

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Property dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang paling penting bagi perekonomian Indonesia. Sektor *property* dan *real estate* memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan serta menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Kegiatan transaksi di sektor *property* dan *real estate* yang sebagian besar bersifat *immobile* menunjukkan sektor properti merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah yang berpotensi cukup besar dalam meningkatkan *local taxing power* baik melalui instrumen pajak daerah maupun melalui mekanisme bagi hasil pajak. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting karena mampu menarik dan mendorong kegiatan di berbagai sektor ekonomi, mempengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja (Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, 2016).

Property dan *real estate* menjadi salah satu sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor-sektor perusahaan pada Bursa Efek Indonesia diperbarui pada awal Tahun 2021. Bursa Efek Indonesia resmi menerapkan klasifikasi sektor industri baru *IDX Industrial Classification (IDX-IC)* mulai 25 Januari 2021. Pembaruan klasifikasi sektor industri pada Bursa Efek

Indonesia menyebabkan terjadinya peningkatan jumlah sektor yang awalnya sembilan menjadi sebelas sektor yakni energi, barang baku, perindustrian, barang konsumen primer, barang konsumen non-primer, kesehatan, keuangan, properti dan real estate, teknologi, infrastruktur, serta transportasi dan logistik (BNI Sekuritas, 2023). Pembaruan klasifikasi sektor ini sudah berlaku sejak 25 Januari 2021, namun pada situs resmi Bursa Efek Indonesia, sektor ini baru muncul pada akhir Mei 2021. Harga saham kesebelas sektor baru ini dari awal kemunculan sampai akhir tahun 2023 disajikan pada Tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1 Perkembangan Harga Saham Tiap Sektor di Bursa Efek Indonesia Tiga Tahun Terakhir.

| No | Sektor | Harga Saham (Rp) | | | | | Perubahan Harga Tiga Tahun Terakhir |
|----|----------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| | | 28 Mei 2021 | 30 Des 2021 | 30 Des 2022 | 29 Des 2023 | 31 Mei 2024 | |
| 1 | Sector Energy | 742 | 1,139 | 2,280 | 2,101 | 2,307 | 210,86% |
| 2 | Sector Infrastructures | 882 | 959 | 869 | 1,570 | 1,503 | 70,46% |
| 3 | Sector Basic Materials | 1,142 | 1,234 | 1,216 | 1,307 | 1,407 | 23,24% |
| 4 | Sector Transportation & Logistic | 1,038 | 1,599 | 1,662 | 1,602 | 1,268 | 22,19% |
| 5 | Sector Healthcare | 1,262 | 1,420 | 1,565 | 1,376 | 1,373 | 8,77% |
| 6 | Sector Financials | 1,305 | 1,527 | 1,415 | 1,458 | 1,353 | 3,69% |
| 7 | Sector Industrials | 958 | 1,037 | 1,174 | 1,094 | 978 | 2,06% |
| 8 | Sector Consumer Cyclical | 735 | 900 | 851 | 821 | 718 | -2,34% |
| 9 | Sector Technology | 3,491 | 8,994 | 5,162 | 4,436 | 3,392 | -2,85% |
| 10 | Sector Consumer Non-Cyclical | 726 | 664 | 717 | 722 | 691 | -4,88% |
| 11 | Sector Properties & Real Estate | 813 | 773 | 711 | 714 | 614 | -24,44% |

Sumber: IDX (2024).

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham terbesar sejak pembaruan klasifikasi sektor industri di Bursa Efek Indonesia sampai penutupan perdagangan saham Tahun 2023 yakni mencapai -24,44%. Saat perekonomian Indonesia dilanda pandemi yakni akhir Mei 2021 harga saham sektor *property* dan *real estate* sebesar Rp 813, kemudian

mengalami penurunan pasca pandemi sampai akhir Mei 2024 menjadi Rp 614. Harga saham sektor *property* dan *real estate* sangat menarik untuk diteliti karena terus mengalami penurunan walaupun kondisi perekonomian Indonesia sudah pulih. Tahun 2024, setelah empat tahun terombang-ambing akibat pandemi Covid-19, kondisi ekonomi Indonesia kini dapat dikatakan telah benar-benar pulih. Sejumlah indikator, mulai dari pertumbuhan ekonomi hingga kemiskinan, mengalami perbaikan (Purwanti, 2024). Tahun 2024 ekonomi Indonesia sudah dikatakan pulih, namun harga saham sektor *property* dan *real estate* masih mengalami penurunan yang dimana pada akhir tahun 2023 harga saham sektor ini sebesar Rp 714 dan pada akhir Mei 2024 turun menjadi Rp 614.

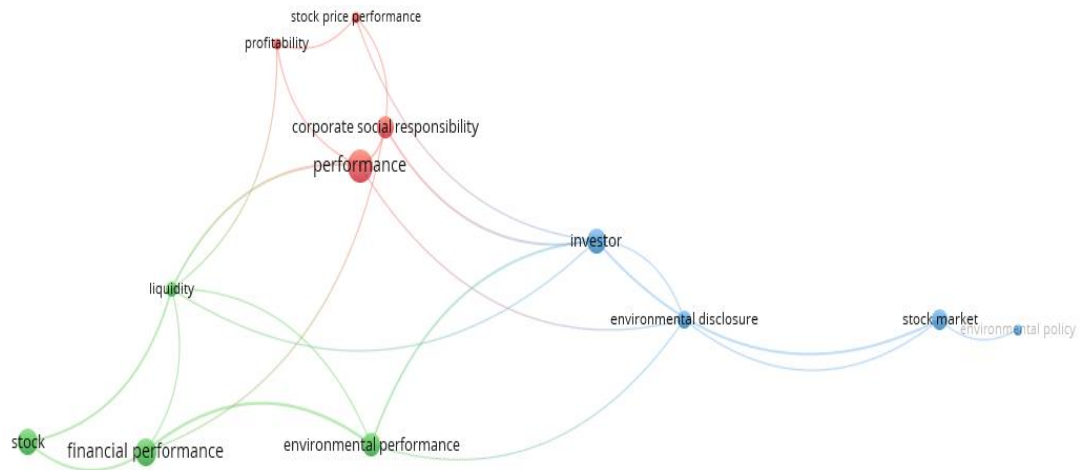
Harga saham adalah nilai pasar yang berlaku yang ditentukan oleh interaksi penawaran dan permintaan di pasar modal (Sulha & Irawati, 2024). Harga saham merupakan cerminan penilaian investor terhadap nilai suatu perusahaan dan potensi keuntungannya di masa depan (Ainun, 2019). Kenaikan harga saham secara konsisten menyebabkan calon investor dan investor saat ini menganggap bahwa perusahaan tersebut secara efektif mengawasi operasionalnya, dimana kepercayaan ini akan menguntungkan perusahaan karena akan menarik lebih banyak investor akibat meningkatnya kepercayaan terhadap emiten, begitupun sebaliknya ketika harga saham mengalami penurunan.

Berdasarkan teori ekonomi, naik turunnya harga saham merupakan sesuatu yang umum karena digerakkan oleh kekuatan penawaran dan permintaan. Jika permintaan tinggi maka harga akan naik, sebaliknya jika penawaran tinggi harga akan turun. Secara umum ada beberapa faktor yang memengaruhi naik turun harga saham suatu perusahaan. Faktor-faktor tersebut diklasifikasikan menjadi

faktor internal dan faktor eksternal. Faktor eksternal terdiri dari kondisi fundamental ekonomi makro, fluktuasi kurs rupiah terhadap mata uang asing, kebijakan pemerintah, faktor panik, dan faktor manipulasi pasar. Faktor internal terdiri dari faktor fundamental perusahaan, aksi korporasi perusahaan, dan proyeksi kinerja perusahaan pada masa mendatang. Faktor fundamental perusahaan adalah faktor utama penyebab harga saham naik atau turun yang harus selalu dicermati dalam berinvestasi saham. Saham dari perusahaan yang memiliki fundamental baik akan menyebabkan tren harga sahamnya naik. Sedangkan saham dari perusahaan yang memiliki fundamental buruk akan menyebabkan tren harga sahamnya turun (OJK, 2021).

Harga Saham yang semakin menurun akan mengakibatkan perusahaan tidak mendapatkan pendanaan dari investor bahkan dapat membuat perusahaan mengalami kerugian dan kebangkrutan. Terkait dengan pasar modal, investor akan mengalami kerugian akibat dividen yang menurun atau tidak dibayarkan. Bagi perekonomian Indonesia, adanya penurunan menandakan performa yang menurun dan pendapatan yang dihasilkan akan berkurang sehingga akan menurunkan penerimaan PDB Indonesia dari sektor yang bersangkutan (Sari et al., 2022). Sehingga pengkajian faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham sangat perlu dilakukan untuk menghasilkan solusi tindakan dalam meningkatkan harga saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

Harga saham dipengaruhi oleh berbagai faktor. Pembangunan dan pemisualisasian jaringan bibliometric menggunakan aplikasi VOSviewer pada data bibliografi jurnal internasional terindeks Scopus disajikan pada Gambar 1.1 berikut.



Gambar 1.1
Jaringan Bibliometric
 Sumber: VOSviewer (2024)

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa harga saham memiliki hubungan dengan kinerja keuangan, *corporate social responsibility*, likuiditas, pengungkapan lingkungan, kebijakan lingkungan, dan kinerja lingkungan. Properti dan real estat merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan karena membangun perumahan berarti adalah membangun negara, sehingga perusahaan sektor ini harus berkontribusi pada lingkungan hidup (Saefullah, 2023). Sektor *property* dan *real estate* memiliki kaitan yang sangat erat dengan aspek sosial dan lingkungan sekitar. Hubungan sosial perusahaan sektor *property* dan *real estate* dengan masyarakat sekitar sangat penting karena keberhasilan membina hubungan dengan masyarakat sekitar menjadi salah satu nilai tambah dalam suatu proyek properti (Dirgantara, 2023). Berkaitan dengan aspek lingkungan, program lingkungan PBB mengemukakan saat ini industri properti menyumbang 30% dari emisi gas rumah kaca (GRK) tahunan global dan mengkonsumsi sekitar 40% energi dunia (Universitas Multimedia Nusantara, 2021). Sehingga penerapan CSR dan *green accounting* menjadi sangat penting bagi perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Berdasarkan hal tersebut, aspek-

aspek digunakan pada penelitian ini adalah kinerja keuangan, *corporate social responsibility*, dan *green accounting* yang berhubungan dengan aspek lingkungan.

Variabel pertama yang mempengaruhi harga saham adalah kinerja keuangan. Kinerja keuangan merupakan gambaran keadaan keuangan perusahaan pada suatu periode baik yang menyangkut aspek penghimpunan dana ataupun penyaluran dana yang dapat diukur dengan indikator kecakapan modal, profitabilitas, dan likuiditas (Jumingan, 2006). Kinerja keuangan memiliki pengaruh pada perubahan harga saham perusahaan perbankan yang telah *go public*. Kinerja keuangan dapat dijadikan sebagai salah satu dasar atau pedoman bagi investor dalam memprediksi perubahan harga saham dan membantu pengambilan keputusan berinvestasi dalam bentuk saham (Sudirman et al., 2023). Salah satu variabel yang dilihat oleh investor ketika berinvestasi pada suatu perusahaan adalah kinerja keuangan, karena kinerja keuangan yang baik dapat menarik investor untuk memulai atau meningkatkan investasinya pada suatu perusahaan. Kinerja keuangan yang ditampilkan dalam laporan keuangan dapat dijadikan acuan untuk mengetahui sejauh mana perusahaan telah mencapai target pencapaiannya, sedangkan pengukuran kinerja keuangan merupakan salah satu indikator yang digunakan investor untuk menilai suatu perusahaan dari harga pasar saham di Bursa Efek Indonesia. Semakin baik kinerja perusahaan maka semakin tinggi pula return yang dapat diperoleh investor karena pada umumnya investor akan mencari perusahaan yang mempunyai presentasi terbaik untuk menanamkan modalnya (Amor & Asrida, 2018). Saat kinerja keuangan perusahaan meningkat, maka investor akan tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan bersangkutan, kemudian permintaan sahamnya juga akan meningkat

yang berdampak pada peningkatan harga saham. Pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham didasari oleh *Signaling Theory* (Sulha & Irawati, 2024).

Signaling Theory pertama kali dicetuskan oleh Spence (1973) yang menjelaskan rasa tanggung jawab dari bagian manajemen suatu perusahaan yang merupakan sinyal atau petunjuk untuk menggambarkan keadaan perusahaan kepada investor. *Signaling Theory* menjelaskan bagaimana perusahaan harus mengkomunikasikan sinyalnya atau informasi perusahaan kepada pemakai laporan keuangan (Sheryn & Hendrawati, 2020). Informasi yang disampaikan dapat berupa sinyal positif maupun negatif. Kinerja keuangan yang tinggi pada laporan keuangan merupakan sinyal positif yang meningkatkan ketertarikan para pemakai laporan keuangan untuk melakukan investasi, sehingga hal ini pada akhirnya berdampak pada peningkatan harga saham perusahaan. Permasalahan yang terjadi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* adalah kinerja keuangan sektor perusahaan ini masih belum pulih pasca pandemi (Koran Tempo, 2023). Kinerja sektor *property* dan *real estate* triwulan kedua 2023 masih menunjukkan penurunan sebesar 12,30% secara tahunan (Katadata, 2023). Kondisi ini yang menyebabkan nilai saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan.

Hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham masih mengalami ketidakkonsistenan. Penelitian Sulha & Irawati (2024) menunjukkan kinerja keuangan yang diukur menggunakan DER dan EPS berpengaruh positif terhadap harga saham, penelitian Samudra & Ardini (2020) menunjukkan kinerja keuangan yang diukur menggunakan ROA berpengaruh positif terhadap harga saham, sedangkan penelitian Apriani & Situngkir (2021)

menunjukkan kinerja keuangan yang diukur dengan ROA, ROE, dan EPS tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Harga saham dan kinerja keuangan juga dipengaruhi oleh berbagai faktor diantaranya adalah *corporate social responsibility* dan *green accounting*. *Corporate social responsibility* adalah bentuk upaya sistematis yang dilakukan perusahaan secara proaktif, terstruktur, dan berkesinambungan dalam mewujudkan business operation yang dapat diterima secara sosial dan ramah lingkungan untuk mencapai kesuksesan finansial yang dapat memberikan *value added* bagi *stakeholder*. Pengertian tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) saat ini berkaitan dengan isu-isu seperti perlindungan lingkungan, kesehatan dan keselamatan kerja, hubungan dengan masyarakat lokal dan hubungan dengan konsumen (Purnamawati et al., 2018). Akuntansi sebagai alat komunikasi dapat berfungsi sebagai sarana pertanggungjawaban sosial organisasi terhadap sumber daya yang digunakan oleh organisasi tersebut (Musmini & Sirajudin, 2016). Luasnya pengungkapan *corporate social responsibility* dipengaruhi oleh peraturan dan ketentuan yang berlaku di suatu negara dan industri (Candio, 2024). *Corporate social responsibility* dapat meningkatkan harga saham perusahaan. *Corporate social responsibility* merupakan sarana bagi perusahaan untuk menunjukkan hal positif yang sudah dilakukan perusahaan. Hal ini sesuai dengan *Signal Theory*, dimana *corporate social responsibility* menjadi sinyal positif bagi investor yang akan meningkatkan ketertarikan mereka untuk melakukan investasi. *Signaling Theory* mendasari pengaruh *Corporate Social Responsibility* terhadap harga saham (Tasnia et al., 2021). Investor mulai memperhatikan pentingnya *corporate social responsibility* perusahaan dan tanpa mengesampingkan laba,

sehingga salah satu cara untuk memberi sinyal positif kepada *stakeholder* dan pasar adalah dengan mengungkapkan aktivitas *corporate social responsibility* perusahaan (Bone & Jamaluddin, 2023).

Ketika sebuah perusahaan mengungkapkan lebih banyak tentang kegiatan CSR, mereka memperoleh reputasi yang baik. Pemegang saham tertarik untuk berinvestasi di perusahaan-perusahaan tersebut karena mereka lebih memilih untuk berkontribusi pada perusahaan yang bertanggung jawab secara sosial. Pemegang saham dapat menarik investasinya dari pasar dan memberikan sanksi kepada perusahaan yang tidak bertanggung jawab secara sosial, yang dapat mempengaruhi harga saham (Tasnia et al., 2021). Sehingga *corporate social responsibility* meningkatkan ketertarikan investasi dari para investor, dimana hal ini menyebabkan peningkatan permintaan saham perusahaan. Peningkatan permintaan saham perusahaan dapat menyebabkan peningkatan harga saham di pasar modal.

Hasil penelitian terkait pengaruh *corporate social responsibility* terhadap harga saham masih mengalami ketidakkonsistenan. Penelitian Tasnia et al. (2021) dan Adawiyah et al. (2023) menunjukkan *Corporate Social Responsibility* berpengaruh positif terhadap harga saham, sedangkan penelitian Lim & Hananto (2021) menunjukkan *Corporate Social Responsibility* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Corporate social responsibility juga berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Pengaruh *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan didasari oleh *Legitimacy Theory* (Akbar & Dewayanto, 2022). *Legitimacy Theory* menegaskan bahwa organisasi terus-menerus berusaha untuk beroperasi sesuai

dengan batasan dan norma sosial. Landasan teori legitimasi adalah kontrak sosial antara perusahaan dengan masyarakat di masa perusahaan beroperasi dan menggunakan sumber daya ekonomi (Chariri & Ghozali, 2007). Mekanisme *corporate social responsibility* adalah praktik tanggung jawab sosial perusahaan terhadap masyarakat. Hal ini sejalan dengan teori legitimasi yang menyatakan bahwa bisnis harus beroperasi sesuai dengan batas-batas dan norma-norma masyarakat. Ketika sebuah perusahaan sepenuhnya melaksanakan dan mengungkapkan program *corporate social responsibility*, kegiatannya operasionalnya akan mendapatkan pengakuan (legitimasi) oleh masyarakat (Inas & Mildawati, 2022). Legitimasi yang diperoleh akan mendukung perusahaan dalam menjaga kelancaran aktifitas bisnisnya. Perusahaan perlu menjaga legitimasi *stakeholder* dan menempatkan mereka dalam kerangka kebijakan serta pengambilan keputusan sehingga dapat mendukung terwujudnya tujuan perusahaan yaitu stabilitas bisnis dan jaminan operasi berkelanjutan. *Corporate social responsibility* dapat memungkinkan perusahaan menjalin hubungan yang efektif dengan *stakeholder* dan meningkatkan daya saing perusahaan dengan keunggulan kompetitif di pasar, sehingga berdampak pada peningkatan kinerja keuangan (Inas & Mildawati, 2022). Perusahaan sektor *property* dan *real estate* memiliki permasalahan terkait *corporate social responsibility*. Sebanyak 30,86% perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023 tidak mengungkapkan *corporate social responsibility* dalam tiga tahun terakhir secara berturut-turut (Lampiran 2).

Hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan masih mengalami ketidakkonsistenan. Penelitian

Meiyana & Aisyah (2019), Pratiwi et al. (2021), Akbar & Dewayanto (2022), Leonardo & Ratmono (2023), dan Dang et al. (2024) menunjukkan *corporate social responsibility* berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan, penelitian Suaidah & Putri (2020) dan Waris & Din (2024) menunjukkan *corporate social responsibility* berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan, bahkan penelitian Kurniawan et al. (2023) menunjukkan *corporate social responsibility* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Harga saham dan kinerja keuangan juga dipengaruhi oleh *green accounting*. *Green accounting* merupakan akuntansi lingkungan yang didalamnya digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, menyajikan dan mengungkapkan biaya-biaya dalam perusahaan yang berkaitan dengan aktivitas lingkungan perusahaan (Aniela, 2012). *Green accounting* juga didefinisikan sebagai proses pengakuan, pengukuran nilai, pencatatan, peringkasan, pelaporan, dan pengungkapan informasi terhadap objek, transaksi, peristiwa, atau dampak dari aktivitas ekonomi, sosial, dan lingkungan serta korporasi dalam satu paket pelaporan informasi akuntansi yang terintegrasi yang dapat bermanfaat bagi para pemakainya dalam melakukan penilaian dan pengambilan keputusan ekonomi dan non ekonomi (Lako, 2018). Tujuan penerapan akuntansi lingkungan ini adalah untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan lingkungan dengan melakukan kegiatan lingkungan dari sudut pandang biaya dan manfaat. Dalam beberapa tahun terakhir, organisasi bisnis menghadapi tekanan yang sangat besar untuk mengambil tindakan guna memerangi masalah lingkungan. *Green accounting* sangat penting karena saat ini berbagai pemangku kepentingan mengharuskan organisasi untuk

memasukkan tindakan lingkungan dalam strategi bisnis mereka (Abban & Hasan, 2021).

Harga saham dapat ditingkatkan melalui penerapan *green accounting*. *Green accounting* dapat digunakan sebagai sarana peningkatan citra baik perusahaan dalam menarik investor untuk menanamkan modal, sehingga terjadi peningkatan harga saham. Hal ini sesuai dengan *Signaling Theory*, sebagai teori yang mendasari pengaruh *green accounting* terhadap harga saham (Qodratilah, 2021). *Signal Theory* menunjukkan *green accounting* menjadi sinyal positif bagi investor yang meningkatkan ketertarikan mereka untuk melakukan investasi, sehingga permintaan saham akan meningkat yang pada akhirnya meningkatkan harga saham. Penjelasan tersebut juga didukung dengan kondisi terkini yakni masyarakat dan khususnya investor, saat ini lebih mempertimbangkan investasinya yang lebih aman terhadap alam (Luqyana, 2021).

Hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *green accounting* terhadap harga saham masih mengalami ketidakkonsistenan. Penelitian Qodratilah (2021) dan Aminuddin et al. (2023) menunjukkan *green accounting* berpengaruh positif terhadap harga saham, sedangkan penelitian Elisabeth & Maria (2022) menunjukkan *green accounting* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Green accounting juga berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Penerapan *green accounting* pada perusahaan merupakan sebuah bukti bahwa perusahaan peduli terhadap lingkungan, melalui biaya-biaya lingkungan dalam laporan keuangan yang dikeluarkan perusahaan untuk lingkungan hidup. Pengungkapan biaya lingkungan memperlihatkan etika bisnis yang dijalankan oleh perusahaan, serta pengelolaan sumber daya secara bertanggung jawab (Angelina & Nursasi,

2021). Pelaksanaan bisnis sesuai etika dan pengelolaan sumber daya secara bertanggungjawab menyebabkan perusahaan mendapatkan pengakuan atau legitimasi dari para *stakeholder*. *Green accounting* dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan karena informasi yang diungkapkan kepada para pemangku kepentingan dapat dianggap sebagai kontribusi sosial perusahaan yang sah, perusahaan cenderung menyadari bahwa pengungkapan lingkungan sukarela dapat digunakan untuk menjaga legitimasi perusahaan terutama dengan pemangku kepentingan sosial dan politik perusahaan (Sun et al., 2010). Hal ini sesuai dengan *Legitimacy Theory*, dimana teori ini mendasari pengaruh *green accounting* terhadap kinerja keuangan (Kholmi & Nafiza, 2022). Adanya kontrak sosial yang terjadi antara perusahaan dan masyarakat serta penggunaan sumber daya pada wilayah tersebut merupakan gambaran dari teori legitimasi. Kontrak sosial tersebut akan digunakan oleh perusahaan agar perusahaan mendapatkan persetujuan dalam menggunakan sumber daya alam pada lingkungan sekitar perusahaan tersebut (Kholmi & Nafiza, 2022). Sehingga penerapan praktik *green accounting* memiliki potensi signifikan untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan (Werastuti et al., 2023). Perusahaan sektor *property* dan *real estate* memiliki permasalahan terkait *green accounting*. Sebanyak 56,79% perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023 tidak menerapkan *green accounting* dalam tiga tahun terakhir secara berturut-turut (Lampiran 1).

Hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *green accounting* terhadap kinerja keuangan masih mengalami ketidakkonsistenan. Penelitian Endiana et al. (2020) dan Amor & Asrida (2021) menunjukkan *green accounting* berpengaruh

positif terhadap kinerja keuangan, penelitian Santoso & Handoko (2023) menunjukkan *green accounting* berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan, bahkan penelitian Kholmi & Nafiza (2022) menunjukkan *green accounting* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Penelitian ini didasarkan pada penelitian Dang et al. (2024) tentang pengaruh *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan perusahaan kontraktor teknik internasional di Tiongkok. Peneliti menambahkan satu variabel bebas yakni *green accounting*, mengubah kinerja keuangan menjadi variabel mediasi, dan menambahkan satu variabel terikat yakni harga saham untuk menciptakan kebaruan penelitian atau *novelty*. Penelitian ini juga memiliki perbedaan dengan penelitian terdahulu, dimana penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan penelitian terdahulu dilakukan pada kontraktor teknik internasional di Tiongkok.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah disampaikan, untuk memberikan solusi penyelesaian masalah penurunan harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, maka dilakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Corporate Social Responsibility* dan *Green Accounting* Terhadap Kinerja Keuangan serta Dampaknya pada Harga Saham Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023”.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Permasalahan yang dapat diidentifikasi berdasarkan latar belakang masalah penelitian diatas yakni.

1. Sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham terbesar dalam tiga tahun terakhir yakni mencapai -24,44%.
2. Kinerja keuangan sektor *property* dan *real estate* triwulan kedua 2023 masih menunjukkan penurunan sebesar 12,30% secara tahunan.
3. Sebanyak 30,86% perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023 tidak mengungkapkan *corporate social responsibility* dalam tiga tahun terakhir secara berturut-turut.
4. Sebanyak 56,79% perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023 tidak menerapkan *green accounting* dalam tiga tahun terakhir secara berturut-turut.

1.3 Pembatasan Masalah Penelitian

Pembatasan masalah penelitian bertujuan untuk menghindari penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian ini lebih terarah. Subjek penelitian difokuskan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023. Objek penelitian difokuskan pada harga saham, kinerja keuangan, *corporate social responsibility*, dan *green accounting*.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti merumuskan beberapa masalah yang akan diteliti.

1. Apakah *corporate social responsibility* berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?

2. Apakah *green accounting* berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
3. Apakah *corporate social responsibility* berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
4. Apakah *green accounting* berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
5. Apakah kinerja keuangan berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
6. Apakah kinerja keuangan memediasi pengaruh *corporate social responsibility* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
7. Apakah kinerja keuangan memediasi pengaruh *green accounting* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui pengaruh *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.

2. Untuk mengetahui pengaruh *green accounting* terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh *corporate social responsibility* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.
4. Untuk mengetahui pengaruh *green accounting* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.
5. Untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.
6. Untuk mengetahui peran mediasi kinerja keuangan pada pengaruh *corporate social responsibility* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.
7. Untuk mengetahui peran mediasi kinerja keuangan pada pengaruh *green accounting* terhadap harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik ditinjau secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya tentang pengaruh *corporate social responsibility* dan *green*

accounting terhadap kinerja keuangan serta dampaknya pada harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023

- b. Sebagai tambahan bahan pustaka bagi mahasiswa yang ingin mengetahui pengaruh *corporate social responsibility* dan *green accounting* terhadap kinerja keuangan serta dampaknya pada harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023.

2. Manfaat Praktis.

- a. Bagi Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk meningkatkan kinerja keuangan dan harga saham. Aspek yang bisa digunakan sebagai pertimbangan untuk meningkatkan kinerja keuangan adalah *corporate social responsibility* dan *green accounting*, kemudian aspek yang bisa digunakan sebagai pertimbangan untuk meningkatkan harga saham adalah *corporate social responsibility*, *green accounting*, dan kinerja keuangan.

- b. Bagi Investor di Bursa Efek Indonesia

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan keputusan investasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Aspek yang bisa digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan keputusan investasi

adalah *corporate social responsibility*, *green accounting*, dan kinerja keuangan.

c. Bagi Universitas Pendidikan Ganesha

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya serta menjadi bahan pengembangan ilmu akuntansi sosial lingkungan serta investasi dan pasar modal.

