BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pada era digital ini menuntut perusahaan untuk tidak hanya berorientasi pada laba jangka pendek tetapi harus beroreintasi pada keberlanjutan perusahaan dalam jangka panjang. Dalam konteks pasar modal, perusahaan publik harus mampu meningkatkan nilai perusahaan karena nilai perusahaan mencerminkan persepsi investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan di masa depan. Keberadaan pasar modal di Indonesia sangat diperlukan perusahaan karena dengan menerbitkan saham di bursa efek, dapat membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya dan dapat menghasilkan dana bagi perusahaan yang dipergunakan untuk kegiatan operasional perusahaan sekaligus dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan suatu bentuk nama baik yang diperoleh perusahaan dalam melakukan kegiatan perusahaan dalam periode tertentu(Setianingsih et al., 2025). Nilai perusahaan yang baik merupakan suatu tujuan oleh setiap perusahaan karena apabila nilai perusahaan yang tinggi maka akan menarik investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan. Nilai pasar adalah nilai perusahaan yang dicerminkan dari harga saham perusahaan di pasar yang bisa menjadi ukuran nilai perusahaan yang berasal dari kreditur, investor, dan *stakeholder* lain.

Semakin tinggi atau baik harga saham perusahaan maka nilai perusahaan tersebut juga akan semakin tinggi atau baik, maka itu berarti tingkat kemakmuran para pemegang saham juga tinggi. Hanya perusahaan yang *go public* bisa menjual sahamnya kepada masyarakat secara bebas, serta dibeli dan dimiliki oleh calon pemegang saham. Dari hal ini dapat dilihat bahwa harga saham yang tinggi dari suatu perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri. Dan jika nilai perusahaan itu tinggi, maka akan meningkatkan rasa percaya investor. Nilai perusahaan juga akan mencerminkan berhasil atau tidaknya kinerja sebuah perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional(Ningrum, 2022).

Salah satu kondisi yang mempengaruhi harga saham dan kinerja keuangan yang berdampak langsung kepada nilai perusahaan adalah pandemi COVID-19. Pandemi COVID-19 berpengaruh juga terhadap pasar modal, seperti dalam harga saham dan kinerja keuangan. Jika, harga saham dan kinerja keuangan menurun maka, nilai perusahaan juga akan mengalami penurunan.Berdasarkan hasil survei Kemnaker yang melakukan survei untuk mengetahui dampak dari pandemi kepada nilai perusahaan. Hasilnya menunjukkan 88% perusahaan di indonesia terdampak pandemi yang menyebabkan perusahaan menjadi rugi.

Salah satu jenis usaha di Indonesia yang mengalami dampak buruk pandemi adalah sektor properti. Adanya perubahan perilaku konsumen mengakibatkan turunnya daya beli masyarakat yang menahan diri dari pembelian kebutuhan properti yang memiliki sifat jangka panjang. Masa pandemi COVID-19 membuat masyarakat cenderung lebih memprioritaskan kebutuhan primer dibandingkan pembelian kebutuhan sekunder seperti, properti. Akibatnya permintaan terhadap properti tersebut mengalami penurunan dan mengurangi pendapatan sektor properti.

Sebagai salah satu sektor yang penting, sektor properti berperan dalam penyedian kebutuhan seperti rumah,apartemen,kantor dan pusat pembelanjaan. Dengan demikian, sektor properti ini memiliki pengaruh terhadap perekonomian nasional secara keseluruhan. Selama tahun 2021 – 2024, sektor properti turut mengalami fluktuasi yang terus menurun. Hal ini mencerminkan bahwa sektor tersebut sedang tidak stabil. Penurunan harga saham secara langsung berdampak pada menurunnya nilai perusahaan, sebab harga saham yang rendah mencerminkan nilai perusahaan yang rendah begitu pula sebaliknya.

Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kekayaan dan prospek masa depan perusahaan. Jika nilai perusahaan tinggi, maka kemakmuran pemegang saham juga meningkat. Salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah *Price to Book Value* (PBV). Penggunaan *Price to Book Value* (PBV) sangat relevan untuk sektor properti dan real estate karena karakteristik industri ini yang didominasi oleh aset tetap seperti tanah dan bangunan. PBV mampu mencerminkan sejauh mana pasar menilai aset

perusahaan dibandingkan nilai bukunya, sehingga cocok digunakan untuk sektor yang memiliki basis aset besar. Dalam konteks ini, dimana ketika PBV < 1 seperti yang terjadi pada sektor properti periode 2021–2023, hal tersebut menunjukkan bahwa pasar menilai perusahaan lebih rendah dari nilai asetnya (*undervalued*). Menurut penelitian oleh Novita et al. (2020) dan didukung data Bursa Efek Indonesia, PBV menjadi indikator utama dalam menilai nilai perusahaan berbasis aset karena mampu menangkap persepsi investor terhadap prospek dan efisiensi pengelolaan aset perusahaan. Oleh karena itu, penggunaan PBV ini sangat tepat untuk menggambarkan fluktuasi nilai perusahaan sektor properti secara lebih akurat.

Indikator *Price to Book Value* (PBV) digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan, semakin tinggi rasio maka semakin berhasil perusahaan dalam menciptakan nilai bagi pemegang saham, dengan mengetahui rasio PBV, investor dapat mengidentifikasi saham mana yang harganya wajar, *undervalued*, dan *overvalued*. Berikut merupakan data mengenai nilai perusahaan dalam beberapa sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021-2024.

Table 1.1

Nilai PBV Sektor yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2021-2024

INDEKS	Nilai Perusahaan (PBV)			
	2021	**2022**	**2023**	**2024**
Energi	1,10	1,13	1,03	2,74
Basic material	1,32	1,08	0,98	2,57
Industrial	1,14	0,98	0,98	0,84
Consumers non cylicals	1,93	1,71	1,56	1,74
Consumers cyclicals	1,43	1,12	0,93	1,69
Healthcare	2,97	2,64	1,85	2,94
Financials	1,54	1,29	0,90	1,77

Properties & real estate	**0,65**	**0,52**	**0,56**	**1,35**
Technology	3,86	2,27	1,52	2,25
Infrastructures	1,38	1,19	0,98	3,79
Transportation & logistic	1,31	1,05	1,04	5,68

(Sumber: idx.co.id. data diolah peneliti,2025)

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 perkembangan *Price to Book Value* (PBV) sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021–2024 menunjukkan fluktuasi nilai perusahaan yang signifikan dan penuh tantangan. Perbandingan dapat dilihat dari perusahaan sektor properti seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk yang memiliki nilai PBV di bawah 1 (*undervalued*), sejalan dengan rata-rata sektor Properties & Real Estate yang berada pada kisaran 0,52–0,65 pada 2021–2023, menunjukkan rendahnya penilaian pasar terhadap nilai bukunya. Sebaliknya, perusahaan di sektor yang mengalami peningkatan tinggi seperti PT Blue Bird Tbk menunjukkan PBV yang meningkat signifikan dan berada di atas 1, mengikuti tren sektor *Transportation & Logistic* yang melonjak hingga 5,68 pada tahun 2024, mencerminkan tingginya kepercayaan investor terhadap prospek pertumbuhan sektor tersebut.

Pada tahun 2021, sektor ini mencatatkan PBV sebesar 0,65, yang menandakan bahwa harga saham rata-rata masih berada di bawah nilai bukunya. Kondisi tersebut semakin memburuk pada tahun 2022 ketika PBV turun ke level terendah sebesar 0,52, mencerminkan rendahnya kepercayaan investor terhadap prospek sektor properti. Jika dibandingkan dengan sektor lain pada periode 2021–2022, sektor Properti dan Real Estate menunjukkan kinerja valuasi yang paling rendah, jauh tertinggal dari sektor *Technology, Healthcare,* dan *Consumers NonCyclicals* yang memperoleh apresiasi pasar jauh lebih tinggi. Kesenjangan ini mengindikasikan bahwa besarnya kepemilikan aset fisik pada perusahaan properti belum mampu meningkatkan persepsi nilai perusahaan di mata investor.

Pada tahun 2023, nilai PBV sektor Properti dan Real Estate mulai mengalami perbaikan meskipun masih terbatas, dengan kenaikan tipis menjadi

0,56, sehingga selama tiga tahun berturut-turut sektor ini tetap berada dalam kondisi *undervalued* (PBV < 1). Perubahan yang sangat signifikan baru terjadi pada tahun 2024, ketika nilai PBV melonjak drastis hingga mencapai 1,35, yang menunjukkan pergeseran sentimen pasar dan kembalinya optimisme investor terhadap fundamental sektor properti. Meskipun demikian, tingkat PBV tersebut masih tergolong moderat jika dibandingkan dengan sektor lain pada tahun yang sama, seperti *Transportation & Logistic, Infrastructures*, dan Energi yang mencatatkan PBV lebih tinggi. Oleh karena itu, fluktuasi nilai perusahaan yang terjadi dari kondisi *undervalued* berkepanjangan hingga lonjakan apresiasi pasar ini menjadi fenomena penting yang melatarbelakangi perlunya penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mampu memengaruhi dan mempertahankan nilai perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate.

Tingkat ketertarikan investor untuk menanamkan modal dapat dipengaruhi oleh fluktuasi nilai perusahaan, baik itu peningkatan atau penurunan. Jika nilai perusahaan meningkat, investor cenderung lebih tertarik karena mereka melihat lebih banyak potensi keuntungan. Menurunnya nilai perusahaan dapat menyulitkan perusahaan untuk menarik investor akibat meningkatnya persepsi risiko dan prospek keuntungan yang menurun. Dengan demikian, pelaku bisnis dan investor perlu mempertimbangkan berbagai faktor yang mampu memberikan dampak terhadap nilai perusahaan.

Berbagai penelitian telah mengidentifikasi sejumlah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, seperti penelitian yang dilakukan oleh Putriningtyas dan Ubaidillah (2024) yang menyatakan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh *green innovation*. Selanjutnya, hasil penelitian Wiwit Muflihah (2024) menunjukkan bahwa *green accounting* juga memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu, Hutagalung et al (2024) mengidentifikasi faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu profitabilitas. Secara khusus, penelitian ini akan menguji apakah perusahaan yang menerapkan *green innovation* dan *green accounting* serta memiliki tingkat profitabilitas yang baik mampu meningkatkan nilai perusahaan dalam jangka panjang.

Salah satu faktor utama yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Green Innovation*, yang merupakan inovasi perusahaan dalam mengembangkan produk dan proses yang ramah lingkungan. *Green innovation* digunakan karena sektor properti membutuhkan inovasi ramah lingkungan untuk mengurangi emisi dan konsumsi energi. Hal ini sejalan dengan konsep *green economy* yang mendorong pertumbuhan berkelanjutan melalui inovasi rendah karbon. Berdasarkan *World Bank*, penerapan inovasi hijau dapat meningkatkan daya saing dan persepsi investor, sehingga berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Putriningtyas & Ubaidillah (2024) menunjukkan bahwa *green innovation* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan serta mampu memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Hasil serupa juga ditemukan oleh Armeice et al (2025) yang menyatakan bahwa *green innovation* memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan karena mampu meningkatkan keunggulan kompetitif dan kepercayaan investor. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perusahaan yang menerapkan inovasi hijau cenderung memiliki nilai perusahaan yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan yang tidak menerapkannya. Namun, terdapat juga hasil yang tidak signifikan, seperti penelitian Astuti & Ahmar (2025) yang menemukan bahwa *green innovation* tidak berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan tanpa adanya variabel penguat (moderator).

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Green Accounting,* yang merupakan sistem akuntansi yang mengintegrasikan aspek lingkungan ke dalam pelaporan keuangan perusahaan. *Green accounting* digunakan karena sektor properti memiliki dampak lingkungan yang tinggi, sehingga diperlukan pengungkapan biaya lingkungan secara transparan. Penerapan ini sejalan dengan konsep *green economy* yang menekankan efisiensi sumber daya dan tanggung jawab lingkungan. Menurut Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, integrasi aspek lingkungan dalam aktivitas perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan stakeholder, sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Penelitian Wiwit Muflihah (2024) menunjukkan bahwa *green accounting* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena

pengungkapan informasi lingkungan dapat meningkatkan kepercayaan investor. Selain itu, penelitian Hutagalung et al (2024) juga menemukan bahwa *green accounting* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan manufaktur. Namun, penelitian Afiyah et al (2023) menunjukkan hasil yang berbeda, di mana *green accounting* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, yang mengindikasikan bahwa efektivitas *green accounting* masih bergantung pada karakteristik perusahaan dan persepsi investor. Dan hasil penelitian Alawiyah (2025), terdapat hasil yang negatif dan tidak signifikan, menunjukkan bahwa *green accounting* belum tentu meningkatkan nilai perusahaan apabila belum direspons positif oleh pasar.

Faktor terakhir yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Profitabilitas, yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya. Profitabilitas yang digunakan diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA), yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari seluruh aset yang dimiliki. Penggunaan ROA ini mencerminkan efisiensi perusahaan dalam mengelola aset, yang sangat relevan dengan sektor properti yang padat aset. ROA memberikan gambaran apakah aset besar yang dimiliki perusahaan benar-benar mampu menghasilkan keuntungan yang optimal.

ROA memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan karena semakin tinggi profitabilitas, maka semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan. Hal ini juga sejalan dengan data dari Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa rasio profitabilitas menjadi indikator utama dalam menilai kinerja dan kesehatan perusahaan di pasar modal. Penelitian Hutagalung et al (2024) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, karena laba yang tinggi meningkatkan minat investor. Hasil serupa juga ditemukan oleh Lingguana & Keristin (2023) yang menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian Wiwit Muflihah (2024) dan penelitian Nabila & Wardhani (2026) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan

terhadap nilai perusahaan, yang menandakan bahwa dalam beberapa sektor, investor tidak hanya mempertimbangkan kinerja keuangan, tetapi juga faktor non-keuangan seperti kinerja lingkungan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun profitabilitas penting, perannya tidak selalu memperkuat pengaruh faktor lingkungan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian Putriningtyas & Ubaidillah (2024) yang meneliti pengaruh *green innovation* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018–2023. Pada penelitian ini, peneliti menambahkan variabel *green accounting* sebagai faktor lain yang dapat memengaruhi nilai perusahaan. Penambahan variabel dalam penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan validitas eksternal temuan penelitian, mengungkap mekanisme yang lebih mendalam di balik hubungan antara praktik keberlanjutan perusahaan dan nilai perusahaan, serta memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai peran kinerja lingkungan dan kinerja keuangan dalam meningkatkan persepsi investor. Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan perbedaan hasil penelitian terdahulu yang menunjukkan adanya inkonsistensi pengaruh *green accounting* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan (Afiyah et al., 2023). Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang, fenomena, serta research gap yang telah diuraikan, peneliti tertarik untuk mengajukan penelitian dengan judul **"Pengaruh *Green Innovation*, *Green Accounting*, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021–2024)"**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *Green Innovation, Green Accounting,* dan Profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Bagaimana Pengaruh *Green Innovation* terhadap Nilai Perusahaan?
3. Bagaimana Pengaruh *Green Accounting* terhadap Nilai Perusahaan?
4. Bagaimana Pengaruh Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh *Green Innovation*, *Green Accounting,* dan Profitabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan
2. Untuk menganalisis pengaruh *Green Innovation* terhadap Nilai Perusahaan.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Green Accounting* terhadap Nilai Perusahaan
4. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak baik dari segi teoritis maupun dalam praktis pelaksanaanya :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu manajemen keuangan, khususnya yang berkaitan dengan nilai perusahaan dan konsep keberlanjutan (*sustainability*).Hasil penelitian ini dapat memperkaya kajian empiris mengenai penerapan *green innovation* dan *green accounting* dalam meningkatkan nilai perusahaan serta memperkuat penerapan Teori *Stakeholder*, yang menekankan pentingnya tanggung jawab perusahaan tidak hanya kepada pemegang saham, tetapi juga kepada seluruh pemangku kepentingan.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adnya penelitian ini dapat memberikan masukan-masukan yang mungkin dapat diterpkan perusahaan diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian dan bacaan serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut lagi bagi pihak-pihak lain.