

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Isu yang berkaitan dengan masalah sosial dan lingkungan semakin mengemuka di kalangan masyarakat internasional, seiring dengan munculnya berbagai krisis lingkungan, krisis sosial, krisis ekonomi, krisis energi dan sumber daya, serta krisis serius lainnya (Gusti et al., 2017). Penyebab utama dari masalah lingkungan krisis yang berdampak pada terganggunya kehidupan sosial manusia, diduga disebabkan oleh strategi dan kebijakan pembangunan yang tidak ramah lingkungan dan berpihak pada rakyat (Tenriwaru et al., 2022). Memprioritaskan keuntungan finansial tanpa mempertimbangkan dampak sosial dan lingkungan yang lebih luas adalah inti dari pendekatan ini. Lingkungan dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dieksploitasi dan dikorbankan oleh pelaku ekonomi dan bisnis demi mewujudkan pertumbuhan ekonomi dan keuntungan korporasi yang masif.

Dorongan yang semakin kuat dari dunia internasional menjadikan isu lingkungan sebagai agenda utama dalam Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB). Untuk memberantas kemiskinan, mengurangi kesenjangan, dan menjaga lingkungan, SDGs—dengan subjek utama “Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development”—mencakup 169 tujuan dan 17 sasaran. (Ionașcu et al., 2020). *SDGs* berlaku bagi seluruh negara (universal) termasuk Negara Indonesia. Pemerintah Indonesia telah merumuskan langkah-langkah strategis dan operasional untuk memajukan Indonesia hijau melalui pembangunan berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan telah disusun menjadi sebuah komitmen yang diatur dalam Perpres Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (www.sdg2030indonesia.org).

17 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) dari Agenda 2030 membentuk kerangka kerja yang koheren dan terintegrasi untuk mengatasi masalah keberlanjutan global

yang paling mendesak, yang solusinya tergantung pada upaya bersama dari semua individu, organisasi, dan pemerintah. Dengan demikian, masalah dinamis pembangunan berkelanjutan menentukan perspektif baru pelaporan perusahaan, semakin menekankan peran lingkungan bisnis dalam merancang dan mengimplementasikan tujuan keberlanjutan (Ionaşcu et al., 2020). Dalam hal ini, entitas didorong untuk menyelaraskan nilai mereka dengan masyarakat di mana mereka beroperasi, dan karena transparansi telah menjadi paradigma baru kegiatan ekonomi, perusahaan harus melegitimasi peran mereka dalam masyarakat melalui aksi konkret sekaligus memenuhi kebutuhan informasi para pemangku kepentingan. Akibatnya, semakin banyak entitas yang mengintegrasikan *SDGs* ke dalam model bisnis mereka, setiap tahun melaporkan kemajuan mereka (GRI, 2015). Romero (2018) menunjukkan bahwa, secara umum, perusahaan-perusahaan teratas sangat bergema dengan tujuan keberlanjutan dalam waktu kurang dari dua tahun sejak diluncurkan, menunjukkan meningkatnya minat entitas untuk melaporkan sesuai dengan *SDGs*. Namun, masih terdapat kesenjangan yang besar antara niat baik entitas dan kemampuan mereka untuk memasukkan *SDGs* ke dalam strategi bisnis mereka sendiri.

Standar Lingkungan, Sosial, dan Tata Kelola (ESG) sering digunakan sebagai indikator pelaksanaan pembangunan guna mencapai *SDGs*. Dalam esainya tahun 2019, Alijoyo mendefinisikan standar ESG sebagai kerangka kerja yang menekankan pertumbuhan berkelanjutan, investasi, dan operasi perusahaan dalam kaitannya dengan tiga aspek utama: tata kelola, masyarakat, dan lingkungan. Penerapan penuh prinsip-prinsip konservasi lingkungan, tanggung jawab sosial, dan tata kelola yang baik harus dimungkinkan dalam semua proses pengambilan keputusan dan pengambilan kegiatan. Kinerja dan keberlanjutan suatu perusahaan dapat ditingkatkan melalui penggunaan ESG, menurut Profesor Roy Sembel dari IPMI International Business School. Sebenarnya, menurut penelitian di Oxford, harga saham suatu perusahaan bisa naik sebesar 80% dan kinerja bisnisnya bisa meningkat

hingga 88% ketika ESG diterapkan. Selain itu, Profesor Roy mengutip penelitian yang dilakukan oleh Nasdaq yang menunjukkan bagaimana program ESG akan meningkatkan akses perusahaan terhadap pembiayaan dan mempengaruhi merek mereka. Pengungkapan ESG merupakan hal yang penting dan telah tertuang dalam *G20 Bali Leader's Declaration* yang berlangsung pada tanggal 16 hingga 17 November 2022 dan berlokasi di Bali, Indonesia. Pengungkapan ini bertujuan untuk memberikan lebih banyak transparansi tentang dampak lingkungan dan paparan risiko lingkungan kepada pelaku keuangan dan komersial dan dengan demikian memberikan insentif untuk meningkatkan kinerja lingkungan dan mengurangi risiko lingkungan, serta transparansi untuk pengambilan keputusan keuangan yang terinformasi (The G20, 2022).

Penerapan kriteria keberlanjutan merupakan tantangan nyata bagi semua jenis perusahaan termasuk industri *real estate*, hal ini menjadi tolak ukur penting baik untuk konstruksi bangunan berkelanjutan dan untuk investasi *real estate* yang menguntungkan. Sifat operasi intinya, *real estate* sektor memiliki kapasitas untuk berkontribusi pada pencapaian semua *SDGs* (Sherif Goubran, 2019). Karena industri *real estate* merupakan salah satu penghasil utama gas rumah kaca (GRK) dan limbah (dari pembangunan), industri tersebut secara langsung dipengaruhi oleh hal-hal tersebut (Giantari & Sukaatmadja, 2021). *The World Economic Forum* menyatakan dalam laporan mereka yang bertajuk Prinsip Keberlanjutan Lingkungan untuk industri *real estate*, bahwa sektor *real estate* setiap tahun mengkonsumsi lebih dari 40% energi global per tahun, dan pada bangunannya menghasilkan 20% emisi gas rumah kaca global karena menggunakan 40% bahan karbon dari bahan baku masing-masing bangunan, 12% dari air minum, menghasilkan 25%-40% dari limbah padat.

Investasi *real estate* khususnya di Bali saat ini sedang berkembang pesat, Bali sebagai tempat teratas yang memiliki prospek yang sangat menguntungkan untuk melakukan investasi (Dewi et al., 2021). Keindahan alam dan budaya Bali, serta aksesnya yang relatif

sederhana, menjadi pendorong utama tingginya kemungkinan keuntungan investasi real estat di pulau ini. Jaringan transportasi modern di Pulau Bali memudahkan untuk menjangkau beberapa tempat wisata populer. Di balik berkembang pesatnya industri *real estate* di Bali, terdapat isu lingkungan dan sosial yang harus diperhatikan. Warren & Wardana (2018) berpendapat bahwa Bali menghadapi krisis lingkungan yang serius akibat pembangunan industri pariwisata dan real estate yang berlebihan, termasuk kekurangan air, konversi lahan pertanian yang cepat, polusi, dan perpindahan ekonomi dan budaya. Hal ini didasari atas tingkat persaingan kepentingan politik dan ekonomi yang cepat dan tidak berkelanjutan. Perkembangan perekonomian Bali yang didominasi oleh pariwisata menjadikan pengembangan potensi Bali yang berkelanjutan menjadi topik utama sebagai bahan penelitian oleh banyak ahli dan akademisi (Larasdiputra et al., 2022). Hal ini termasuk pelaku usaha di sektor *real estate* kini semakin dihadapkan pada tanggung jawab untuk mengintegrasikan praktik *ESG* dalam operasional mereka guna mendukung pencapaian SDGs (Kempeneer et al., 2021). Hal ini tentunya menjadikan perusahaan perlunya memahami bagaimana praktik *ESG* dapat diintegrasikan dengan praktik keberlanjutan dalam operasional usaha.

Menurut Damayanti & Hardiningsih (2021) laporan berkelanjutan di Indonesia saat ini masih bersifat sukarela, namun keseriusan perusahaan mengenai praktik berkelanjutan akan muncul ketika sudah diberlakukan sebagai *mandatory*. Kebanyakan negara lain juga tidak melakukan hal ini dalam mengamankan pengungkapan sosial dan lingkungan perusahaan. Mengingat pengungkapan sosial dan lingkungan tidak diwajibkan, (Dobbs & van Staden, 2016) mengungkapkan bahwa terdapat dua perspektif sehubungan dengan motivasi pelaporan keberlanjutan. Pertama, perusahaan mempunyai keinginan yang tulus untuk bertanggung jawab dan mempublikasikan informasi untuk memenuhi tugas akuntabilitas tersebut. Kedua, perusahaan terlibat dalam beberapa bentuk manajemen kesan dan menggunakan pelaporan untuk menciptakan kesan kepedulian terhadap praktik keberlanjutan

agar sah di kalangan pemangku kepentingan penting (baik teori legitimasi maupun teori pemangku kepentingan sering digunakan sebagai motivasi di sini).

Dalam konteks ini, PT PSS sebagai objek penelitian memiliki peran yang signifikan selain merupakan perusahaan yang beroperasi dalam sektor *real estate* namun juga melakukan praktik berkelanjutan. Dalam lingkungan bisnis yang semakin kompleks dan berubah, penting bagi perusahaan seperti PT PSS untuk memiliki pemahaman yang mendalam tentang bagaimana *ESG* dapat berkontribusi dalam mewujudkan *SDGs*. PT PSS merupakan perusahaan *real estate* yang berlokasi di Kabupaten Tabanan. Luas lahan yang digunakan sebagai kawasan pengembangan *real estate* seluas 60 hektar dengan mengusung tema *sustainable city*. Adapun rinciannya luas akuisisi tanah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Akuisisi Tanah PT PSS Periode 2020-2022

No	Aspek Tanah Sebelum Perubahan	Aspek Tanah Setelah Perubahan	Kabupaten	Luas Area (are)
1	Tanah <i>Freehold Holticultural</i>	Tanah <i>Freehold Residential</i>	Tabanan	548,09
2	Tanah <i>Freehold Tourism KDWTK</i>	Tanah <i>Freehold Tourism KDWTK</i>	Tabanan	869,39
3	Tanah <i>Freehold Holticultural</i>	Tanah <i>Freehold Tourism</i>	Tabanan	654,21
4	Tanah <i>Leasehold Tourism</i>	Tanah <i>Leasehold Tourism</i>	Tabanan	3.937,89
Total				6.009,58

Sumber: Daftar aset tetap PT PSS (Data diolah)

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa adanya perolehan tanah baik tanah milik maupun tanah sewa dengan luas mencapai 6.009 are atau seluas 60 hektar yang berlokasi di Tabanan. Tabanan yang dikenal sebagai kabupaten dengan tingkat persentase lahan hijau tertinggi di Bali (BPS, 2020). Kini beberapa lahan tersebut dialihfungsikan menjadi kawasan tinggal dan pariwisata. Pembangunan dengan luas lahan mencapai 60 hektar yang berdiri di kawasan ini tentunya memberikan dampak positif dan negatif. Dari sisi positif bahwa

pembangunan ekonomi dapat meningkatkan lapangan kerja sehingga dapat mengurangi pengangguran, di sisi lain, pembangunan ekonomi juga dapat berdampak negatif terhadap kelestarian alam dan lingkungan bahkan berpengaruh pada mata pencaharian lokal penduduk setempat seperti pertanian, peternakan dan nelayan setempat. Agus et al., (2018) berpendapat bahwa contoh dari beberapa kasus konstruksi yang paling umum adalah polusi udara, banjir, dan kerusakan jalan. Untuk meminimalkan kerusakan lingkungan dan pelestarian lingkungan, pengembang konstruksi (pemecah) membuat terobosan baru dengan menerapkan konstruksi hijau. Ini konsep mendorong perusahaan untuk lebih memperhatikan pengelolaan lingkungan, upaya pengelolaan limbah, dan dapat mengoptimalkan tanggung jawab sosial industri mereka.

PT PSS dalam mengembangkan kawasannya mengklaim menggunakan bahan-bahan ramah lingkungan dengan mengurangi emisi karbon yaitu penggunaan semen dan beton yang diminimalisir dengan bangunan berkonstruksi bambu dan bahan bangunan premium untuk konstruksi ramah lingkungan. PT PSS telah memegang sertifikasi dari PLN Persero dalam menggunakan energi terbarukan, menerapkan manajemen pengolahan limbah serta aktif dalam melakukan aktivitas *inhouse training* dan aktivitas sosial berkelanjutan lainnya. Hal ini sesuai dengan konsep pendekatan yang diusung yaitu *good for environment, community, and business*. Menurut pendapat Bapak IS selaku direktur PT PSS, yang menjadi informan dalam penelitian ini mengenai keberlanjutan yang dilaksanakan oleh PT PSS sebagai berikut:

“...kegiatan berkelanjutan yang kita lakukan ada banyak mulai dari memperhatikan lingkungan, komunitas dan juga bisnis karena semua itu berkaitan. praktik keberlanjutan yang diterapkan oleh perusahaan dari sisi lingkungan seperti pembangunan konstruksi menggunakan bahan ramah lingkungan dalam pembangunan,.... menerapkan penggunaan grey water system, dan memiliki waste management system, kita juga ada kawasan konservasi tanaman dan serangga, serta infrastruktur tenaga listrikkalau dilihat dari segi sosial kita lebih ke aktif learning dan development staff seperti pelaksanaan demo day dan pelatihan, berkolaborasi dengan komunitas untuk menuangkan inspirasi dan kreativitas disini, dan menciptakan non-toxic connection antar komunitas baik internal maupun masyarakat sekitar. Dari segi tata kelola memastikan perusahaan ini berjalan dengan transparan

dan bisa dijamin keabsahannya melalui SOP dan sistemasi ERP, itulah yang berlangsung saat ini”.

Berdasarkan pemaparan Bapak IS selaku direktur mengenai konsep sustainable yang diusung oleh PT PSS, hal ini menimbulkan dugaan sementara bahwa PT PSS telah memahami pentingnya keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis khususnya industri *real estate* dan atas pemahaman tersebut diperlukan analisis mendalam mengenai alasan dibalik mengapa konsep keberlanjutan diterapkan oleh perseroan dalam pengelolaan bisnis *real estate*, dari pemahaman tersebut peneliti akan menelusuri praktik keberlanjutan yang dilakukan oleh PT PSS dan atas praktik keberlanjutan yang telah diterapkan peneliti akan menghubungkan kesesuaian dengan konsep keberlanjutan berbasis *ESG*. Adapun, penelitian ini bertujuan untuk memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang latar belakang pemilihan konsep *sustainable* kedalam suatu bisnis serta mengetahui praktik berkelanjutan yang diterapkan dan mengintegrasikan praktik keberlanjutan berbasis *ESG* dalam pengelolaan bisnis. Berdasarkan latar belakang tersebut penelitian ini berjudul Integrasi Prinsip *Environmental, Social and Governance* Atas Praktik Keberlanjutan Dalam Pengelolaan Bisnis *Real Estate*.

1.2 Identifikasi Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah yang disampaikan diatas, adapun pokok permasalahan yang dapat diidentifikasi pada penelitian ini diantaranya:

1. Keberadaan perusahaan menimbulkan berbagai persoalan baik sosial maupun lingkungan.
2. Masih rendahnya perhatian perusahaan kepada lingkungan dan juga masyarakat.
3. Masih sedikitnya perusahaan dalam bidang industri *real estate* di Indonesia yang menerapkan praktik keberlanjutan dengan baik.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apa yang melatarbelakangi manajemen memilih konsep keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis PT PSS?
2. Bagaimana pelaksanaan praktik keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis yang diterapkan oleh PT PSS?
3. Apakah implementasi atas praktik keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis telah sesuai dengan prinsip *ESG*?

1.4 Urgensi Penelitian

Penelitian mengenai praktik keberlanjutan telah menjadi isu global, namun masih banyak perusahaan yang rentan dalam mengimplementasikan keberlanjutan *ESG* dalam lini bisnis. Meskipun saat ini praktik keberlanjutan berbasis *ESG* masih bersifat sukarela. Pergeseran perilaku manusia ke arah yang lebih mempertimbangkan dampak lingkungan tidak bisa dihindari, dan gagasan pembangunan berkelanjutan akan menimbulkan kehebohan di masa depan. Dunia usaha harus menggunakan kesempatan ini untuk menetapkan standar kegiatan keberlanjutan berbasis LST.

Potensi perusahaan yang menerapkan prinsip-prinsip *ESG* semakin menjanjikan seiring dengan tuntutan keberlanjutan dari sudut pandang lingkungan dan sosial. Peningkatan partisipasi perusahaan dalam penerapan *ESG* diharapkan dapat membawa perubahan besar dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan di Indonesia. Oleh karena itu penelitian ini penting untuk dilakukan agar perusahaan lain yang berusaha mengintegrasikan *ESG* dalam pengelolaan bisnis dapat segera diterapkan oleh suatu perusahaan dalam pengelolaan bisnisnya.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini mengacu kepada rumusan masalah yang telah dipaparkan yaitu:

1. Untuk mengetahui latar belakang manajemen memilih konsep berkelanjutan dalam pengelolaan bisnis PT PSS
2. Untuk mengetahui pelaksanaan praktik keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis yang diterapkan oleh PT PSS.
3. Untuk mengidentifikasi implementasi atas praktik keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis telah sesuai dengan prinsip *ESG*.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan, terdapat dua manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis yang hendak diharapkan adalah untuk menambah pengetahuan tentang latar belakang pemilihan konsep berkelanjutan dalam pengelolaan bisnis, pelaksanaan praktik keberlanjutan dan mengidentifikasi implementasi atas praktik keberlanjutan dalam pengelolaan bisnis telah sesuai dengan prinsip *ESG*.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dan masukan bagi industri khususnya pada sektor *real estate* untuk dapat memiliki pemahaman mendalam serta panduan praktis bagi perusahaan lain yang berusaha mengintegrasikan *ESG* dalam pengelolaan bisnis, dan memberikan manfaat bagi pihak yang memiliki kepentingan dalam menilai praktik keberlanjutan yang diterapkan oleh suatu perusahaan dalam pengelolaan bisnis.

1.7 Rencana Publikasi

Peneliti merencanakan publikasi penelitian ini berupa publikasi jurnal pada situs jurnal SINTA.

