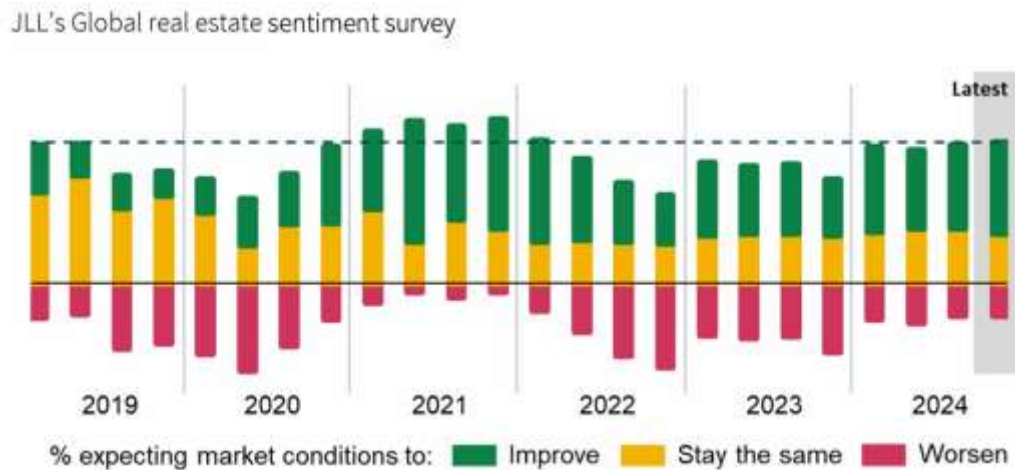


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis dan teknologi yang semakin maju membuat persaingan antar pelaku bisnis. Transformasi dalam ekonomi global dipicu oleh ketidakstabilan hubungan internasional, persaingan perdagangan antarnegara, dan kemajuan teknologi (Pramana, 2025). Situasi ini menimbulkan tantangan baru yang perlu dihadapi perusahaan agar tetap kompetitif. Kompleksitas dunia usaha di tengah arus globalisasi dan digitalisasi menuntut perusahaan menyeimbangkan orientasi keuntungan dengan komitmen terhadap keberlanjutan lingkungan, sosial, dan tata kelola (Treggono & Trisnarningsih, 2025). Dengan demikian, entitas wajib mengadopsi strategi adaptif serta bertanggung jawab agar menjaga kinerja serta keberlanjutan jangka panjang.



Gambar 1. 1 Survei JLL'S *Global Real Estate*

Sumber: (Pramana, 2025)

Survei JLL'S *Global Real Estate* 2019-2024 menunjukkan dinamika pasar global dengan kategori membaik, tetap, dan memburuk. Gambar 1.1

memperlihatkan bahwa arah pasar properti dunia mulai membaik setelah pandemi, meski masih naik turun. Perubahan kondisi pasar terjadi dari tahun ke tahun dan belum menunjukkan kestabilan yang tetap. Ketidakpastian ekonomi global membuat arah pasar masih mudah berubah, sehingga pola pasar *real estate* secara keseluruhan menunjukkan pasang surut akibat tekanan ekonomi internasional.

Penilaian kinerja perusahaan tentunya membutuhkan laporan keuangan. PSAK 201 mendefinisikan dokumen keuangan menjadi bentuk pemaparan yang sistematis menggambarkan posisi finansial serta kinerja keuangan, sekaligus menyediakan informasi bagi keputusan ekonomi serta menegaskan tanggung jawab manajemen atas pengelolaan sumber daya (IAI, 2022). Selain itu, perusahaan wajib mengunggah dokumen laporan keberlanjutan berdasarkan No.51/POJK.03/2017 yang meliputi aspek lingkungan, sosial, serta tata kelola (ESG) yang mulai berlaku efektif pada tahun 2021 melalui No.16/SEOJK.04/2021. Perusahaan juga diwajibkan menyusun laporan tahunan sebagai dokumen komprehensif yang memuat laporan keuangan dan tata kelola perusahaan. Kinerja keuangan menjadi penentu keberlangsungan hidup entitas. Disamping itu, aspek ini pula menjadi tolak ukur utama guna *stakeholder* menilai tingkat kesuksesan perusahaan.

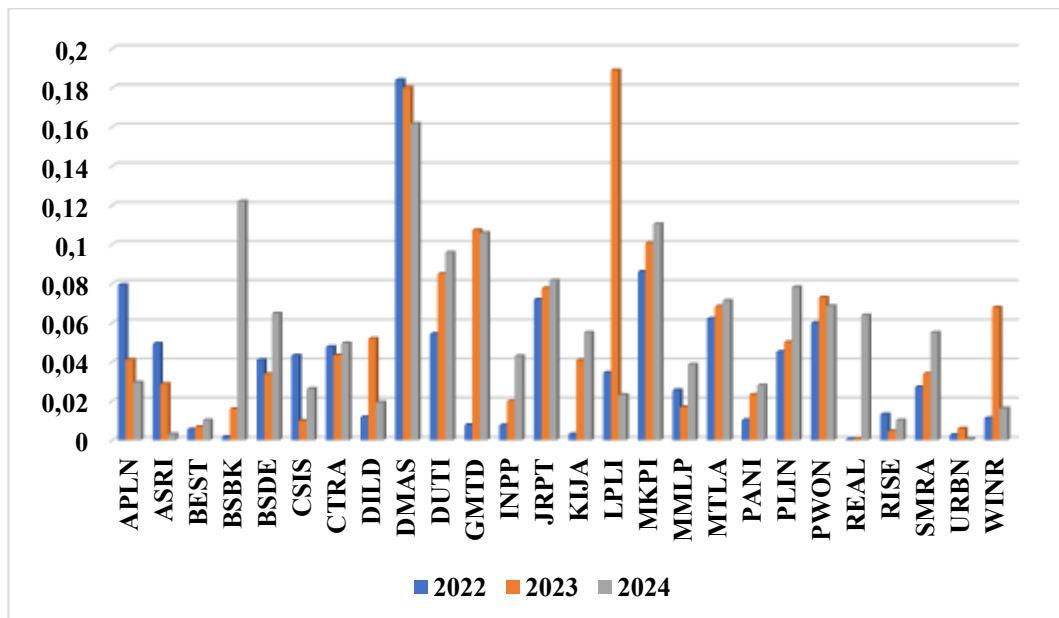
Menurut Dewi & Mulyani (2020), kinerja keuangan ialah prestasi manajemen dari pengelolaan aset entitas pada jangka waktu tertentu. Prestasi finansial perusahaan erat kaitannya dengan laba yang mencerminkan kemampuan berinovasi serta pengelolaan modal aset. Jika kinerja keuangan rendah, maka daya saing perusahaan akan menurun, pendapatan lemah, dan kemampuan memenuhi kebutuhan operasional menjadi terbatas. Sebaliknya, kinerja keuangan yang tinggi

tidak hanya meningkatkan daya tarik investor serta memperkuat posisi di pasar modal, tetapi juga merefleksikan kapasitas entitas dalam melunasi seluruh tanggungan keuangan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Pemahaman atas performa keuangan perusahaan membantu investor menilai kelayakan investasi, mendukung stabilitas usaha, peningkatan kepercayaan *stakeholder*, kemampuan perusahaan menjaga laba tetap stabil, efisiensi biaya, dan memenuhi kewajiban finansialnya.

Perusahaan perlu memastikan keberlanjutan nilai jangka panjang agar tetap menarik bagi investor, bukan hanya berfokus pada hasil cepat (Maulana et al., 2025). Profitabilitas menjadi tolak ukur utama performa finansial perusahaan karena mencerminkan kemampuan menghasilkan laba, dan efektivitas pengelolaan sumber daya sehingga kondisi finansial perusahaan dapat dikategorikan baik (Oktadifa & Widajantie, 2024). Kinerja keuangan yang sehat menjadi fondasi utama untuk menjaga keberlanjutan usaha, serta mendukung evaluasi, dan ekspansi berkesinambungan. Peningkatan profitabilitas perusahaan yang berkelanjutan dari waktu ke waktu mencerminkan posisi perusahaan yang semakin solid di pasar, sekaligus menunjukkan kinerja keuangan yang mampu merealisasikan pertumbuhan *value* bagi pihak-pihak penanam modal (Maryanti et al., 2025). Maka, kinerja keuangan tidak dapat dilepaskan dari kualitas dokumen keuangan yang disajikan, sebab dokumen tersebut menjadi media utama dalam menilai hasil pengelolaan keuangan perusahaan.

EkonomiEspos.id (2025) menekankan pada tahun 2024, sektor properti menjadi salah satu penopang utama perekonomian dengan realisasi investasi

sebesar Rp123 triliun yang menempatkannya di posisi keempat nasional, berada di bawah sektor industri logam dasar, barang logam, bukan mesin dan peralatannya, sektor transportasi, pergudangan, dan telekomunikasi, serta sektor pertambangan, dan sedikit di atas sektor jasa lainnya. Tren investasi ini menunjukkan peran penting properti dalam menjaga aliran modal domestik maupun asing. Posisi investasi ini menandakan tantangan yang dihadapi sektor properti, namun sekaligus memperlihatkan kemampuannya bertahan. Hal ini membuat properti tetap relevan sebagai penggerak penting bagi aliran modal di Indonesia. Sektor ini sekaligus merepresentasikan stabilitas ekonomi di Indonesia dalam menavigasi arus volatilitas global.



Gambar 1. 2 Grafik Return On Assets Sektor Properti & Real Estate

Sumber: <https://www.idx.co.id/id> (Data diolah oleh peneliti, 2026)

Gambar 1.2 memperlihatkan ROA sejumlah perusahaan sektor properti sepanjang 2022-2024 yang mengalami pola fluktuatif. APLN dan DMAS menurun secara bertahap tiap tahunnya sehingga mencerminkan melemahnya kemampuan

aset menghasilkan laba. CTRA menunjukkan kinerja yang relatif stabil pada tahun 2022, selanjutnya di 2023 terjadi pelemahan, serta kemudian kembali meningkat pada tahun 2024 hingga sedikit melampaui level awalnya. Hal ini menegaskan ketidakstabilan profitabilitas di sebagian besar emiten properti. Temuan tersebut juga sejalan dengan berbagai pemberitaan yang menunjukkan kondisi serupa di sektor properti.

Pemberitaan media ekonomi nasional menekankan tren variasi laba emiten properti di BEI, seperti yang dilansir dari Bareksa.com (2024) bahwa APLN pada 2023 mencatat penurunan pendapatan usaha 46% menjadi Rp4,68 triliun dari Rp8,66 triliun di 2022, serta laba menyusut 43,5% menjadi Rp1,17 triliun dari Rp2,07 triliun. Penurunan ini terjadi karena daya beli masyarakat melemah, terutama di segmen apartemen, sehingga penjualan ikut turun meskipun rumah tinggal masih meningkat. Pada Sembilan bulan pertama 2025, IDNFinancials.com (2025) menjelaskan bahwa PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS), hanya mampu meraih laba bersih sebesar Rp525 miliar, turun 53,1% sebesar Rp1,12 triliun dengan pendapatan menurun 53,6% menjadi Rp780 miliar pada 2025. Penurunan tersebut terjadi bukan karena efisiensi yang memburuk, melainkan karena investor menahan langkah ekspansi akibat ketidakpastian ekonomi sehingga penjualan lahan industri dan pendapatan perusahaan melemah. Berdasarkan laporan Kontan.co.id (2025), pada kuartal I 2025 PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mencatat kenaikan pendapatan usaha menjadi Rp2,73 triliun dari Rp2,31 triliun di tahun sama sebelumnya, sementara laba bersih pula naik menjadi Rp660,40 miliar dari Rp483,39 miliar. Peningkatan kinerja tersebut terutama didorong oleh pertumbuhan

penjualan properti seperti rumah, apartemen, dan perkantoran serta dukungan efisiensi operasional yang berhasil mempertahankan kestabilan margin keuntungan perusahaan.

Tekanan kinerja keuangan emiten properti terjadi di tengah meningkatnya tuntutan global terhadap praktik bisnis keberlanjutan akibat pemanasan global yang mendorong kenaikan emisi karbon dari aktivitas industri. Persaingan industri modern berjalan seiring dengan isu lingkungan, khususnya pemanasan global dan emisi karbon, yang menimbulkan kekhawatiran atas belum optimalnya pengelolaan lingkungan, ekonomi, dan sosial (Leilani & Andayani, 2025). Menurut UNEP FI (*United Nations Environment Programme Finance Initiative*), menegaskan relevansi kebijakan ini karena sektor properti dan *real estate* menyumbang hampir 40% emisi karbon dioksida global (UNEPFI.org, 2022). Kondisi ini memperkuat integrasi prinsip keberlanjutan ke dalam strategi bisnis perusahaan properti sebagai bagian dari respons terhadap tekanan global dan risiko perubahan iklim. Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Hijau menjadi instrumen pemerintah untuk memperkuat pembangunan berkelanjutan, dengan target penurunan emisi karbon 31,89% secara domestik dan 43,2% dengan dukungan internasional hingga 2030 (PUPR, 2025).

Konsumsi listrik tinggi di sektor properti dan pusat belanja memicu emisi karbon, sehingga energi terbarukan menjadi solusi berkelanjutan. Berita dari Kompas.com jika PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengoperasikan Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS) terbesar berkapasitas 863,5 kWp di Royal Plaza Surabaya disebut sebagai PLTS terluas di Jawa Timur untuk mal, yang menekan

biaya listrik sekitar 8% sekaligus menurunkan emisi karbon mencapai 1.648 ton CO₂ atau setara dengan penyerapan lebih dari 3.700 pohon (Kompas.com, 2024). Penerapan PLTS tersebut menunjukkan strategi efisiensi berbasis energi terbarukan dalam operasional pusat perbelanjaan. Pemberitaan dari Detik.com (2024) menunjukkan bahwa pembangunan gedung dan kawasan properti di Ibu Kota Nusantara (IKN) diarahkan untuk mencapai *net zero emission* melalui penggunaan material konstruksi hijau, teknologi rendah karbon, dan penerapan konsep pembangunan berkelanjutan sebagai upaya pengurangan emisi gas rumah kaca. Langkah ini diharapkan mendukung kinerja keuangan, sebab entitas yang mengelola sumber daya secara efisien dapat menghasilkan nilai ekonomi yang lebih berkelanjutan. Tiga aspek yang menjadi perhatian dalam kinerja keuangan ialah keberlanjutan, kepemilikan kas, dan kepemilikan institusional.

Terdapat aspek yang memengaruhi kinerja keuangan salah satunya ialah praktik pengungkapan emisi karbon yang didorong oleh kebutuhan akan transparansi dan akuntabilitas perusahaan terkait isu lingkungan. Emisi karbon yang dihasilkan dari aktivitas perusahaan tidak hanya mencerminkan dampak lingkungan, tetapi juga menjadi indikator penting dalam menilai keberlanjutan operasional. Penelitian oleh Putri et al. (2025), menyatakan jika pengungkapan emisi karbon mendorong perbaikan capaian ekonomi perusahaan secara positif karena meningkatkan kepercayaan *stakeholder*. Tekanan dari *stakeholder*, seperti regulator, media, dan publik mendorong pimpinan perusahaan untuk bertanggung jawab dalam mengendalikan serta melaporkan emisi karbon (Leilani & Andayani, 2025). Meningkatnya perhatian terhadap isu iklim, emisi karbon menjadi aspek

penting yang menentukan kualitas tata kelola lingkungan perusahaan, yang dapat tercermin melalui laporan keberlanjutan.

Tingkat emisi karbon yang dilaporkan mencerminkan integrasi prinsip keberlanjutan dalam bisnis sekaligus respons atas tekanan pemegang saham. Pengungkapan emisi karbon menjadi sarana keterbukaan kepada pemangku kepentingan serta menunjukkan kontribusi aktivitas operasional terhadap akumulasi karbon global (Widianingsih, 2025). Namun, penelitian oleh Bedi & Singh (2024) menemukan bahwa pelaporan emisi karbon menurunkan kinerja finansial. Penelitian oleh Ramadhan et al. (2023) menunjukkan emisi karbon itu tidak memberikan dampak terhadap performa perusahaan. Oleh karena itu, emisi karbon menjadi tolak ukur penting bagi pemangku kepentingan guna menilai komitmen berkelanjutan, sehingga pemenuhan aspek ini diharapkan mampu menciptakan keunggulan kompetitif dan nilai ekonomi jangka panjang bagi entitas bisnis.

Cash holdings menjadi titik awal penting karena mencerminkan kemampuan entitas bisnis dalam mengelola sumber daya likuid. Setiap perusahaan perlu menahan sejumlah kas dan setara kas secara proporsional, tidak terlalu sedikit yang berisiko likuiditas dan tidak terlalu berlebihan yang mengurangi efisiensi dana. Kepemilikan kas memberikan ruang bagi perusahaan untuk menghindari risiko munculnya investasi dengan tingkat pengembalian yang rendah (Camelia & Akbar, 2024). *Cash holdings* dipandang sebagai aset strategis dan menjadi perhatian pemangku kepentingan karena besaran kas mencerminkan kehati-hatian sekaligus kesiapan perusahaan menghadapi dinamika pasar. Selain menopang

operasional, kepemilikan kas dapat dimanfaatkan untuk investasi guna pertumbuhan dan keberlanjutan bisnis.

Ketersediaan kas yang tinggi dapat meningkatkan kinerja keuangan (Al-Sulayvani et al., 2025). Sebaliknya, kas yang tidak dimanfaatkan secara produktif berpotensi menurunkan efektivitas pengelolaan, memicu konflik kepentingan, dan melemahkan performa perusahaan (Hilmi & Aini, 2022). Sementara itu penelitian Putri et al. (2024) menjumpai jika besarnya kas tidak selalu mempunyai pengaruh dengan kinerja perusahaan. Adanya perbedaan temuan empiris ini menegaskan bahwa besaran kas tidak secara otomatis menentukan baik atau buruknya kinerja keuangan suatu entitas. Efektivitasnya juga bergantung pada praktik tata kelola perusahaan dan arah strategi manajemen yang diterapkan.

Struktur kepemilikan perusahaan merupakan elemen penting dalam tata kelola korporasi karena menentukan distribusi hak dan kekuasaan di dalam organisasi. Perbedaan bentuk struktur kepemilikan dapat memengaruhi transparansi, akuntabilitas, dan kualitas kinerja perusahaan, sehingga perlu untuk dikaji dalam penelitian ini. Kepemilikan institusional menunjukkan keterlibatan institusi dalam struktur kepemilikan perusahaan. Kepemilikan institusional menggambarkan seberapa jauh entitas mempunyai bagian saham pada instansi (Kristanto & Andayani, 2025). Kepemilikan institusional mencerminkan partisipasi investor sebagai pemegang saham yang dapat menentukan arah kebijakan perusahaan, sekaligus memberikan dorongan bagi manajemen untuk menjaga konsistensi kinerja. Keterlibatan investor kelembagaan sebagai pemegang saham perusahaan dapat mendorong disiplin manajerial dan memperkuat tata kelola.

Kepemilikan institusional menjadi indikator penting yang mengarahkan keputusan perusahaan pada keberlanjutan dan pencapaian nilai jangka panjang. Proporsi kepemilikan yang tinggi dapat memberikan dorongan positif karena pengawasan yang ketat dari investor institusi mampu meningkatkan kinerja keuangan (Abedin et al., 2022). Sebaliknya, ketika porsi kepemilikan institusional yang kecil berpotensi menurunkan performa perusahaan (Satt et al., 2021). Suatu kondisi tertentu, kepemilikan institusional tidak menunjukkan hubungan terhadap kinerja keuangan (Agusta et al., 2022). Efektivitas kepemilikan institusional sebagai mekanisme tata kelola tidak selalu terjamin, terutama ketika konflik kepentingan muncul akibat keterkaitan bisnis dengan manajemen. Kondisi ini penting untuk menjaga kepemilikan institusional agar tetap berperan dalam mendukung keberlanjutan nilai dan kinerja perusahaan.

Motivasi utama penelitian ini adalah urgensi ketidakpastian ekonomi global dan persaingan bisnis global yang semakin ketat sehingga menekan kinerja sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Walaupun investasi sektor ini cukup besar, sehingga berpotensi menurunkan kinerja keuangan perusahaan sekaligus mendorong peningkatan efisiensi dan daya saing. Kondisi tersebut mengarahkan perhatian pada isu lingkungan, khususnya pemanasan global dan emisi karbon tinggi, yang menuntut perusahaan melakukan mitigasi melalui strategi pembangunan berkelanjutan seperti gedung hijau. Penelitian ini menggunakan variabel independen berupa *carbon emission disclosure*, *cash holdings* dan kepemilikan institusional untuk menguji pengaruh terhadap kinerja keuangan. Kajian lanjutan diperlukan karena temuan penelitian sebelumnya masih bervariasi

dan belum memberikan hasil yang konsisten terhadap kinerja keuangan. Objek penelitian ini berorientasi pada bidang properti sebab mempunyai kontribusi besar pada perekonomian serta memiliki peluang pertumbuhan dan keberlanjutan kinerja perusahaan (Sandara & Riyanto, 2023).

Penelitian pada sektor ini menjadi penting untuk melihat penerapan praktik keberlanjutan dapat membantu meningkatkan profitabilitas dan menjaga stabilitas keuangan perusahaan di tengah kondisi ekonomi yang tidak stabil. Pemilihan tahun 2022-2024 dalam penelitian ini tidak hanya dimaksudkan untuk melihat tren data terkini. Pertimbangan lain adalah penerapan GRI Standard 2021 yang diterbitkan pada bulan Oktober 2021 (GRI, 2021). Periode penelitian yang dimulai pada tahun 2022 dinilai tepat untuk mengkaji keberlanjutan kinerja perusahaan. Keterbaruan penelitian ini terletak pada pengujian determinan ROA yang difokuskan pada analisis efisiensi dan daya tahan kinerja, bukan sekadar pemulihan pascakrisis. Pada periode penelitian ini yang penuh ketidakpastian ekonomi global, penelitian difokuskan pada perusahaan yang konsisten menghasilkan laba untuk memetakan praktik terbaik mengenai bagaimana implementasi GRI Standard 2021, manajemen kas, dan mekanisme pengawasan perusahaan dapat menjaga serta meningkatkan profitabilitas di tengah guncangan makroekonomi. Oleh karenanya, studi ini harapannya bisa memberikan gambaran empiris yang sangat terkini tentang peran praktik keberlanjutan, pengelolaan kas, dan struktur kepemilikan dalam meningkatkan kinerja keuangan di tengah dinamika ekonomi global.

1.2 Rumusan Masalah

Merujuk pemaparan latar belakang di atas, studi ini memetakan beberapa masalah utama yang menjadi fokus analisis:

1. Apakah *carbon emission disclosure* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
2. Apakah *cash holding* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
3. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada permasalahan studi yang sudah dirumuskan, tujuan diadakannya studi ini untuk:

1. Menguji dan membuktikan *carbon emission disclosure* berpengaruh terhadap kinerja keuangan.
2. Menguji dan membuktikan *cash holding* berpengaruh terhadap kinerja keuangan.
3. Menguji dan membuktikan kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

1.4 Manfaat Penelitian

Sesuai tujuan riset, hasil harapannya memberikan manfaat guna pihak yang berkaitan, yang meliputi:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Studi ini diharapkan berkontribusi pada pengembangan *Stakeholder Theory* dan *Agency Theory* dengan menunjukkan bahwa praktik keberlanjutan, pengelolaan kas, dan tata kelola berpengaruh terhadap kinerja keuangan, sehingga perusahaan memperoleh kepercayaan *stakeholder* sekaligus mengurangi konflik kepentingan antara manajer dan pemilik modal.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan

Studi ini dapat menjadi evaluasi untuk memperkuat tata kelola keuangan dan membantu manajemen merumuskan strategi keberlanjutan usaha.

2. Bagi Pemegang Saham

Penelitian ini memberikan informasi untuk menilai kinerja perusahaan dan mendukung keputusan investasi yang lebih tepat berbasis data.

3. Bagi Universitas

Penelitian ini memperkaya literatur akuntansi, keuangan, dan tata kelola serta mendukung pembelajaran dan pengembangan ilmu di universitas.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Harapannya studi ini dapat dijadikan acuan bagi pengembangan kajian lanjutan serta memberikan wawasan bagi peneliti berikutnya