

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam sebuah penelitian, sangat penting untuk memiliki landasan teori yang kuat, termasuk pada penelitian ini. Untuk itu, tidak bisa diabaikan adanya penelitian-penelitian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti lain. Tinjauan pustaka yang menyeluruh dan kritis dilakukan untuk menjaga keakuratan dan kevalidan penelitian yang akan dilakukan. Dari tinjauan pustaka ini, diharapkan ditemukan persamaan dan perbedaan dalam konsep dan variabel yang digunakan dalam penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan. Dengan memiliki landasan teori yang kuat, penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang yang relevan.

1. Tahu (2019)

Penelitian ini memiliki tujuan yang sangat penting untuk dapat memahami hubungan antara variabel kinerja lingkungan dan pengungkapan lingkungan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Dalam hal ini, penelitian akan dilakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan mengambil sampel dari perusahaan-perusahaan manufaktur terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016. Teknik analisis datanya menggunakan uji regresi linier berganda. Hasil penelitian Tahu (2019) mengungkapkan kinerja lingkungan berpengaruh pada kinerja keuangan, pengungkapan lingkungan tidak berpengaruh pada kinerja keuangan, sementara gabungan variabel dari kinerja lingkungan dan pengungkapan lingkungan berpengaruh pada kinerja keuangan.

Adapun persamaan penelitian Tahu (2019) dan penelitian sekarang yaitu:

- a. Variabelnya yaitu independen pengungkapan lingkungan dan dependen kinerja keuangan.
- b. Data sampel yang diperoleh menggunakan basis data Bursa Efek Indonesia.
- c. Teknik analisis yang menggunakan regresi linier berganda.

Perbedaan penelitian Tahu (2019) dan penelitian sekarang antara lain:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel yang mengungkapkan kinerja lingkungan sedangkan penelitian sekarang menambahkan *operating efficiency ratio* dan *capital expenditure*.
- b. Penelitian terdahulu menggunakan sampel industri manufaktur dari BEI sedangkan penelitian saat ini menggunakan perusahaan sektor *properties & real estate* dari BEI.

2. Veronika et al. (2022)

Penelitian ini memiliki tujuan untuk dapat mengetahui pengaruh dari *corporate governance* yang terdiri dari dewan komisaris, kepemilikan institusional, komisaris independen, dan ukuran perusahaan serta pengungkapan lingkungan guna mengetahui kinerja keuangan. Jenis data didapat menggunakan data kuantitatif dengan 192 perusahaan manufaktur pada sektor industri yang terdaftar di BEI dengan teknik *purposive* sampling dengan pertimbangan subjektif. Teknik analisis dengan SPSS menggunakan Regresi Linier Berganda. Secara detail hasil penelitian didapat dewan komisaris, kepemilikan institusional, komisaris independen dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap

kinerja keuangan. Sedangkan, pengungkapan lingkungan tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Terdapat persamaan pada penelitian Veronika et al. (2022) dan penelitian sekarang, yaitu:

- a. Pada penggunaan variabel independennya terdapat pengungkapan lingkungan dan kinerja keuangan.
- b. Sampel yang diperoleh sama-sama berasal dari Bursa Efek Indonesia.
- c. Teknik analisis menggunakan regresi linier berganda.
- d. Penggunaan teknik *purposive sampling*.

Terdapat perbedaan pada penelitian Veronika et al. (2022) dan penelitian sekarang, yaitu:

- a. Sampel dari penelitian terdahulu menggunakan perusahaan manufaktur dari sektor industri sedangkan penelitian sekarang menggunakan perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI.
- b. Periode sampel data yaitu tahun 2018 – 2020 sedangkan penelitian sekarang menggunakan periode tahun 2018 – 2022.
- c. Penelitian terdahulu menambahkan variabel independen *corporate governance* sedangkan penelitian sekarang menggunakan variabel independen *operating efficiency ratio* dan *capital expenditure*.

3. Mahendra & Susilowati (2022)

Pada penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui bagaimana analisis pengaruh faktor *capital expenditure* dan *leverage* terhadap kinerja keuangan. Dengan metode kuantitatif penelitian ini dapat memiliki 84 sampel

dengan objek penelitian pada perusahaan sub-sektor migas dan minerba yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020. Teknik analisisnya menggunakan regresi linier berganda. Maka, hasil penelitiannya mengungkapkan Keputusan untuk mengeluarkan biaya modal (*capital expenditure*) memainkan peran penting dalam kinerja keuangan sebuah perusahaan karena investasi pada aset tetap mampu mendorong operasional perusahaan dan meningkatkan manajemen aset perusahaan. Selain itu, *leverage* juga berkontribusi pada kinerja keuangan karena menjadi salah satu sumber pendanaan yang memungkinkan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan investasi, aset, dan operasional. Kedua variabel dibuktikan dengan adanya pengaruh secara signifikan terhadap kinerja keuangan.

Terdapat persamaan dari penelitian Mahendra & Susilowati (2022) dan penelitian sekarang, yaitu:

- a. Antara penggunaan variabel independen yaitu *capital expenditure* dan kinerja keuangan untuk penelitiannya.
- b. Sampel yang dipakai adalah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda.
- d. Sama-sama menggunakan *signalling theory* pada variabel *capital expenditure*.

Sementara terdapat perbedaan dari penelitian Mahendra & Susilowati (2022) dan penelitian sekarang, yaitu:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan penggunaan variabel independen dari *leverage* untuk penelitiannya sedangkan penelitian sekarang menambahkan variabel independen pengungkapan lingkungan dan *operating efficiency ratio*.
- b. Sampel yang dipakai dari penelitian terdahulu adalah perusahaan manufaktur tahun 2018 – 2020 sedangkan penelitian sekarang menggunakan perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022.
- c. Penelitian terdahulu pada landasan teori menambahkan *packing order theory* sedangkan penelitian sekarang menambahkan *stakeholder theory*.

4. Malik et al. (2023)

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dampak pengungkapan lingkungan terhadap kinerja keuangan serta menjelaskan bagaimana inovasi hijau menjadi mediator antara pengungkapan lingkungan dan kinerja perusahaan. Penelitian ini menggunakan data dari perusahaan-perusahaan Tiongkok yang terdaftar di bursa saham Shanghai dan Shenzhen antara tahun 2005 hingga 2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengungkapan lingkungan berdampak positif secara langsung terhadap kinerja keuangan perusahaan dan secara tidak langsung melalui inovasi hijau. Studi ini menyarankan bahwa perusahaan Tiongkok dapat meningkatkan kinerja keuangan mereka dengan meningkatkan praktik pengungkapan lingkungan dan mengembangkan inovasi hijau. Teori *stakeholder* dan sinyal digunakan dalam

penelitian ini untuk menjelaskan hubungan antara pengungkapan lingkungan, inovasi hijau, dan kinerja perusahaan.

Terdapat persamaan pada penelitian Malik et al. (2023) dan penelitian sekarang yaitu:

- a. Variabel independennya yaitu pengungkapan lingkungan dan variabel dependen yaitu kinerja keuangan.
- b. Data sampel yang diambil adalah menggunakan data bursa saham nasional. Pada penelitian sekarang menyebutnya Bursa Efek Indonesia.
- c. Sama-sama menggunakan metode pendekatan kuantitatif dan *purposive sampling*.
- d. Untuk teknik pengujiannya menggunakan analisis regresi linier berganda.

Sementara terdapat perbedaan pada penelitian Malik et al. (2023) dan penelitian sekarang yaitu:

- a. Penelitian terdahulu menggunakan data sampel bursa saham dari China yaitu Shanghai dan Shenzhen antara tahun 2005 – 2016 sedangkan penelitian sekarang menggunakan data sampel Bursa Efek Indonesia perusahaan sektor *properties & real estate* tahun 2018 – 2022.
- b. Penelitian terdahulu menambahkan variabel mediasi yaitu *green innovation* sedangkan penelitian sekarang menambahkan variabel independen *operating efficiency ratio* dan *capital expenditure*.

5. Raranta et al. (2021)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan hotel Hash Inn Marina Manado dengan menggunakan rasio profitabilitas terutama *operating efficiency ratio*. Sampel penelitian ini adalah hotel Hash Inn Marina Manado. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan hotel untuk periode waktu tertentu, yang meliputi laporan laba rugi, neraca, dan laporan arus kas. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan analisis deskriptif. Hasil penelitian yang didapat yaitu *profit margin*, *operating efficiency rasio*, *return on aset*, dan *return on equity* sama-sama cenderung meningkat yang artinya berpengaruh terhadap kinerja keuangan selama tiga tahun terakhir pada penilaian Hotel Hash Inn Marina.

Adapun persamaan dari penelitian Raranta et al. (2021) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Variabel independen yang diteliti sama-sama menggunakan *operating efficiency ratio* dan dependennya yaitu kinerja keuangan.
- b. Penggunaan teknik analisisnya yaitu regresi linier berganda.

Sementara perbedaan dari penelitian Raranta et al. (2021) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel *profit margin*, *operating efficiency rasio*, *return on aset*, dan *return on equity* sedangkan penelitian sekarang menambahkan variabel independen dari pengungkapan lingkungan dan *capital expenditure* untuk menguji pengaruh kinerja keuangan.

- b. Sampel penelitian terdahulu menggunakan satu data perusahaan industri perhotelan sedangkan penelitian sekarang menggunakan data sekunder dari perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022.

6. Pandya (2017)

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengaruh pengeluaran modal (*CapEx*) pada kinerja keuangan perusahaan dalam konteks perusahaan infrastruktur terpilih di India. Penelitian empiris dilakukan pada 20 perusahaan yang tergabung dalam Nifty Infrastructure Index untuk menilai dampak pengeluaran modal pada kinerja keuangan mereka. Rentang waktu tujuh tahun dari 2010 hingga 2016 dipertimbangkan. Data keuangan dari perusahaan sampel diambil dari basis data PROWESS Centre for Monitoring Indian Economy. Metode regresi berganda digunakan untuk mengevaluasi pengaruh pengeluaran modal pada RONW, ROA, dan MVA dari perusahaan sampel.

Temuan hasil penelitian menunjukkan bahwa penambahan bersih pada bangunan (*CapEx*) memiliki dampak positif pada RONW dan ROA (kinerja keuangan). Sementara itu, penambahan bersih pada aset tetap bruto (*CapEx*) hanya memiliki dampak positif yang signifikan pada ROA (kinerja keuangan) dan penambahan bersih pada pabrik hanya memiliki dampak positif yang signifikan pada MVA. Implikasi kebijakan dari penelitian ini adalah bahwa pengeluaran modal berdampak positif pada kinerja keuangan perusahaan. Keterbatasan penelitian ini adalah bahwa hanya terbatas pada sektor infrastruktur. Oleh karena itu, studi serupa dapat dilakukan di berbagai sektor untuk

memastikan hubungan antara pengeluaran modal dan kinerja keuangan perusahaan secara konklusif. Keaslian atau nilai dari penelitian ini adalah memberikan bukti empiris tentang bagaimana investasi pada aset tetap memengaruhi kinerja keuangan perusahaan, dengan mengungkapkan hubungan yang berpengaruh positif antara investasi pada aset tetap (*CapEx*) dan ROA (kinerja keuangan).

Adapun persamaan dari penelitian Pandya (2017) dengan penelitian sekarang adalah:

- a. Untuk variabel independen sama-sama menggunakan *capital expenditure* dan variabel dependen kinerja keuangan.
- b. Penggunaan teknik analisis yang memakai metode regresi *step-wise*, salah satu teknik dari analisis regresi linier berganda.

Sementara perbedaannya dari penelitian Pandya (2017) dengan penelitian sekarang adalah:

- a. Penelitian terdahulu hanya menambahkan variabel independen *capital expenditure* dengan variabel dependen kinerja keuangan sedangkan untuk penelitian sekarang menambahkan pengungkapan lingkungan dan *operating efficiency ratio*.
- b. Sampel pada penelitian terdahulu menggunakan perusahaan infrastruktur yang merupakan perusahaan tergabung dalam Nifty Infrastructure Indeks di India sedangkan penelitian sekarang menggunakan sampel dari Bursa Efek Indonesia.

- c. Rentang waktu perusahaan yang dianalisis yaitu tahun 2010-2016 sedangkan penelitian sekarang tahun 2018 – 2022.

7. Salimah & Herliansyah (2019)

Penelitian ini bertujuan untuk menguji hubungan antara pengeluaran modal (*CapEx*), pertumbuhan perusahaan (*company growth*), dan ukuran perusahaan (*company size*) dengan nilai perusahaan (*firm value*) melalui kinerja keuangan, dengan mempertimbangkan pengaruh struktur modal pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Studi ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan 50 pengamatan dari 45 perusahaan selama lima tahun. Hasilnya menunjukkan bahwa pengeluaran modal (*CapEx*), pertumbuhan, dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan pertumbuhan dan ukuran perusahaan mempengaruhi kinerja keuangan. Selain itu, kinerja keuangan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan struktur modal memoderasi hubungan antara kinerja keuangan dan nilai perusahaan.

Adapun persamaan dari penelitian Salimah & Herliansyah (2019) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Penggunaan pada variabel independen yaitu *capital expenditure* yang menjelaskan pengaruhnya ke kinerja keuangan.
- b. Pada sampel menggunakan data dari Bursa Efek Indonesia.
- c. Penggunaan teknik analisis regresi linier berganda.

Sementara perbedaan dari penelitian Salimah & Herliansyah (2019) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel independen pertumbuhan perusahaan (*company growth*), ukuran perusahaan (*company size*), serta variabel moderasi kinerja keuangan untuk mengukur nilai perusahaan (*firm value*). Sedangkan, penelitian sekarang menambahkan pengungkapan lingkungan dan *operating efficiency ratio*.
- b. Data yang diambil dari penelitian terdahulu berupa perusahaan dari saham LQ45, sedangkan penelitian sekarang menggunakan saham dari perusahaan sektor *properties & real estate*, akan tetapi sama-sama diambil dari Bursa Efek Indonesia.
- c. Pada penelitian terdahulu menggunakan teknik analisis moderator dan mediator (Modmed), sedangkan pada penelitian sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.
- d. Penggunaan pada uji hipotesis tetapi dengan uji korelasi matrik.

8. Adikonang et al. (2021)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi dampak pengeluaran modal (*CapEx*) terhadap kinerja keuangan lokal melalui penghasilan lokal di Kabupaten dan Kota di Provinsi Maluku Utara. Populasi yang digunakan adalah seluruh Kabupaten dan Kota di Provinsi Maluku Utara, dengan pemilihan 10 sampel menggunakan metode jenuh. Data sekunder dikumpulkan dari Laporan Realisasi Anggaran Audit 2015-2019 di dalam Laporan Keuangan Pemerintah Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengeluaran modal memiliki dampak yang signifikan dan positif terhadap kinerja keuangan lokal, penghasilan

lokal juga memiliki dampak yang signifikan dan positif terhadap kinerja keuangan, dan pengeluaran modal memiliki dampak yang signifikan dan positif terhadap kinerja keuangan yang diatur oleh penghasilan lokal.

Terdapat persamaan pada penelitian Adikonang et al. (2021) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Sama-sama menggunakan variabel independen *capital expenditure* dan dependen yaitu kinerja keuangan.
- b. Penggunaan pada teknik analisis regresi linier berganda.

Sementara untuk perbedaannya pada penelitian Adikonang et al. (2021) dengan penelitian sekarang yaitu:

- a. Penelitian terdahulu yang menambahkan variabel moderasi yaitu *local revenue* (pendapatan lokal) sedangkan penelitian sekarang menambahkan variabel independen pengungkapan lingkungan dan *operating efficiency ratio*.
- b. Sampel yang digunakan adalah data sekunder di seluruh Kabupaten dan Kota di Provinsi Maluku Utara yang dikumpulkan dari Laporan Realisasi Anggaran Audit 2015-2019 sedangkan penelitian sekarang menggunakan data sekunder dari Bursa Efek Indonesia.

9. Isnaeni et al. (2021)

Penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris pengaruh *non performing financing* (NPF) dan *operational efficiency ratio* (OER) terhadap kinerja keuangan. Kinerja keuangan diukur menggunakan *return on assets* (ROA). Penelitian ini menggunakan populasi Bank Umum Syariah yang terdaftar di

Otoritas Jasa Keuangan. Pengambilan sampel dilakukan dengan metode *purposive* sampling. Data sekunder yang digunakan adalah laporan keuangan tahunan yang diterbitkan pada periode 2016-2018. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa NPF memiliki pengaruh negatif terhadap kinerja keuangan, sedangkan OER memiliki pengaruh positif terhadap kinerja keuangan.

Adapun persamaan dari penelitian ini meliputi:

- a. Penggunaan variabel independennya yaitu *operating efficiency ratio* dan variabel dependennya yaitu kinerja keuangan.
- b. Pencarian data menggunakan pendekatan kuantitatif.
- c. Teknik analisisnya yaitu analisis regresi linier berganda.

Sementara untuk perbedaannya meliputi:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel independen *non performing financing* (NPF) sedangkan penelitian sekarang menambahkan variabel independen yaitu pengungkapan lingkungan dan *capital expenditure*.
- b. Penelitian terdahulu dengan sampel yang digunakan adalah populasi Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan sedangkan penelitian sekarang dengan sampel Bursa Efek Indonesia yang merupakan perusahaan sektor *properties & real estate*.

- c. Periode laporan tahunan penelitian terdahulu menggunakan tahun 2018 – 2020 sedangkan penelitian sekarang menggunakan tahun 2018 -2022.

10. Widajanto et al. (2022)

Penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi dan memperoleh bukti empiris mengenai dampak pendapatan asli daerah, dana alokasi umum, dan belanja modal (*CapEx*) terhadap kinerja keuangan Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif dengan pendekatan asosiatif kausal dan data sekunder dari Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Jawa Timur selama tiga tahun fiskal 2018-2020. Sampel yang digunakan adalah seluruh 38 kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan asli daerah berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan pemerintah daerah, sementara dana alokasi umum dan belanja modal berpengaruh negatif.

Untuk persamaan dari penelitian Widajanto et al. (2022) dengan penelitian sekarang meliputi:

- a. Terletak pada penggunaan variabel independen yaitu belanja modal (*capital expenditure*) dan variabel dependen kinerja keuangan.
- b. Menggunakan jenis penelitian kuantitatif.
- c. Penggunaan teknik metode analisisnya yaitu regresi linier berganda.

Sementara untuk perbedaan dari penelitian Widajanto et al. (2022) dengan penelitian sekarang meliputi:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel independen antara lain dampak pendapatan asli daerah (*regional own revenue*), dana alokasi umum (*balancing funds*), sedangkan untuk penelitian sekarang menambahkan pengungkapan lingkungan dan *operating efficiency ratio*.
- b. Sampel yang diperoleh dari penelitian terdahulu menggunakan Data Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Jawa Timur. Sedangkan, penelitian sekarang menggunakan data dari Bursa Efek Indonesia (IDX).

11. Dinson (2017)

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kinerja secara keseluruhan dari CIMB Bank dengan mempertimbangkan faktor-faktor spesifik seperti *gross domestic product* (GDP), *leverage*, dan *operating efficiency ratio* yang berpengaruh terhadap profitabilitas (kinerja keuangan) CIMB Bank. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari laporan tahunan dan laporan keuangan CIMB Bank dari tahun 2011 hingga 2015. Dalam mengukur kinerja, digunakan pengukuran seperti rasio *leverage* dan rasio efisiensi operasional untuk melihat kinerja keseluruhan CIMB Bank selama lima tahun tersebut. Data kemudian dianalisis menggunakan metode regresi dan korelasi bivariat. Hasil analisis regresi dan korelasi bivariat menunjukkan bahwa kinerja operasional yang diukur dengan *operating efficiency ratio* memiliki dampak yang paling signifikan terhadap profitabilitas CIMB Bank. Namun, terdapat temuan bahwa variabel GDP

dan kinerja *leverage* tidak memiliki dampak yang signifikan dan memiliki pengaruh yang rendah terhadap profitabilitas CIMB Bank.

Untuk persamaan dari penelitian Dinson (2017) dengan penelitian sekarang meliputi:

- a. Penggunaan variabel independen yaitu *operating efficiency ratio* dan dependen yaitu profitabilitas (kinerja keuangan).
- b. Penelitian dengan pendekatan kuantitatif.

Sementara untuk perbedaan dari penelitian Dinson (2017) dengan penelitian sekarang meliputi:

- a. Penelitian terdahulu menambahkan variabel independen *gross domestic product* dan *leverage* sedangkan penelitian sekarang menambahkan pengungkapan lingkungan dan *capital expenditure*.
- b. Sampel yang digunakan penelitian terdahulu menggunakan laporan keuangan internal CIMB Bank sedangkan penelitian sekarang menggunakan laporan keuangan perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI.
- c. Periode penelitian sampel pada penelitian terdahulu yaitu tahun 2011 – 2015 sedangkan penelitian sekarang tahun 2018 – 2022.
- d. Teknik analisis yang digunakan penelitian terdahulu menggunakan metode regresi atau korelasi bivariat sedangkan penelitian sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.

Tabel 2. 1
MATRIKS PENELITIAN TERDAHULU

VARIABEL	Tahu (2019)	Veronika et al. (2022)	Mahe ndra & Susilowati (2022)	Malik et al. (2023)	Raranta et al. (2021)	Pandya (2017)	Sali mah & Herliansyah (2019)	Adikonang et al. (2021)	Isnaeni et al. (2021)	Widajanto et al. (2022)	Dinson (2017)
KL	B										
PL	TB	TBS		B+							
KL&PL	B										
CG		BS									
UP		BS									
CE			BS			B+	TB	B+		B-	
L			BS								TB
PP							B				
UP							B				
PM					B						
ROA					B						
ROE					B						
NPF									B-		
OER					B+				B-		TB-
PAD										B+	
DAU										B-	
GDP											TB

Sumber: Lampiran 11, Ringkasan Penelitian Terdahulu

Keterangan:

Ind	: Variabel Independen	KL	: Kinerja Lingkungan	PM	: <i>Profit Margin</i>
Dep	: Variabel Dependen	PL	: Pengungkapan Lingkungan	ROA	: <i>Return On Asset</i>
B	: Berpengaruh	CG	: <i>Corporate Governance</i>	ROE	: <i>Return On Financing</i>
BS	: Berpengaruh Signifikan	UP	: Ukuran Perusahaan	NPF	: <i>Non Performing Rate</i>
B+	: Berpengaruh Positif	CE	: <i>Capital Expenditure</i>	OER	: <i>Operating Efficiency Ratio</i>
TB	: Tidak Berpengaruh	L	: <i>Leverage</i>	GDP	: <i>Gross Domestik Product</i>
TBS	: Tidak Berpengaruh Signifikan	PP	: Pertumbuhan Perusahaan	PAD	: Pendapatan Asli Daerah
TB-	: Tidak Berpengaruh Negatif	UP	: Ukuran Perusahaan	DAU	: Dana Alokasi Umum

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Teori Keagenan

Pencetus teori agensi, menurut (Jensen & Meckling, 1976), menggambarkan sebuah perjanjian atau kontrak antara manajer (agen) dan pemilik (prinsipal). Dalam rangka menjalankan hubungan kontraktual ini dengan baik, pemilik akan memberikan otoritas kepada manajer untuk mengambil keputusan.

Teori agensi (keagenan) merupakan konsep yang mendeskripsikan hubungan antara prinsipal (pemberi kontrak) dan agen (penerima kontrak), kebutuhan prinsipal adalah mengontrak agen untuk bekerja dan bertanggung jawab kepada pemberi kontrak. Teori agensi dapat digunakan untuk menganalisis tindakan keuangan dan perilaku manajemen (agen) yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan atau pengelolaan aset perusahaan. Teori ini membahas bagaimana manajemen atau pengelola dapat memanfaatkan informasi dan kekuasaan mereka untuk mempengaruhi hasil keuangan dan kinerja perusahaan (Supriyono, 2018 : 63).

Teori agensi juga membahas mengenai relasi antara pihak yang menginginkan suatu pekerjaan dilakukan dan pihak kedua yang dipekerjakan oleh pihak pertama untuk melaksanakan pekerjaan tersebut. Pihak yang mempekerjakan pihak kedua biasa disebut "*principal*", sedangkan pihak yang diberi tugas untuk melaksanakan pekerjaan disebut "agen" (Guilding, 2014 : 284).

2.2.2 Teori Pemangku Kepentingan

Istilah pemangku kepentingan pertama kali diperkenalkan oleh Stanford Research Institute (SRI) pada tahun 1963, lalu diterbitkan buku karangan R. Edward Freeman pada tahun 2010. Teori *stakeholder* menjelaskan kepada siapa perusahaan memiliki tanggung jawab. Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perusahaan memiliki tanggung jawab terhadap berbagai pihak, termasuk direksi, karyawan, dan masyarakat (Freeman, 1984). Teori *stakeholder* berada pada puncaknya dan berbagai interpretasi yang telah diterapkannya menunjukkan bahwa teori ini memiliki kapasitas heuristik yang signifikan dan potensi untuk dikembangkan lebih lanjut (Rendtorff & Bonnafous-Boucher, 2012 : 18).

Teori *stakeholder* juga dinyatakan bahwa perkembangan perusahaan bergantung pada dukungan dari *stakeholder* dan tujuan utama manajer bukan hanya memaksimalkan keuntungan, melainkan juga mengakomodir kepentingan *stakeholder*. Teori ini berseberangan dengan ide bahwa tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham atau manajer harus fokus pada memaksimalkan keuntungan (Freeman, 1999). Adapun model bisnis berkelanjutan adalah cara pandang sistemik dalam mengelola bisnis sebuah perusahaan yang mengintegrasikan penciptaan nilai ekonomi, lingkungan, dan sosial untuk berbagai pemangku kepentingan dalam jaringan nilai (Lüdeke-Freund et al., 2020).

Bukti empiris mengenai penelitian terdahulu dari Malik et al. (2023) telah menambah literatur keuangan perusahaan dan akuntansi lingkungan berdasarkan teori *stakeholder* dengan memberikan bukti teoretis dan empiris dari konteks yang unik yaitu ekonomi yang sedang berkembang, China. Studi ini berusaha untuk meningkatkan pemahaman tentang hubungan antara pengungkapan lingkungan, inovasi hijau, dan kinerja keuangan perusahaan-perusahaan di China yang cenderung menghadapi risiko lingkungan yang sulit terutama dalam beberapa dekade terakhir.

2.2.3 Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merujuk pada prestasi yang mencerminkan kondisi keuangan yang baik di dalam sebuah perusahaan. Ini dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menerapkan praktik keuangan yang sesuai (Dewi & Candradewi, 2018). Evaluasi kinerja keuangan juga menunjukkan kondisi dan tujuan masa depan perusahaan. Tiap kinerja keuangan dinilai berbeda dan dibandingkan dengan tahun lalu atau tolak ukur sektor. Bisnis berbasis laba inovatif di kondisi ekonomi yang tidak bisa diprediksi (Muliana, 2019).

Terdapat berbagai perhitungan untuk menilai kinerja keuangan melalui data sekunder berisi laporan keuangan perusahaan terkait. Berdasarkan data tersebut, perhitungan dapat menentukan rasio keuangan yang rasional dan lazim dijadikan dasar penilaian kinerja keuangan. Analisis menggunakan rasio *net profit margin*, *return on asset*, *earnings per share*, *price to earnings rasio*, *debt-to-*

equity ratio, dan *free cash flow* (Chibili, 2017 : 123, 126-130). Namun, untuk proses penelitiannya hanya menggunakan ROA.

Penelitian variabel ini hanya menggunakan rumus *Return On Aset* (ROA) karena melihat dari fenomena yang terjadi juga memengaruhi tingkat penjualan dan meningkatnya biaya operasional maupun kewajiban yang harus ditanggung perusahaan (Sugandy & Nuryasman, 2022). Berikut adalah beberapa perhitungan pada kinerja keuangan:

1. *Net profit margin* adalah rasio keuntungan bersih perusahaan setelah dikurangi semua biaya operasional dan pajak, dibandingkan dengan pendapatan total. Rasio ini menunjukkan berapa banyak persen dari setiap penjualan yang tersedia sebagai keuntungan bagi perusahaan (Muliana, 2019).

$$\text{Net Profit Margin (NPM)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$

2. ROA adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. Rasio ini menunjukkan berapa banyak persen dari total aset yang menghasilkan laba untuk perusahaan (Muliana, 2019). Saat investor memberikan dana atau aset pada bisnis, mereka berharap agar uang yang mereka berikan dapat dikembalikan dengan keuntungan. Keuntungan tersebut bersama dengan investasi awal yang telah dilakukan disebut sebagai pengembalian. Manajemen keuangan ingin menghitung besarnya pengembalian yang diberikan kepada investor. Salah satu rasio yang digunakan untuk

mengukur pengembalian adalah *return on assets* (Dopson & Hayes, 2017 : 220). Rumusnya adalah:

$$\text{Return on Total Assets (ROA)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

3. *Earnings per share* (EPS) EPS merupakan rasio yang mengukur laba bersih perusahaan yang tersedia untuk setiap saham yang beredar (Chibili, 2017 : 126). Rumusnya adalah:

$$\text{EPS} = \frac{(\text{Laba bersih} - \text{Dividen Preferen})}{\text{Jumlah saham yang beredar}}$$

4. *Price to Earnings Ratio* (P/E Ratio) P/E ratio mengukur seberapa banyak investor membayar laba perusahaan (Chibili, 2017 : 126) . Rumusnya adalah:

$$\text{P/E Ratio} = \frac{\text{Harga saham}}{\text{EPS}}$$

5. *Debt-to-Equity Ratio* (D/E Ratio) D/E ratio mengukur seberapa banyak utang perusahaan yang digunakan dalam pembiayaan dibandingkan dengan ekuitas pemilik (Chibili, 2017 : 123). Rumusnya adalah:

$$\text{D/E Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

6. *Free Cash Flow* (FCF) mengukur jumlah kas yang dihasilkan perusahaan dari operasi bisnisnya setelah memperhitungkan pengeluaran modal (Chibili, 2017 : 128). Rumusnya adalah:

$$\text{FCF} = \text{Arus kas operasi} - \text{Pengeluaran modal u/ pembelian aset tetap}$$

2.2.4 Pengungkapan Lingkungan

Pengungkapan lingkungan adalah proses di mana suatu organisasi atau perusahaan mengungkapkan informasi yang relevan mengenai dampak lingkungan dari aktivitasnya, baik yang sudah terjadi maupun yang berpotensi terjadi di masa depan, kepada para *stakeholder*-nya, seperti pemegang saham, pemerintah, dan masyarakat umum (Bebbington et al., 2021 : 84). Tujuannya adalah untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas organisasi dalam hal lingkungan, serta memungkinkan para *stakeholder* untuk membuat keputusan yang lebih baik berdasarkan informasi tersebut. Pengungkapan lingkungan dapat mencakup berbagai jenis informasi, seperti penggunaan sumber daya alam, emisi gas rumah kaca, limbah, dan dampak terhadap keanekaragaman hayati (Bebbington et al., 2021 : 99).

Variabel ini menggunakan pedoman GRI Standards, (2017) sektor G4 atau Standar Pelaporan Keberlanjutan ISO 26000 yang mengungkapkan sembilan indikator pada variabel pengungkapan lingkungan yang bisa dijadikan bahan pengkajian dalam penelitian. Berikut indikator-indikatornya antara lain:

- a. *Pengelolaan air*: Indikator ini mengukur penggunaan air dalam operasional properti, seperti konsumsi air untuk kebutuhan tamu dan kebutuhan internal hotel, apartemen, dan sebagainya.
- b. *Pengelolaan energi*: Indikator ini mengukur konsumsi energi dalam operasional properti, seperti listrik, bahan bakar, dan penggunaan energi terbarukan.

- c. *Pengurangan limbah*: Indikator ini mengukur upaya manajemen properti dan real estat dalam mengurangi limbah yang dihasilkan melalui program pengurangan, pengolahan dan pengelolaan limbah.
- d. *Penggunaan bahan kimia*: Indikator ini mengukur penggunaan bahan kimia dalam operasional properti, seperti pembersih, deterjen, dan pestisida.
- e. *Kebijakan lingkungan*: Indikator ini mengukur kebijakan dan strategi manajemen properti terkait lingkungan, seperti pengurangan emisi, program penghematan energi, dan penggunaan bahan ramah lingkungan.
- f. *Pengelolaan lahan*: Indikator ini mengukur pengelolaan lahan yang digunakan oleh manajemen properti, seperti upaya konservasi lingkungan dan rehabilitasi lahan.
- g. *Pendidikan dan pelatihan lingkungan*: Indikator ini mengukur program pelatihan dan pendidikan yang diberikan oleh perusahaan kepada karyawan terkait isu-isu lingkungan.
- h. *Kerjasama dengan pihak terkait*: Indikator ini mengukur kerjasama perusahaan dengan pihak terkait, seperti lembaga lingkungan dan masyarakat setempat dalam upaya konservasi lingkungan.
- i. *Penilaian lingkungan*: Indikator ini mengukur upaya manajemen properti dalam melakukan evaluasi terhadap kinerja lingkungan dan

pencapaian tujuan lingkungan melalui pengukuran dan penilaian secara periodik.

Untuk rumusnya berdasarkan pada Veronika et al. (2022) yang mendasari seberapa banyak indikator yang diungkapkan untuk diketahui besaran pengungkapan lingkungannya, yaitu:

$$PL = \frac{\text{Jumlah Item Pengungkapan Lingkungan Yang Diungkapkan}}{34 \text{ item Pengungkapan Lingkungan}}$$

2.2.5 Operating Efficiency Ratio

Operating efficiency ratio adalah indikator yang menggambarkan keterkaitan antara laba operasional kotor dan total pendapatan. Rasio ini diukur dalam bentuk persentase dan juga dikenal sebagai rasio margin laba operasional kotor atau rasio operasional kotor. (Chibili, 2017 : 125). Fungsi utama rasio ini adalah untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan penjualan dan mengendalikan pengeluaran. Karena dihitung sebelum pengurangan biaya manajemen, rasio ini sangat berguna dalam membandingkan properti yang dioperasikan oleh perusahaan manajemen pihak ketiga dengan properti yang dioperasikan oleh pemilik. Semakin rendah nilai rasio efisiensi, maka situasi keuangan perusahaan cenderung semakin baik (Chibili, 2017 : 125). Rumus dari *operating efficiency ratio* sebagai berikut:

$$OER = \frac{\text{Biaya Operasional (Beban Usaha)}}{\text{Pendapatan Operasional (Pendapatan Usaha)}} \times 100\%$$

Informasi dari biaya operasional mencakup harga pokok penjualan, beban penjualan atau pemasaran, dan beban umum dan administrasi, sementara

pendapatan operasional dari pendapatan usaha. Maka sebagai hasilnya, perhitungan untuk variabel *operating efficiency ratio* didapat dari biaya operasional dibagi oleh pendapatan operasional.

2.2.6 Capital Expenditure (CapEx)

Pengeluaran modal (*Capital Expenditure*) adalah total jumlah yang dihabiskan oleh sebuah Perusahaan untuk membeli dan meningkatkan aset tetapnya seperti PPE (Properti, Pabrik, Peralatan), teknologi, dan kendaraan, dll. Rumus *CapEx* adalah penjumlahan perubahan bersih dalam nilai Aset Properti, Pabrik, dan Peralatan (PP&E) selama periode tertentu dengan biaya depresiasi untuk tahun yang sama (Vaidya, 2023).

Dalam perhitungannya menurut Harris & Mongiello (2006 : 316) *capital expenditure* dapat dirumuskan dengan nilai *return on investment* (ROI), *net operating income* (NOI), dan *average book value*. Definisi dari ROI adalah rasio keuangan untuk mengukur pengembalian investasi dengan membandingkan keuntungan bersih dengan biaya investasi. ROI membantu pengambilan keputusan investasi. Semakin tinggi ROI, semakin baik kinerja investasi. NOI adalah pendapatan operasional bersih setelah dikurangi dengan biaya operasional (bahan baku, upah karyawan, pajak properti, dan biaya lainnya), semakin tinggi nilai NOI, semakin baik kinerja finansial properti dan real estat tersebut. *Average book value* digunakan untuk menentukan nilai aset yang stabil dari waktu ke waktu. Terdapat rumus yang di mana:

$$CapEx = (Return\ on\ Investment \times Average\ Book\ Value) - NOI$$

(Harris & Mongiello, 2006 : 316)

Menurut Kurniawan (2023) belanja modal juga bisa menggunakan rumus perubahan aset tetap dan depresiasi karena berguna mempermudah kegiatan operasional perusahaan untuk jangka panjang. Selain itu, untuk perubahan aset tetap menggunakan nilai buku karena Belanja modal juga perlu memenuhi persyaratan sebagai pengeluaran yang digunakan untuk mendapatkan atau meningkatkan nilai buku aset tetap atau aset lainnya (Karmila et al., 2021). Hal ini juga dijelaskan pada penelitian terdahulu bahwa *capital expenditure* lebih baik dengan menggunakan *book value* yang berkaitan dengan investasi aset (Evana, 2009). Di bawah adalah rumus sebagai berikut:

$$CapEx = \Delta PP\&E + Depreciation$$

Keterangan:

$\Delta PP\&E$: (*PP&E Saat ini* – *PP&E Lama*) Perubahan dalam aset tetap perusahaan menurut nilai buku (*property, plant, dan equipment*).

Depreciation : (Akumulasi Depresiasi Akhir Tahun – Akumulasi Depresiasi Awal Tahun) Alokasi untuk mengecilkan atau mengurangi jumlah aset selama masa manfaat.

2.3 Hubungan Antar Variabel

2.3.1 Hubungan Pengungkapan Lingkungan dan Kinerja Keuangan

Pengungkapan lingkungan merupakan suatu bentuk pengungkapan informasi yang diungkapkan oleh perusahaan dalam laporan tahunannya, yang berkaitan dengan

aktivitas perusahaan yang dapat berdampak pada lingkungan. Pengungkapan ini dapat berupa informasi mengenai program atau kegiatan perusahaan dalam menerapkan praktik bisnis yang ramah lingkungan (Tahu, 2019).

Teori pemangku kepentingan mengatakan bahwa perusahaan mengungkapkan informasi tentang lingkungan karena tekanan dari para pemangku kepentingan. Teori ini menekankan bahwa para pemangku kepentingan memiliki peran penting dalam menjaga keberlanjutan perusahaan (Daromes & Kawilarang, 2020). Dalam memenuhi kewajibannya terhadap lingkungan, perusahaan dapat menggunakan pengungkapan lingkungan sebagai cara untuk memperoleh keuntungan dari para *stakeholder* yang tertarik untuk berinvestasi. Hal ini juga berbanding lurus dengan teori *stakeholder* yang berperan di dalamnya (Tahu, 2019).

Penelitian sekarang menggunakan variabel *dummy* yang menunjukkan jika pengungkapan lingkungan meningkat atau naik, maka kinerja keuangan juga meningkat. Didasarkan pada penelitian terdahulu dari Malik et al. (2023) yang menggunakan variabel *dummy* sebagai pengungkapan lingkungan, diukur dengan menunjukkan angka satu jika berpengaruh terhadap kinerja keuangan dan nol jika sebaliknya. Artinya, jika variabel pengungkapan lingkungan meningkat, maka kinerja perusahaan juga meningkat dengan bantuan inovasi hijau sebagai mediatornya.

2.3.2 Hubungan *Operating Efficiency Ratio* dan Kinerja Keuangan

Operating efficiency ratio digunakan sebagai indikator untuk menilai efisiensi dan kinerja operasional bank. Setiap kenaikan biaya operasional akan berdampak pada penurunan laba sebelum pajak, yang pada gilirannya dapat mengurangi profitabilitas (ROA) tersebut (Isnaeni et al., 2021).

Jika didasarkan pada teori agensi, variabel *operating efficiency ratio* menggunakan teori agensi untuk memperkirakan sejauh mana manajemen properti dan real estat telah berhasil memaksimalkan keuntungan untuk pemilik, serta untuk mengevaluasi sejauh mana manajemen properti dan real estat telah menjalankan tanggung jawab mereka sebagai agen dari pemilik properti. Teori agensi membahas bagaimana agen dan pemilik dapat meminimalkan konflik kepentingan tersebut dan mencapai tujuan yang sama. Hal ini dilakukan dengan menerapkan insentif dan pengawasan yang tepat untuk memastikan bahwa agen bertindak dalam kepentingan pemilik (Linder & Foss, 2015).

Indeks hubungan dari *operating efficiency ratio* dan kinerja keuangan jika dilihat pada naiknya *operating efficiency ratio* jika meningkat maka nilai kinerja keuangan juga meningkat (Isnaeni et al., 2021). Berdasarkan penelitian terdahulu dari Isnaeni et al. (2021) perubahan *operating efficiency ratio* dan indikator operasional lainnya berdampak pada kinerja keuangan perusahaan..

2.3.3 Hubungan *Capital Expenditure* dan Kinerja Keuangan

Belanja modal yang dilakukan oleh perusahaan dalam rangka investasi jangka panjang. Belanja modal ini berkaitan dengan keputusan perusahaan untuk

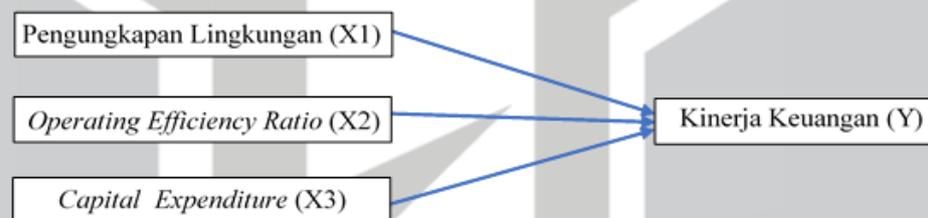
melakukan investasi jangka panjang yang akan memberikan keuntungan di masa depan (Trisnawati et al., 2022). *Capital expenditure* juga menjadi faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan dan terkait dengan masalah pendanaan dan struktur modal yang harus dipertimbangkan secara cermat oleh perusahaan (Trisnawati et al., 2022).

Teori agensi digunakan pada variabel *capital expenditure* karena dapat menjelaskan hubungan antara *capital expenditure* dan kinerja keuangan perusahaan melalui konflik kepentingan antara manajemen dan pemilik perusahaan. Dengan pentingnya *monitoring* dan pengawasan yang tepat terhadap keputusan *capital expenditure*, maka penentuan untuk melakukan *capital expenditure* dapat diperhitungkan (Fahriza & Ariani, 2023).

Meningkatnya nilai *capital expenditure* juga berbanding lurus dengan kinerja keuangan karena jika perusahaan mempunyai belanja modal yang besar sebagai penggerak operasional, maka dapat dikatakan memiliki kinerja keuangan yang baik (Haryanto & Retnaningrum, 2019). Penelitian terdahulu dari Adikonang et al. (2021) mengungkapkan Pengeluaran modal atau *capital expenditure* memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan kabupaten/kota di Provinsi Maluku Utara pada tahun 2015-2019. Hal ini berarti bahwa pengelolaan pada pengeluaran modal yang efektif dapat meningkatkan kinerja keuangan yang lebih baik dan berkelanjutan. Tak hanya itu, penelitian dari Widajanto et al. (2022) mengungkapkan belanja modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan pemerintah kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur.

2.4 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pada kajian teori bahwa pengaruh pengungkapan lingkungan, *operating efficiency ratio*, dan *capital expenditure* sebagai variabel independen terhadap kinerja keuangan perusahaan sebagai variabel dependen. Penelitian ini menggunakan model regresi linier berganda dengan tiga variabel independen dan satu dependen, kerangka pemikiran di bawah sebagai berikut:



Gambar 2. 1
Kerangka Pemikiran

2.5 Hipotesis Penelitian

Berlandasan pada kerangka pemikiran yang telah diuraikan, maka terdapat hipotesis dari penelitian ini adalah pada berikut ini:

- a. H₁: Pengungkapan lingkungan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.
- b. H₂: *Operating efficiency ratio* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.
- c. H₃: *Capital expenditure* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *properties & real estate*.