

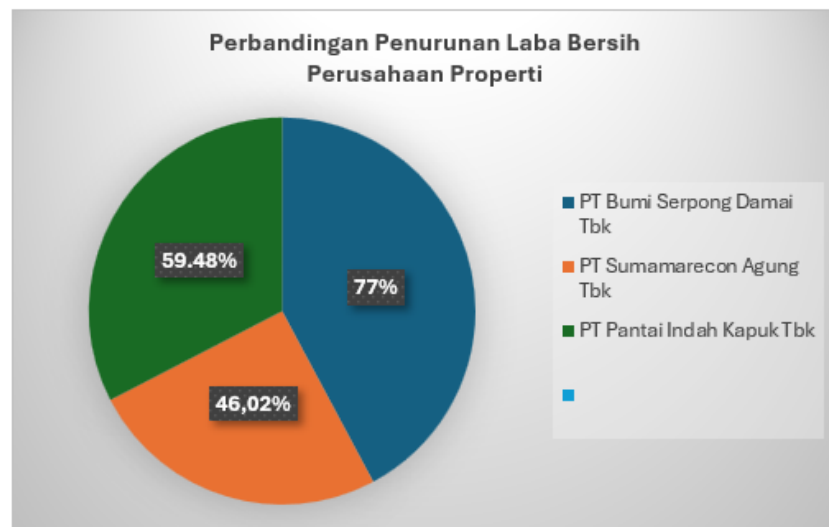
BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Industri properti dan real estate menempati posisi strategis dalam menopang laju perekonomian nasional, sebab keterkaitannya cukup erat dengan berbagai sektor usaha lain, mulai dari konstruksi, perbankan, dan industri bahan bangunan. Meski demikian, karakter sektor ini cenderung siklikal, sehingga kinerjanya mudah terpengaruh oleh dinamika inflasi, tingkat suku bunga, serta kemampuan daya beli konsumen.

Dalam beberapa tahun terakhir, performa keuangan perusahaan properti mengalami fluktuasi dan belum sepenuhnya stabil. Pada kuartal I tahun 2025, sebagian besar perusahaan emiten properti, khususnya di segmen menengah ke atas, mengalami penurunan dalam kinerja keuangan mereka. Menurut laporan dari media ekonomi Kontan, PT Bumi Serpong Damai Tbk mencatatkan penurunan laba bersih sebesar 77% menjadi Rp 320,62 miliar, yang disertai dengan penurunan pendapatan sebesar 28,44%. PT Summarecon Agung Tbk juga mengalami penurunan sebesar 46,02%, sedangkan PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk mengalami penurunan sebesar 59,48% (Kontan, 2025). Angka-angka tersebut mengindikasikan melemahnya daya hasil laba perusahaan, yang pada gilirannya mencerminkan tekanan terhadap kinerja keuangan industri properti secara umum.



Gambar 1.1 *Sumber Data Diolah oleh Peneliti, 2026*

Di sisi lain, terdapat ketidaksesuaian antara kinerja fundamental perusahaan dengan pergerakan harga saham di pasar modal. Indeks IDX Properties & Real Estate mencatat peningkatan sebesar 51,75% sejak awal tahun hingga akhir November 2025 (Kontan, 2025). Situasi ini menunjukkan bahwa pergerakan pasar tidak sepenuhnya merefleksikan kondisi riil perusahaan. Ketimpangan tersebut diduga muncul akibat tekanan sejumlah faktor eksternal, di antaranya pergerakan suku bunga acuan Bank Indonesia, naiknya harga material konstruksi, serta ketidakpastian daya beli masyarakat yang ikut menekan permintaan properti. Data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dipublikasikan Bank Indonesia turut memperlihatkan tren melambatnya pertumbuhan harga properti residensial sepanjang tahun 2025, mulai dari 1,07% pada triwulan I, lalu turun menjadi 0,90% pada triwulan II, 0,84% pada triwulan III, dan bertahan di 0,83% pada triwulan IV. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun harga properti residensial di pasar primer masih mengalami

pertumbuhan positif, laju kenaikannya cenderung melambat sepanjang tahun 2025, yang mencerminkan masih lemahnya permintaan di sektor properti residensial (Bank Indonesia, 2026).



Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Residensial

Selain adanya tekanan dari segi ekonomi, sektor properti juga menghadapi berbagai tantangan dari perspektif keberlanjutan lingkungan. Laporan dari *United Nations Environment Programme* (UNEP, 2022) mencatat bahwa aktivitas bangunan dan konstruksi menyumbang kurang lebih 40% emisi karbon dioksida global, dengan rincian sekitar 70% berasal dari fase operasional gedung, dan sisanya 30% dari proses konstruksinya. Angka ini menegaskan posisi sektor properti sebagai salah satu kontributor utama emisi global, yang

menuntut pelaku usaha di sektor ini untuk lebih serius memperhitungkan dimensi lingkungan dalam setiap aktivitas operasionalnya.

Dalam menghadapi perubahan yang terus terjadi, perusahaan diharapkan untuk mengoptimalkan aset tidak berwujud yang berlandaskan pengetahuan serta keberlanjutan. Salah satu konsep yang dinilai relevan untuk menjawab tuntutan ini adalah *green intellectual capital*, yakni perpaduan antara *intellectual capital* dengan dimensi lingkungan (Chen, 2008). Mengacu pada *resource-based view*, aset tak berwujud yang memiliki nilai, langka, dan tidak mudah ditiru pesaing dapat dijadikan landasan bagi terciptanya keunggulan bersaing yang berkelanjutan (Barney, 1991). *Green intellectual capital* diperkirakan mampu meningkatkan efisiensi operasional sekaligus mendorong inovasi yang berkelanjutan, yang pada gilirannya berkontribusi terhadap peningkatan *financial performance* perusahaan.

Temuan empiris dari Fayola *et al.* (2024); Hasan *et al.* (2025); Jumadi & Julianti (2021); Mulatsih (2025) sama-sama memperlihatkan pengaruh positif *green intellectual capital* terhadap *financial performance*, menunjukkan bahwa perusahaan telah cukup efektif mengelola aset tidak berwujud berbasis lingkungan. Perusahaan yang berhasil menanamkan *green intellectual capital* ke dalam strategi bisnisnya cenderung mengalami peningkatan efisiensi operasional serta menekan biaya melalui optimalisasi penggunaan sumber daya dan penerapan praktik bisnis yang lebih berkelanjutan (Mulatsih, 2025). Optimalisasi sumber daya berbasis pengetahuan hijau secara maksimal juga dapat memunculkan keunggulan bersaing lewat efisiensi operasional, inovasi,

dan penguatan reputasi yang selanjutnya mendorong *financial performance* perusahaan (Suwandana *et al.*, 2025). Berbeda dengan temuan tersebut, (Bangun *et al.* (2024); Marilis *et al.* (2024); Sukirman & Dianawati (2023) justru mendapati bahwa *green intellectual capital* tidak berpengaruh terhadap *financial performance*. Perbedaan ini diduga muncul karena penerapan *green intellectual capital* menuntut investasi awal yang relatif besar, sementara manfaat ekonominya baru terasa setelah jangka waktu panjang (Bangun *et al.*, 2024), sehingga dalam jangka pendek pengaruhnya terhadap *financial performance* belum tampak nyata.

Selain faktor internal, tingkat transparansi informasi yang diberikan kepada pemangku kepentingan juga dianggap dapat memengaruhi *financial performance* suatu perusahaan. Dalam hal ini, *sustainability reporting disclosure* merupakan salah satu cara perusahaan menunjukkan tanggung jawabnya terhadap lingkungan dan sosial kepada publik. Menurut *stakeholder theory*, *stakeholder* mencakup kelompok atau individu yang dapat memengaruhi atau dipengaruhi oleh pencapaian tujuan organisasi, seperti karyawan, pelanggan, pemasok, pemerintah, pemegang saham, dan masyarakat (Freeman, 1983). Oleh karena itu, perusahaan yang secara konsisten mengungkapkan informasi mengenai keberlanjutan akan dipandang lebih transparan dan bertanggung jawab, sehingga mampu menumbuhkan kepercayaan investor, memperluas akses pendanaan, dan pada akhirnya memperkuat *financial performance*.

Penelitian oleh Marilis *et al.* (2024); Pratiwi *et al.* (2022) menemukan pengaruh positif *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*. Ini menunjukkan bahwa informasi mengenai keberlanjutan memiliki peran penting dalam membantu pemangku kepentingan dalam pengambilan keputusan, serta dapat mendukung perusahaan dalam meningkatkan *financial performance* (Pratiwi *et al.*, 2022). Berlawanan dengan hal tersebut, penelitian Septriana & Puspita (2024); Ayuningtias & Andayani (2025) tidak menemukan pengaruh signifikan *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*. Ketiadaan pengaruh ini diduga terjadi karena manfaat ekonomis dari penerapan praktik keberlanjutan umumnya baru dirasakan dalam jangka panjang, sehingga belum dianggap memberikan keuntungan secara ekonomis dalam waktu dekat (Ayuningtias & Andayani, 2025).

Temuan penelitian memperlihatkan adanya inkonsistensi antara *green intellectual capital* dan *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*. Kondisi ini terjadi karena adanya kemungkinan faktor lain yang turut memengaruhi hubungan tersebut. Oleh karena itu, peneliti menambahkan variabel moderasi berupa *competitive advantage*. *Competitive advantage* menggambarkan kapasitas perusahaan untuk menghasilkan nilai ekonomi yang melampaui para pesaingnya (Chairunnisa & Murwaningsari, 2025). Tingkat *competitive advantage* yang tinggi memberikan perusahaan kemampuan yang lebih besar untuk mengubah *green intellectual capital* menjadi efisiensi operasional, inovasi, dan peningkatan profitabilitas.

Di sisi lain, perusahaan yang memiliki *competitive advantage* tinggi juga lebih mampu memanfaatkan *sustainability reporting* sebagai sarana untuk meningkatkan kepercayaan investor, loyalitas pelanggan, serta akses terhadap pendanaan yang lebih baik.

Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada *competitive advantage* sebagai variabel moderasi dalam hubungan antara *green intellectual capital* dan *sustainability reporting disclosure* dengan *financial performance* dalam satu model analisis yang masih jarang dikaji, sehingga penelitian ini berperan penting dalam mengisi kesenjangan literatur.

Urgensi penelitian ini diperkuat oleh adanya fenomena ketidaksesuaian antara kinerja fundamental dan performa pasar di sektor properti dan real estate. Kuartal pertama tahun 2025, sejumlah emiten properti besar mengalami penurunan laba yang cukup signifikan, namun secara bersamaan Indeks IDX Properties & Real Estate justru mengalami kenaikan. Fenomena ini menunjukkan bahwa penilaian investor tidak hanya berdasarkan aspek keuangan jangka pendek, tetapi juga mempertimbangkan faktor non-keuangan seperti keberlanjutan dan keunggulan kompetitif, sehingga semakin memperkuat perlunya penelitian yang mengkaji secara mendalam faktor-faktor tersebut dalam sektor properti dan real estate.

Sektor properti dan real estate dipilih sebagai objek penelitian sebab karakteristiknya yang relevan dibandingkan sektor lainnya. Pertama, sektor ini memberikan kontribusi sekitar 40% dari total emisi karbon global yang berasal dari operasional bangunan jangka panjang, sehingga tekanan untuk menerapkan

praktik hijau bersifat lebih persisten dan berkelanjutan. Kedua, karakteristik produk properti yang memiliki siklus hidup jangka panjang menjadikan keunggulan berbasis keberlanjutan sebagai sumber *competitive advantage* yang sulit ditiru dan bernilai strategis. Ketiga, penelitian yang secara simultan mengkaji *green intellectual capital*, *sustainability reporting disclosure*, dan *competitive advantage* sebagai variabel moderasi pada sektor properti dan real estate di Indonesia masih sangat terbatas, sehingga terdapat celah penelitian yang signifikan yang belum terisi.

Penelitian ini menggunakan periode 2021-2025 yang dinilai relevan karena mencerminkan kondisi pascapandemi sekaligus masa transisi penguatan regulasi dan implementasi praktik bisnis berkelanjutan di Indonesia. Periode ini juga merupakan waktu ketika tekanan global terhadap isu keberlanjutan semakin meningkat, sehingga diharapkan memberikan gambaran terkini terkait perkembangan *financial performance* sektor properti dan real estate dalam konteks keberlanjutan dan daya saing.

Fenomena, dan *research gap* yang ditemukan menjadi dasar dilaksanakannya penelitian dengan judul **“Pengaruh *Green Intellectual Capital* dan *Sustainability Reporting Disclosure* terhadap *Financial Performance* dengan *Competitive Advantage* sebagai Variabel Moderasi”**.

B. Batasan Masalah

Supaya pembahasan pada penelitian ini tidak melebar dan tetap terarah pada persoalan yang, penelitian ini dibatasi pada beberapa hal berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Periode penelitian yaitu tahun 2021-2025
3. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *green intellectual capital* dan *sustainability reporting disclosure*.

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *green intellectual capital* berpengaruh terhadap *financial performance*?
2. Apakah *sustainability reporting disclosure* berpengaruh terhadap *financial performance*?
3. Apakah *competitive advantage* mampu memoderasi pengaruh *green intellectual capital* terhadap *financial performance*?
4. Apakah *competitive advantage* mampu memoderasi pengaruh *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*?

D. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh *green intellectual capital* terhadap *financial performance*?

2. Untuk menguji pengaruh *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*?
3. Untuk menguji apakah *competitive advantage* mampu memoderasi pengaruh green intellectual capital terhadap *financial performance*?
4. Untuk menguji apakah *competitive advantage* mampu memoderasi pengaruh *sustainability reporting disclosure* terhadap *financial performance*?

E. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat yang dihasilkan dari dapat dirasakan oleh beberapa pihak, yaitu:

1. Kontribusi Teoritis
 - a. Penelitian ini turut memperkaya literatur di bidang akuntansi dan manajemen keuangan, terutama terkait hubungan *green intellectual capital* dan *sustainability reporting disclosure* dengan *financial performance*.
 - b. Penelitian ini memberikan perspektif baru dengan menempatkan *competitive advantage* sebagai variabel moderasi pada hubungan *green intellectual capital* dan *sustainability reporting disclosure* dengan *financial performance*.
 - c. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai pedoman bagi para peneliti di masa mendatang yang menyelidiki subjek serupa, terutama dalam industri properti, di mana penelitian ini relatif terbatas.

2. Kontribusi Kebijakan

- a. Penelitian ini dapat berfungsi sebagai landasan untuk membantu pemerintah dan otoritas pengatur membuat standar pelaporan keberlanjutan yang lebih sistematis dan efisien.
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh regulator untuk membuat kebijakan yang mendukung pengelolaan *green intellectual capital*, kualitas *sustainability reporting disclosure*, serta penguatan daya saing perusahaan.

3. Kontribusi Praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat membantu manajemen, terutama di sektor properti dan real estate, dalam meningkatkan *financial performance* melalui pengelolaan *green intellectual capital*, peningkatan kualitas *sustainability reporting disclosure*, serta pemanfaatan *competitive advantage* sebagai strategi bersaing jangka panjang.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi investor ketika menentukan keputusan investasinya secara lebih komprehensif dengan mempertimbangkan aspek keberlanjutan, transparansi perusahaan, serta kemampuan perusahaan dalam mempertahankan *competitive advantage*.