dari Sektor *Properties & Real Estate* (IDXPROPERT) dalam menganalisis dan menguji faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Penelitian ini akan melakukan analisis terhadap beberapa variabel yang dianggap memengaruhi kinerja keuangan, seperti pengungkapan lingkungan, *operating efficiency ratio*, dan *capital expenditure*.

Sektor properti merupakan salah satu sektor penting dalam investasi, dengan sumber utamanya berasal dari industri dan perumahan. Pertumbuhan sektor properti didukung oleh pertumbuhan populasi di Indonesia (Janaina & Yudiantoro, 2022). Sektor *Real estate* adalah istilah yang mencakup lahan tanah beserta objek benda berupa bangunan maupun lainnya yang berdiri secara permanen di atas tanah tersebut (Janaina & Yudiantoro, 2022).

Pada umumnya, penjualan atau pendapatan digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan. Namun pendapat itu tidak selamanya dapat dibenarkan karena masih banyak faktor lain yang harus diperhatikan sebelum menilai sejauh mana kinerja perusahaan khususnya dari segi keuangan (Nopitasari et al., 2017). Tentunya penilaian kinerja keuangan perusahaan *properties* dan *real estate* sebagian besar berasal dari pendapatan utama yaitu penjualan properti, pendapatan sewa, dan jasa manajemen.

Selanjutnya, faktor pertama untuk mengukur pengaruh terhadap kinerja keuangan yaitu pengungkapan lingkungan yang merupakan bentuk dari data

indikator pengungkapan lingkungan untuk diolah dan dianalisis dalam mengetahui seberapa besar dampak dari praktik pengungkapan lingkungan pada perusahaan *properties* dan *real estate* di dalamnya. Hasil analisis tersebut dapat memberikan gambaran mengenai tingkat kesadaran perusahaan di sektor *properties* dan *real estate* tersebut dalam mengelola dampak lingkungan dari operasi mereka (Rhou & Singal, 2020).

Pengungkapan lingkungan yang merupakan bentuk tindakan perusahaan untuk mengungkapkan bagaimana kegiatan mereka mempengaruhi lingkungan. Tindakan perusahaan ini mencakup pengelolaan limbah, daur ulang, pengelolaan karbon, emisi, dan polusi. Karena semakin banyaknya kebutuhan untuk informasi mengenai keberlanjutan dari perusahaan untuk para pemangku kepentingan, sehingga pengungkapan lingkungan bisa menjadi faktor dari penilaian kinerja keuangan dari pemangku kepentingan (Wahyuningrum et al., 2020). Adanya dokumentasi tentang kegiatan lingkungan yang dilakukan oleh perusahaan, maka sudah dianggap mengungkapkan lingkungan. Pengungkapan lingkungan tersebut merupakan bukti bahwa perusahaan memberikan perhatian yang lebih terhadap lingkungan (Fransiskus & Medeleen, 2020).

Penelitian ini diperkuat dengan adanya penelitian terdahulu dari Tahu (2019) yang berpengaruh positif bahwa pengungkapan lingkungan mempunyai pengaruh signifikan pada kinerja keuangan jika dilakukan dengan kinerja lingkungannya. Sementara yang tidak berpengaruh adalah dari penelitian Veronika et al. (2022) yang menyatakan pengungkapan lingkungan tidak berdampak signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan atas dasar kegiatan

operasional meskipun perusahaan telah melakukan upaya pengelolaan lingkungan dari sektor industri.

Faktor kedua adalah *operating efficiency ratio* jika dilihat dari sektor *properties & Real Estate* bahwa *operating efficiency ratio* adalah suatu rasio yang membandingkan biaya operasional dengan pendapatan yang dihasilkan (Raranta et al., 2021). *Operating efficiency ratio* juga sebagai ukuran yang menunjukkan sejauh mana manajemen suatu organisasi dapat menghasilkan keuntungan dengan membandingkan biaya operasional dengan laba bersih. Semakin rendah rasio ini, semakin efisien organisasi dalam menghasilkan keuntungan meskipun pendapatan menurun (Dinson, 2017).

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berpengaruh positif dari Isnaeni et al. (2021), menyatakan bahwa hasil penelitian menunjukkan *operating efficiency ratio* (OER) memiliki pengaruh positif terhadap kinerja keuangan. *operating efficiency ratio* juga cenderung meningkat yang menandakan adanya pengaruh positif terhadap kinerja keuangan selama tiga tahun berturut-turut Raranta et al. (2021).

Faktor ketiga adalah *capital expenditure* yang membahas bagian dari fenomena yang terjadi pada perkembangan properti sehingga dapat memiliki pengaruh maupun tidak sama sekali terhadap sektor *properties & real estate*. Akan tetapi, menurut laporan *Institute for Public Policy Research* (IPPR) dari penulis Hayes et al. (2022 : 21) grafik *capital expenditure* tidak menunjukkan peningkatan secara signifikan sebagai respon atas laba yang tinggi, sedangkan dividen dan *buyback* (pembelian kembali) telah meningkat setelah pandemi

COVID-19. Oleh karena itu, perhitungan pada penelitian ini dapat menjadi acuan untuk mengkaji tingkat *capital expenditure* terhadap kinerja keuangan perusahaan yang didasari pada belanja modal mempunyai pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan (Widajanto et al., 2022).

Hubungan dari *capital expenditure* atau pengeluaran modal adalah biaya yang dapat memberikan keuntungan jangka panjang bagi perusahaan karena berkontribusi dalam membentuk modal baru yang dapat menambah nilai aset tetap (Hanaputra & Nugroho, 2021). Penggunaan *capital expenditure* berdasarkan hasil penelitian Mahendra & Susilowati (2022), mengungkapkan bahwa pengeluaran modal (*capital expenditure*) dapat dianggap sebagai sebuah sinyal bahwa perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik, pengelolaan aset tetap yang baik menjadi indikator utama dari kinerja keuangan yang kuat dan perusahaan yang melakukan pengeluaran modal yang signifikan pada pengembangan dan pemeliharaan aset tetap mereka, maka dianggap sebagai perusahaan yang mampu menghasilkan laba yang tinggi dan berkelanjutan.

Adanya hasil penelitian dari Mahendra & Susilowati (2022), mengungkapkan pengaruh positif dari *capital expenditure* terhadap kinerja keuangan perusahaan sub-sektor migas dan minerba yang telah terdaftar di BEI tahun 2018-2020. Investasi pada aset tetap yaitu pengeluaran *capital expenditure* dapat meningkatkan kinerja keuangan dengan memperbaiki tata kelola aset perusahaan dan membantu dalam operasional perusahaan (Mahendra & Susilowati, 2022). Sementara, penelitian yang tidak berpengaruh pada variabel *capital expenditure* adalah Widajanto et al. (2022), yang mengungkapkan bahwa

belanja modal atau *capital expenditure* berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan.

Penelitian ini penting dengan melibatkan variabel pengungkapan lingkungan berdasarkan penelitian dari Hidayat & Ghofar (2019) bahwa pada teori *stakeholder* mengemukakan variabel pengungkapan lingkungan yaitu kuantitas dan kualitas informasi yang diberikan oleh perusahaan tentang pengungkapan lingkungan juga berdampak terhadap persepsi *stakeholder*, yang pada gilirannya memengaruhi harga saham dan kinerja keuangan tahunan perusahaan (Hidayat & Ghofar, 2019).

Penelitian ini juga penting dilakukan dengan melibatkan variabel *operating efficiency ratio* karena mencerminkan efisiensi dari kegiatan manajemen, serta penggabungan dan akuisisi properti seperti hotel dan apartemen yang merupakan keputusan manajemen terutama dibuat oleh manajemen, baik pihak yang mengakuisisi maupun pengelola properti dan real estat yang menjadi sasaran akuisisi (Yang, 2019). *Operating efficiency ratio* ini juga mencerminkan kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba sebelum mempertimbangkan beban tetap properti (Mulia, 2017).

Terakhir, penelitian ini penting dengan menggunakan variabel *capital expenditure* juga dengan pertimbangan akan pentingnya membantu perusahaan memahami investasi modal yang dibutuhkan untuk mengembangkan bisnis mereka melalui keputusan investasi dan dampaknya terhadap kinerja keuangan jangka panjang. Dibuktikan juga pada pengeluaran *capital expenditure* menurut laporan CNN (2021) dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM)

menyatakan bahwa jumlah investasi pada periode Januari-September 2020 mengalami kenaikan sebesar 1,7 persen jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya, yaitu mencapai 601,3 triliun rupiah. Beliau juga memaparkan bahwa realisasi investasi tersebut terdiri dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) senilai 309,9 triliun rupiah, yang mewakili 50,7 persen dari total investasi.

1.2 Perumusan Masalah

Sesuai dengan keadaan pada latar belakang masalah, maka terdapat rumusan masalah agar lebih spesifik dan menghindari luasnya pembahasan penelitian. Dengan rumusan masalah deskriptif, penelitian ini mengkaji setiap variabel penelitian dengan memfokuskan pada beberapa hal, antara lain:

1. Apakah pengungkapan lingkungan berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *properties & real estate*?
2. Apakah *operating efficiency ratio* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*?
3. Apakah *capital expenditure (CapEx)* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Melalui peneliti bahwa tujuan penelitian berhubungan langsung dengan perumusan masalah yang sudah ditetapkan yaitu sebagai berikut ini:

1. Menguji pengaruh pengungkapan lingkungan terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.

2. Menguji pengaruh *operating efficiency ratio* terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.
3. Menguji pengaruh *capital expenditure (CapEx)* terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Terkandung 2 (dua) manfaat dalam penelitian ini, yaitu

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis dalam pengembangan bidang akuntansi pada perusahaan sektor *properties & real estate*. Dalam bidang akuntansi, penelitian mengenai pengaruh pengungkapan lingkungan, *operating efficiency ratio* dan *capital expenditure* guna menentukan kinerja keuangan masih terbatas. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan bidang akuntansi. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur akademik di bidang akuntansi lingkungan yang semakin penting dalam konteks bisnis saat ini. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis yang signifikan bagi pengembangnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk penulis, dengan penelitian ini, dapat menambah wawasan dan informasi terapan pada informasi tertulis yang diperoleh dari pengaruh pengungkapan lingkungan, *operating efficiency ratio* dan

capital expenditure guna menentukan efektivitas hasil kinerja keuangan.

- b. Untuk pihak manajemen properti, diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi pengelola dalam memahami pengaruh pengungkapan lingkungan, *operating efficiency ratio* dan *capital expenditure* guna menentukan efektivitas hasil kinerja keuangan.
- c. Untuk pembaca, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan acuan ke depannya sebagai referensi sebagai bahan belajar dan penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Pada bab satu mengenai pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Pada bab dua mengenai tinjauan pustaka yang menjelaskan yang berisi tentang literatur penelitian terdahulu, landasan teori, hubungan antar variabel, kerangka pemikiran atau konseptual, dan hipotesis penelitian terkait yang digunakan sebagai referensi dalam menjawab permasalahan dan tujuan penelitian untuk analisis data. Pada bab tiga mengenai metode penelitian yang menjelaskan tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran Variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, dan teknik analisis data. Selanjutnya pada bab empat mengenai gambaran subyek penelitian dan analisis data menjelaskan tentang gambaran subyek penelitian, analisis data, dan pembahasan. Pada bab lima mengenai penutup menjelaskan kesimpulan, keterbatasan penelitian, dan saran.

Dengan mengikuti sistematika penulisan skripsi pada bab satu, dua, tiga, empat, dan lima secara sistematis dan terstruktur, diharapkan penulisan skripsi dapat disusun dengan baik dan mudah dipahami oleh pembaca. Hal ini akan memudahkan proses kelancaran dalam menyusun skripsi dan memperoleh penulisan yang lebih jelas.

