

## Pemaknaan Keberlanjutan Ekonomi dalam Proses Pengambilan Keputusan Investasi Bangunan Hijau oleh Pengembang Properti

Ana Rusmardiana

UNINDRA PGRI Jakarta, Indonesia

Corresponding Author :  [ana.irawan93@gmail.com](mailto:ana.irawan93@gmail.com)

### ABSTRACT

Keberlanjutan ekonomi merupakan aspek strategis dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti, terutama pada proyek bangunan hijau yang menuntut keseimbangan antara efisiensi finansial dan tanggung jawab lingkungan. Dalam konteks Jakarta sebagai pusat pengembangan ekonomi berkelanjutan, pengembang properti menghadapi tantangan untuk menafsirkan nilai ekonomi jangka panjang yang selaras dengan prinsip keberlanjutan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pemaknaan keberlanjutan ekonomi dalam proses pengambilan keputusan investasi bangunan hijau oleh pengembang properti di Jakarta. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif dengan metode fenomenologi. Penelitian melibatkan enam informan utama, terdiri atas direktur utama, manajer investasi, manajer keuangan, kepala divisi keberlanjutan, konsultan ekonomi teknik, dan perwakilan dari Green Building Council Indonesia (GBCI) wilayah Jakarta. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan analisis tematik untuk mengidentifikasi pola pemaknaan dan strategi ekonomi yang diterapkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberlanjutan ekonomi dimaknai sebagai integrasi antara efisiensi biaya, peningkatan nilai aset jangka panjang, dan penguatan reputasi perusahaan yang berorientasi pada daya saing berkelanjutan. Kesimpulannya, pengembang properti di Jakarta menempatkan keberlanjutan ekonomi sebagai dasar rasional dalam pengambilan keputusan investasi bangunan hijau, yang memperkaya perspektif ekonomi teknik melalui penggabungan nilai ekonomi dan keberlanjutan lingkungan.

**Keywords** *Pemaknaan, Keberlanjutan Ekonomi, Pengambilan Keputusan, Investasi Bangunan Hijau, Pengembang Properti*

### PENDAHULUAN

Perkembangan industri properti dalam dua dekade terakhir mengalami perubahan yang cukup signifikan seiring dengan meningkatnya kesadaran global terhadap isu keberlanjutan (Judiijanto et al., 2025). Sektor konstruksi dan bangunan merupakan salah satu penyumbang terbesar emisi karbon di dunia, yakni mencapai sekitar 37% dari total emisi global pada tahun 2023 (Saputra et al., 2025). Kondisi ini mendorong munculnya kebutuhan untuk mengembangkan model bisnis yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan finansial, tetapi juga mengintegrasikan nilai-nilai keberlanjutan dalam setiap tahap pembangunan. Salah satu bentuk implementasi dari perubahan tersebut

adalah penerapan konsep *green building*, yaitu bangunan yang dirancang untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan sekaligus memaksimalkan efisiensi sumber daya (Mochtar, 2025). Di banyak negara maju, penerapan *green building* bahkan telah menjadi standar industri yang tidak dapat dihindari. Fenomena ini menunjukkan bahwa keberlanjutan telah bergeser dari pilihan strategis menjadi kebutuhan mendesak dalam perencanaan investasi properti masa depan.

Indonesia sebagai negara berkembang menghadapi tantangan dan peluang yang besar dalam mendorong penerapan pembangunan berkelanjutan. Laju urbanisasi yang tinggi dan peningkatan permintaan hunian modern di kota besar seperti Jakarta memberikan potensi besar bagi pengembangan proyek *green building* (Fandeli, 2021). Namun, implementasinya masih jauh dari optimal karena banyak pengembang yang masih memandang investasi pada bangunan hijau sebagai biaya tambahan, bukan sebagai strategi jangka panjang. Keberlanjutan ekonomi merupakan elemen penting yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan investasi, terutama dalam proyek-proyek yang membutuhkan modal besar seperti properti. Konsep ini mencakup tidak hanya efisiensi biaya dan pengembalian modal, tetapi juga penciptaan nilai jangka panjang, penguatan reputasi perusahaan, dan daya saing berkelanjutan di pasar. Pengembang yang memaknai keberlanjutan ekonomi secara menyeluruh cenderung mampu menghasilkan strategi bisnis yang adaptif terhadap perubahan pasar dan regulasi. Namun, dalam praktiknya banyak pengembang yang masih menilai kelayakan investasi berdasarkan perhitungan finansial jangka pendek, seperti pengembalian modal awal atau biaya konstruksi, tanpa mempertimbangkan nilai ekonomi jangka panjang yang dihasilkan dari proyek berkelanjutan (Widhiastuti et al., 2024). Pola berpikir ini menjadi penghambat utama dalam percepatan transformasi menuju pembangunan berkelanjutan di sektor properti.

Penelitian terdahulu telah banyak membahas manfaat finansial dari *green building*, seperti penghematan energi, efisiensi biaya operasional, dan peningkatan nilai jual properti (Zaini et al., 2023; Wardani et al., 2024). Namun, sebagian besar penelitian tersebut berfokus pada analisis kuantitatif dan kurang menyentuh aspek konseptual mengenai bagaimana keberlanjutan ekonomi dimaknai oleh pengambil keputusan. Silalahi et al., (2024) menyatakan bahwa pengembang di kawasan Asia Tenggara cenderung memiliki pemahaman yang terbatas mengenai indikator keberlanjutan ekonomi dan dampaknya terhadap strategi bisnis (Silalahi et al., 2024). Temuan serupa juga diungkapkan oleh Zuardi (2025) yang menilai bahwa masih minimnya kajian mengenai aspek persepsi dan strategi pengembang menjadi salah satu faktor lambatnya adopsi

*green investment* di sektor property (Zuardi, 2025). Kesenjangan inilah yang menunjukkan perlunya pendekatan baru dalam penelitian yang tidak hanya berfokus pada data finansial, tetapi juga pada pemaknaan dan cara berpikir pelaku industri.

Selain kesenjangan dalam aspek teoritis, masih terbatasnya penelitian yang mengkaji konteks lokal Indonesia juga menjadi celah ilmiah yang penting untuk diisi. Sebagian besar studi yang ada berasal dari konteks negara maju dengan struktur pasar, kebijakan, dan tingkat kesadaran lingkungan yang berbeda jauh dari kondisi di Indonesia. Padahal, keputusan investasi sangat dipengaruhi oleh faktor kontekstual seperti regulasi pemerintah, insentif pajak, preferensi konsumen, dan tekanan pasar modal. Duvnjak dan Kohont (2023) menekankan bahwa strategi keberlanjutan ekonomi bersifat kontekstual dan tidak dapat digeneralisasi secara universal (Duvnjak & Kohont, 2021). Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk memahami bagaimana pengembang properti di Jakarta memaknai keberlanjutan ekonomi dalam kondisi pasar yang unik dan tantangan pembangunan yang kompleks.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemaknaan keberlanjutan ekonomi dalam proses pengambilan keputusan investasi bangunan hijau oleh pengembang properti di Jakarta. Penelitian ini berfokus pada bagaimana pengembang menafsirkan nilai ekonomi jangka panjang, menyeimbangkan efisiensi biaya dengan reputasi perusahaan, serta merumuskan strategi investasi yang berkelanjutan. Pendekatan fenomenologis digunakan untuk menggali pengalaman, pandangan, dan strategi para pelaku industri melalui wawancara mendalam dengan aktor-aktor kunci seperti direktur utama, manajer keuangan, konsultan teknik, dan perwakilan lembaga sertifikasi bangunan hijau. Pendekatan ini memungkinkan penelitian untuk menangkap dinamika pemaknaan yang tidak dapat dijelaskan secara kuantitatif.

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi penting secara teoretis bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ekonomi teknik dan manajemen properti. Dengan menggali pemaknaan keberlanjutan ekonomi dari perspektif pengambil keputusan, penelitian ini dapat memperkaya literatur yang selama ini lebih didominasi oleh pendekatan kuantitatif. Temuan penelitian juga berpotensi memperluas konsep keberlanjutan ekonomi dengan memasukkan dimensi strategis dan kontekstual yang relevan dengan kondisi negara berkembang. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi dasar bagi pengembangan teori yang lebih adaptif terhadap dinamika pasar dan kebutuhan industri properti masa kini.

Dari sisi praktis, penelitian ini memberikan manfaat nyata bagi pelaku industri properti, pembuat kebijakan, dan lembaga sertifikasi lingkungan. Hasil penelitian dapat menjadi panduan bagi pengembang dalam merancang strategi investasi yang tidak hanya menguntungkan secara finansial tetapi juga berkelanjutan dalam jangka panjang. Selain itu, temuan ini juga dapat membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan dan insentif yang lebih tepat sasaran untuk mendorong adopsi *green building*. Bagi lembaga keuangan dan investor, pemahaman yang lebih mendalam tentang keberlanjutan ekonomi dapat menjadi dasar dalam pengambilan keputusan pendanaan yang lebih strategis.

Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pengembangan teori tetapi juga menawarkan solusi praktis untuk mendukung transisi menuju ekonomi hijau yang inklusif dan kompetitif. Mengingat urgensi pembangunan berkelanjutan dan peran penting sektor properti dalam mengurangi dampak lingkungan, kajian ini menjadi relevan untuk menjawab tantangan masa depan industri konstruksi di Indonesia. Pemahaman mendalam tentang cara pengembang memaknai keberlanjutan ekonomi dapat membantu merumuskan strategi bisnis yang adaptif sekaligus memperkuat daya saing industri properti di era transisi menuju ekonomi rendah karbon. Dengan pendekatan yang berfokus pada pemaknaan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan perspektif baru dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti yang berkelanjutan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *fenomenologi*, yang bertujuan untuk memahami secara mendalam makna, pengalaman, serta perspektif pengembang properti dalam proses pengambilan keputusan investasi bangunan hijau. Pendekatan ini dipilih karena sesuai dengan tujuan penelitian yang tidak berfokus pada pengukuran kuantitatif, melainkan pada penggalian makna yang terbentuk dari pengalaman subjektif para pelaku industri. Melalui metode *fenomenologi*, penelitian berupaya mengungkap realitas sosial-ekonomi yang dialami oleh pengembang, khususnya terkait cara mereka menafsirkan konsep keberlanjutan ekonomi dan mengintegrasikannya ke dalam strategi bisnis (Nasir et al., 2023).

Penelitian dilakukan di Jakarta, yang dipilih secara purposif karena merupakan pusat kegiatan ekonomi dan properti di Indonesia sekaligus wilayah dengan pertumbuhan investasi *green building* tertinggi di tingkat nasional. Jakarta juga menjadi lokasi strategis karena memiliki berbagai proyek bangunan hijau berskala besar dan merupakan fokus kebijakan pemerintah

dalam mendorong pembangunan berkelanjutan (Halomoan, 2024). Konteks ini memungkinkan peneliti menggali dinamika pemaknaan keberlanjutan ekonomi secara lebih komprehensif dalam lingkungan bisnis yang kompetitif dan kompleks.

Subjek penelitian ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan mempertimbangkan relevansi pengalaman dan peran informan dalam pengambilan keputusan investasi (Asrulla et al., 2023). Sebanyak enam informan utama terlibat dalam penelitian ini, terdiri atas direktur utama, manajer investasi, manajer keuangan, kepala divisi keberlanjutan, konsultan ekonomi teknik, serta perwakilan dari *Green Building Council Indonesia* (GBCI) wilayah Jakarta. Pemilihan informan dengan latar belakang yang beragam dimaksudkan untuk memperoleh perspektif yang komprehensif mengenai bagaimana keberlanjutan ekonomi dipahami dan diterapkan dalam praktik investasi.

Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui tiga teknik utama, yaitu observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi (Zahroh et al., 2025). Observasi dilakukan terhadap proses pengambilan keputusan dan kegiatan pengembangan proyek *green building* di beberapa perusahaan properti. Wawancara mendalam dilakukan secara semi-terstruktur agar peneliti dapat menggali makna dan pengalaman informan secara lebih fleksibel, sambil tetap berpegang pada tema-tema utama penelitian. Sementara itu, dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen pendukung seperti laporan keuangan, laporan keberlanjutan, kebijakan perusahaan, dan dokumen sertifikasi *green building* untuk memperkuat data primer.

Analisis data dilakukan secara tematik (*thematic analysis*), yang bertujuan untuk mengidentifikasi, mengorganisasi, dan menginterpretasi pola makna dari data kualitatif yang telah dikumpulkan (Sitasari, 2022). Proses analisis melibatkan beberapa tahapan, yaitu: (1) transkripsi hasil wawancara dan observasi, (2) pembacaan berulang untuk memahami konteks data secara menyeluruh, (3) pengkodean awal untuk menemukan tema-tema penting, (4) pengelompokan tema berdasarkan dimensi makna keberlanjutan ekonomi, (5) interpretasi hasil sesuai dengan teori dan konteks penelitian. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengungkap pemaknaan keberlanjutan ekonomi yang muncul secara alami dari pengalaman informan.

Untuk memastikan validitas dan kredibilitas temuan, penelitian ini menggunakan teknik *triangulasi* sumber dan metode (Susanto & Jailani, 2023). Triangulasi dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dari berbagai informan, hasil observasi lapangan, serta dokumen perusahaan yang relevan. Selain itu, *member checking* dilakukan dengan meminta konfirmasi dari

informan terhadap hasil interpretasi peneliti, guna memastikan bahwa makna yang ditangkap sesuai dengan pengalaman asli mereka. Dengan langkah-langkah ini, temuan penelitian diharapkan memiliki keabsahan ilmiah yang tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Efisiensi Biaya sebagai Landasan Keberlanjutan Ekonomi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek efisiensi biaya menjadi fondasi utama dalam pemaknaan keberlanjutan ekonomi oleh para pengembang properti di Jakarta. Meskipun investasi awal pada proyek bangunan hijau umumnya lebih tinggi dibandingkan bangunan konvensional, para pengembang melihatnya sebagai strategi penghematan jangka panjang yang bernilai strategis. Penghematan tersebut terutama berasal dari efisiensi penggunaan energi, air, dan biaya operasional bangunan. Teknologi hemat energi, sistem pencahayaan alami, serta pengelolaan limbah yang efektif menjadi contoh konkret dari strategi pengurangan biaya yang diterapkan dalam proyek-proyek terkini. Hal ini juga diperkuat oleh pernyataan informan yang menekankan pentingnya strategi efisiensi dalam jangka panjang. *"Kami memang mengeluarkan modal awal yang lebih besar, tetapi dalam jangka waktu 5 hingga 10 tahun, biaya operasional turun signifikan karena sistemnya sudah terintegrasi secara efisien,"* (D-01, wawancara 10 Juli 2025).

Selain itu, para pengembang juga memandang efisiensi biaya sebagai bagian dari strategi pengendalian risiko finansial jangka panjang. Ketergantungan pada sumber energi fosil dan tingginya biaya perawatan bangunan konvensional dianggap dapat menjadi beban ekonomi di masa depan. Dengan menerapkan prinsip bangunan hijau, biaya perawatan dapat ditekan karena kualitas material yang digunakan lebih tahan lama dan minim perbaikan. *"Kalau kita pakai material berkualitas tinggi dan sistem bangunan pintar, kebutuhan perawatan bisa berkurang hingga 30 persen setiap tahunnya,"* (K-01, wawancara 14 Juli 2025). Lebih jauh, strategi ini juga menjadi langkah antisipatif terhadap fluktuasi harga energi serta perubahan regulasi lingkungan yang semakin ketat. Para pengembang meyakini bahwa investasi awal yang lebih besar akan menghasilkan efisiensi biaya yang signifikan dan mendukung stabilitas keuangan jangka panjang. *"Bangunan hijau ini bukan hanya soal citra, tapi cara menjaga arus kas perusahaan tetap sehat meskipun ada perubahan regulasi atau biaya energi naik,"* (DKD-01, wawancara 20 Juli 2025). Dengan demikian, efisiensi biaya bukan sekadar penghematan, melainkan strategi keberlanjutan ekonomi yang memastikan daya saing perusahaan tetap terjaga di masa depan.

## Peningkatan Nilai Aset Jangka Panjang

Dimensi kedua dari pemaknaan keberlanjutan ekonomi yang ditemukan dalam penelitian ini adalah peningkatan nilai aset jangka panjang. Para pengembang menilai bahwa investasi dalam proyek bangunan hijau memberikan nilai tambah yang signifikan terhadap properti mereka, baik dari sisi finansial maupun strategis. Nilai ini tidak hanya tercermin pada harga jual atau sewa yang lebih tinggi, tetapi juga pada tingkat hunian, loyalitas pelanggan, serta kepercayaan investor yang lebih kuat. Permintaan pasar terhadap bangunan ramah lingkungan terus meningkat seiring dengan kesadaran konsumen akan pentingnya keberlanjutan. *"Kami melihat permintaan pasar berubah. Sekarang penyewa besar lebih memilih gedung yang punya sertifikasi hijau karena dianggap lebih efisien dan ramah lingkungan,"* (I-01, wawancara 12 Juli 2025). Akibatnya, bangunan yang memenuhi standar hijau memiliki daya tarik yang lebih besar dibandingkan bangunan konvensional, terutama di segmen menengah ke atas.

Peningkatan nilai aset tidak hanya terlihat dari sisi pasar, tetapi juga dari kemampuan properti tersebut bertahan menghadapi risiko eksternal dan perubahan regulasi. Bangunan hijau umumnya lebih adaptif terhadap aturan baru, sehingga mengurangi potensi kerugian akibat kewajiban pemenuhan standar di masa mendatang. *"Dari sisi valuasi aset, gedung yang dibangun dengan konsep hijau lebih tahan terhadap perubahan kebijakan dan fluktuasi pasar. Itu nilai tambah yang jarang disadari,"* (KKT-01, wawancara 17 Juli 2025). Para pengembang juga mencatat bahwa properti berkelanjutan memiliki siklus hidup ekonomi yang lebih panjang karena kualitas konstruksi, desain, dan teknologi yang diterapkan mampu memperpanjang umur bangunan. Selain itu, proyek bangunan hijau memberikan citra positif bagi perusahaan yang pada gilirannya memperkuat daya tarik mereka dalam negosiasi bisnis dan kemitraan strategis. *"Investor sekarang sangat memperhatikan aspek keberlanjutan. Bangunan hijau membuat aset kami dinilai lebih tinggi dan lebih menarik untuk investasi jangka panjang,"* (GB-01, wawancara 23 Juli 2025). Oleh karena itu, peningkatan nilai aset jangka panjang menjadi elemen kunci dalam strategi keberlanjutan ekonomi, memastikan investasi yang dilakukan tidak hanya menguntungkan secara finansial tetapi juga menciptakan stabilitas, daya saing, dan ketahanan bisnis yang lebih kuat di masa depan.

## Penguatan Reputasi Perusahaan dan Kepercayaan Pasar

Aspek ketiga yang menjadi temuan penting dalam penelitian ini adalah penguatan reputasi perusahaan melalui penerapan prinsip keberlanjutan ekonomi. Para pengembang menyadari bahwa reputasi merupakan aset tak berwujud yang sangat menentukan keberlangsungan bisnis di sektor properti

yang kompetitif. Perusahaan yang secara konsisten mengimplementasikan proyek-proyek ramah lingkungan dinilai lebih bertanggung jawab secara sosial, memiliki kredibilitas lebih tinggi, serta dipercaya oleh publik, pemerintah, dan investor. Reputasi positif ini berdampak langsung pada peluang kerja sama bisnis, kemudahan memperoleh pembiayaan, dan peningkatan daya tarik dalam pasar properti. *"Ketika perusahaan dikenal sebagai pelaku yang konsisten menerapkan standar hijau, maka pembicaraan dengan investor dan lembaga keuangan jadi lebih mudah. Mereka percaya kita serius pada jangka panjang,"* (D-01, wawancara 9 Juli 2025).

Kepercayaan investor dan lembaga keuangan terhadap pengembang yang berkomitmen pada prinsip keberlanjutan juga meningkat secara signifikan. Banyak lembaga keuangan kini menawarkan insentif seperti suku bunga rendah atau skema pembiayaan khusus bagi proyek bangunan hijau. Hal ini menjadi keuntungan strategis karena membuka akses modal yang lebih luas dan mendorong ekspansi portofolio investasi perusahaan. *"Bank dan investor sekarang punya preferensi terhadap proyek hijau, karena mereka melihat risikonya lebih rendah dan prospeknya lebih panjang,"* (KKT-01, wawancara 15 Juli 2025). Reputasi yang kuat juga meningkatkan loyalitas konsumen. Banyak penyewa atau pembeli properti merasa keputusan mereka memiliki nilai tambah sosial dan lingkungan ketika memilih bangunan berkelanjutan. *"Pelanggan kami merasa lebih nyaman berinvestasi atau menyewa di properti hijau karena itu juga bagian dari citra dan nilai mereka sendiri,"* (GB-01, wawancara 21 Juli 2025). Dengan demikian, penguatan reputasi bukan sekadar konsekuensi dari investasi berkelanjutan, melainkan menjadi kekuatan strategis yang memperkuat keberlanjutan ekonomi secara keseluruhan.

### Sinergi Tiga Dimensi dalam Strategi Keberlanjutan

Temuan penelitian menunjukkan bahwa tiga dimensi utama keberlanjutan ekonomi efisiensi biaya, peningkatan nilai aset jangka panjang, dan penguatan reputasi tidak berdiri sendiri, melainkan saling terkait dan membentuk fondasi strategi bisnis yang terpadu. Efisiensi biaya menjadi dasar penting dalam menjaga stabilitas keuangan perusahaan, yang kemudian mendukung kemampuan untuk melakukan investasi jangka panjang dan meningkatkan nilai aset. Nilai aset yang terus meningkat memperkuat posisi perusahaan di pasar sekaligus meningkatkan reputasi di mata konsumen, investor, dan regulator. Reputasi yang kuat, pada gilirannya, membuka peluang kolaborasi strategis, kemudahan perizinan, serta akses pembiayaan yang lebih kompetitif. *"Kami melihat tiga hal itu berjalan beriringan. Tanpa efisiensi biaya, sulit membangun aset jangka panjang. Tanpa reputasi, nilai aset sulit tumbuh,"* (I-01, wawancara 12 Juli 2025).

Integrasi tiga dimensi tersebut mencerminkan pergeseran paradigma dalam cara pengembang memandang investasi bangunan hijau. Keberlanjutan ekonomi tidak lagi dipahami sebagai kewajiban eksternal atau sekadar pemenuhan regulasi, tetapi menjadi inti dari strategi pertumbuhan jangka panjang perusahaan. *"Bangunan hijau bukan hanya tentang pengurangan emisi atau penghematan energi. Ini tentang bagaimana perusahaan tetap relevan, kompetitif, dan dipercaya di masa depan,"* (KDK-01, wawancara 18 Juli 2025). Pendekatan ini menunjukkan bahwa investasi berkelanjutan merupakan langkah rasional yang memperkuat daya saing di tengah dinamika pasar global yang terus berubah. *"Ketika ketiga aspek itu selaras, kita tidak hanya berbicara tentang keberlanjutan proyek, tapi juga keberlanjutan perusahaan secara keseluruhan,"* (K-01, wawancara 24 Juli 2025). Hasil penelitian ini menegaskan bahwa kemampuan pengembang dalam mengelola sinergi antara efisiensi biaya, peningkatan nilai aset, dan reputasi perusahaan secara strategis akan menentukan keberhasilan mereka dalam menghadapi tantangan dan peluang pasar properti modern.

### Pembahasan

Hasil penelitian ini mengungkap bahwa keberlanjutan ekonomi dalam konteks investasi bangunan hijau dimaknai secara komprehensif oleh pengembang properti sebagai integrasi dari tiga elemen strategis, yakni efisiensi biaya, peningkatan nilai aset jangka panjang, dan penguatan reputasi perusahaan. Ketiga dimensi tersebut tidak hanya berfungsi sebagai indikator keberhasilan investasi, tetapi juga sebagai fondasi dalam pengambilan keputusan bisnis yang adaptif terhadap perubahan pasar, regulasi, dan ekspektasi sosial. Dalam konteks ini, keberlanjutan ekonomi tidak lagi dimaknai sebatas pada aspek finansial jangka pendek, tetapi lebih sebagai strategi pertumbuhan jangka panjang yang memperkuat posisi kompetitif perusahaan di sektor properti. Pemaknaan yang lebih luas ini juga menunjukkan bahwa paradigma pengambilan keputusan telah mengalami transformasi, di mana pertimbangan non-finansial seperti legitimasi sosial, preferensi konsumen, dan tuntutan regulasi menjadi bagian integral dalam perhitungan ekonomi investasi.

Aspek pertama yang menjadi temuan utama adalah pentingnya efisiensi biaya sebagai landasan keberlanjutan ekonomi. Para pengembang menyadari bahwa meskipun investasi awal pada proyek bangunan hijau relatif lebih tinggi dibandingkan dengan bangunan konvensional, biaya operasional jangka panjang dapat ditekan secara signifikan melalui penggunaan teknologi hemat energi, material berkualitas tinggi, dan sistem pengelolaan sumber daya yang terintegrasi. Temuan ini konsisten dengan konsep *life cycle cost analysis* dalam teori ekonomi teknik yang menekankan bahwa keputusan investasi yang

rasional harus mempertimbangkan biaya total selama umur proyek, bukan hanya biaya awal pembangunan (Parikesit et al., 2025). Selain itu, efisiensi biaya juga dipandang sebagai strategi mitigasi risiko terhadap fluktuasi harga energi dan perubahan regulasi lingkungan, yang dapat berdampak signifikan terhadap arus kas dan stabilitas keuangan perusahaan di masa depan (Ani Nuraini, 2025).

Dimensi kedua yang teridentifikasi adalah peningkatan nilai aset jangka panjang, yang menjadi indikator penting dalam menilai keberhasilan investasi bangunan hijau. Nilai properti yang menerapkan prinsip keberlanjutan umumnya lebih tinggi karena menawarkan manfaat yang tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga strategis. Properti tersebut lebih diminati oleh penyewa dan investor karena dianggap lebih efisien, adaptif terhadap perubahan regulasi, serta memiliki risiko operasional yang lebih rendah. Selain itu, bangunan hijau memiliki siklus hidup ekonomi yang lebih panjang dan daya tahan yang lebih baik terhadap perubahan pasar, sehingga menciptakan stabilitas nilai yang lebih konsisten dalam jangka panjang. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sapitri (2024) yang menunjukkan bahwa properti dengan sertifikasi keberlanjutan mengalami peningkatan nilai jual dibandingkan dengan properti konvensional dalam pasar yang sama (Sapitri, 2024). Hal ini membuktikan bahwa keberlanjutan ekonomi bukan hanya tentang penghematan biaya, tetapi juga tentang penciptaan nilai yang terus bertumbuh seiring perubahan kondisi eksternal.

Penguatan reputasi perusahaan menjadi temuan penting ketiga yang berkaitan erat dengan keberlanjutan ekonomi. Dalam era di mana prinsip *environmental, social, and governance* (ESG) menjadi standar penilaian bagi investor dan lembaga keuangan, reputasi perusahaan yang baik dapat membuka akses terhadap sumber pendanaan yang lebih murah dan kemitraan strategis yang lebih luas. Reputasi sebagai pengembang yang bertanggung jawab dan berorientasi pada keberlanjutan juga meningkatkan loyalitas pelanggan, memperluas pangsa pasar, serta memperkuat posisi perusahaan dalam negosiasi bisnis. Temuan ini memperluas teori legitimasi yang menyatakan bahwa keberlanjutan perusahaan tidak hanya ditentukan oleh kinerja finansial, tetapi juga oleh sejauh mana perusahaan memenuhi harapan masyarakat dan regulator (Mubarok & Widianingsih, 2025). Dengan reputasi yang kuat, pengembang dapat mengurangi risiko reputasional, meningkatkan nilai saham, dan memperkuat posisi kompetitif di pasar properti yang semakin sensitif terhadap isu keberlanjutan.

Sinergi antara efisiensi biaya, peningkatan nilai aset, dan reputasi menciptakan strategi keberlanjutan yang bersifat holistik dan berdaya saing

tinggi. Ketiga dimensi tersebut saling menguatkan satu sama lain: efisiensi biaya memperkuat profitabilitas jangka panjang, peningkatan nilai aset meningkatkan daya tarik pasar, dan reputasi memperluas akses terhadap sumber daya eksternal yang strategis. Sinergi ini membuktikan bahwa keberlanjutan ekonomi bukanlah hasil dari satu faktor tunggal, melainkan kombinasi dari berbagai strategi yang terintegrasi dalam satu kerangka pengambilan keputusan. Model integratif ini memberikan kontribusi penting terhadap pengembangan teori ekonomi teknik dan manajemen properti, karena memperluas cakupan analisis dari yang semula fokus pada aspek finansial menjadi mencakup dimensi sosial dan strategis.

Namun, hasil penelitian juga menunjukkan adanya faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi implementasi strategi keberlanjutan ekonomi. Faktor pendukung mencakup meningkatnya tekanan regulasi, insentif pemerintah, kemajuan teknologi efisiensi energi, serta perubahan preferensi konsumen terhadap properti ramah lingkungan. Di sisi lain, hambatan utama mencakup keterbatasan modal awal, kurangnya pengetahuan teknis, dan kendala dalam memperoleh sertifikasi keberlanjutan, terutama bagi pengembang berskala kecil dan menengah. Beberapa kasus juga menunjukkan bahwa realisasi efisiensi biaya lebih rendah dari perkiraan awal karena keterbatasan data penggunaan energi dan variabilitas kondisi lingkungan lokal (Jaya et al., 2025). Perbedaan antara hasil empiris dan hipotesis awal ini menunjukkan bahwa strategi keberlanjutan ekonomi bersifat kontekstual dan perlu disesuaikan dengan kondisi lokal, baik dari sisi regulasi, ekonomi, maupun sosial.

Penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam interpretasi hasil. Pertama, karena menggunakan pendekatan fenomenologis, temuan sangat bergantung pada pengalaman dan persepsi informan, sehingga generalisasi hasil ke konteks lain perlu dilakukan dengan hati-hati. Kedua, keterbatasan data kuantitatif seperti angka penghematan energi, pengembalian investasi, dan peningkatan nilai aset membuat analisis ekonomi belum sepenuhnya terukur secara objektif. Ketiga, pengaruh reputasi terhadap nilai ekonomi sulit diukur secara langsung karena melibatkan faktor-faktor non-finansial yang kompleks. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan untuk menggunakan pendekatan *mixed methods* yang menggabungkan analisis kualitatif dan kuantitatif untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif.

Secara keseluruhan, temuan penelitian ini memberikan kontribusi penting bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik di bidang ekonomi teknik serta manajemen properti. Secara teoretis, penelitian ini memperluas

pemahaman tentang keberlanjutan ekonomi dengan menunjukkan bahwa pengambilan keputusan investasi bangunan hijau tidak hanya ditentukan oleh faktor finansial, tetapi juga oleh faktor strategis seperti reputasi dan legitimasi. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi pengembang dalam merancang strategi investasi yang lebih adaptif, berkelanjutan, dan berdaya saing tinggi. Selain itu, temuan ini juga relevan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi dan insentif yang dapat mempercepat adopsi investasi hijau di sektor properti, serta bagi investor dalam mengevaluasi risiko dan peluang dalam portofolio investasi berkelanjutan.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menegaskan bahwa keberlanjutan ekonomi memainkan peran strategis dalam proses pengambilan keputusan investasi bangunan hijau oleh pengembang properti, khususnya di kawasan urban seperti Jakarta yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi berkelanjutan. Hasil temuan menunjukkan bahwa keberlanjutan ekonomi tidak hanya dipahami sebagai efisiensi biaya jangka pendek, tetapi sebagai sebuah strategi menyeluruh yang mencakup integrasi tiga aspek utama, yaitu optimalisasi pengeluaran investasi, peningkatan nilai aset jangka panjang, dan penguatan reputasi perusahaan yang berorientasi pada daya saing berkelanjutan. Ketiga elemen ini saling berhubungan dan membentuk dasar pertimbangan rasional dalam menentukan kelayakan serta arah pengembangan proyek bangunan hijau yang berimplikasi langsung pada nilai ekonomi dan sosial perusahaan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pemaknaan keberlanjutan ekonomi oleh pengembang telah berkembang dari sekadar pertimbangan profit menjadi pendekatan strategis yang memadukan nilai ekonomi dan tanggung jawab lingkungan. Hal ini memperlihatkan pergeseran paradigma dalam sektor properti, di mana keputusan investasi tidak lagi semata-mata berbasis kalkulasi finansial, tetapi juga mempertimbangkan kontribusi terhadap lingkungan dan reputasi korporasi dalam jangka panjang. Kontribusi penelitian ini terletak pada pemahaman mendalam mengenai cara pengembang menginternalisasi prinsip keberlanjutan ke dalam praktik bisnisnya, serta memberikan dasar konseptual bagi pengembangan teori ekonomi teknik yang lebih relevan dengan tantangan pembangunan berkelanjutan di masa depan. Penelitian lanjutan disarankan untuk mengeksplorasi variabel eksternal seperti kebijakan pemerintah, insentif fiskal, dan perubahan preferensi konsumen yang dapat mempengaruhi dinamika pengambilan keputusan investasi bangunan hijau secara lebih komprehensif.

## PENGAKUAN

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyusunan penelitian ini. Terima kasih disampaikan kepada para informan dari industri properti, termasuk para direktur utama, manajer investasi, manajer keuangan, kepala divisi keberlanjutan, konsultan ekonomi teknik, serta perwakilan dari Green Building Council Indonesia (GBCI) wilayah Jakarta yang telah meluangkan waktu dan memberikan wawasan berharga selama proses pengumpulan data. Penghargaan yang tulus juga ditujukan kepada Universitas Indraprasta PGRI Jakarta atas dukungan akademik dan fasilitas yang disediakan, sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik di bidang investasi bangunan hijau serta mendorong terciptanya pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ani Nuraini, M. M. (2025). *Buku Manajemen Keuangan: Prinsip & Kebijakan*. Penerbit Widina.
- Asrulla, R., Jailani, M. S., & Jeka, F. (2023). Populasi dan sampling (kuantitatif), serta pemilihan informan kunci (kualitatif) dalam pendekatan praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(3), 26320–26332.
- Duvnjak, B., & Kohont, A. (2021). The role of sustainable hrm in sustainable development. *Sustainability*, 13(19), 10668.
- Fandeli, C. (2021). *Pembangunan kota hijau*. Ugm Press.
- Halomoan, K. P. (2024). Transformasi Jakarta menjadi Daerah Khusus: Peta Kebijakan dalam Kerangka Tujuan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Perkotaan*, 16(1), 46–64.
- Jaya, R. P., Tommy, A. S., Widhiati, G., & Ariyani, W. (2025). Analisis Efisiensi Energi pada Bangunan Hijau dengan Teknologi Terbaru. *Jurnal Rekayasa Sipil Dan Arsitektur*, 1(1), 1–17.
- Judijanto, L., Kusumastuti, S. Y., & Mudjiyanti, R. (2025). *Ekonomi Kontemporer: Dinamika dan Tantangan Abad 21*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Mochtar, I. K. (2025). *MANAJEMEN KONSTRUKSI TEKNOLOGI GREEN BUILDING INDONESIA*. Uwais Inspirasi Indonesia.
- Mubarok, A. H., & Widianingsih, R. (2025). Pengaruh kinerja lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG) terhadap penilaian keberlanjutan perusahaan (CSA). *Prosiding Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(1), 80–86.

- Nasir, A., Nurjana, N., Shah, K., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. (2023). Pendekatan fenomenologi dalam penelitian kualitatif. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 4445–4451.
- Parikesit, D., Amrozi, M. R. F., Rachmawati, F., Utomo, C., Hatmoko, J. U. D., Hermawan, F., Handayani, F. S., Safitri, E., & Hendrawan, V. S. A. (2025). *Ekonomi Teknik: Pembelajaran Berbasis Kasus Proyek*. UGM PRESS.
- Sapitri, D. (2024). Motivation Of Ethical Sharia Property Investment for The Millennial And Generation Z. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(2), 1905–1924.
- Saputra, A. A. I., Sujatmiko, H., & Baihaqi, A. (2025). *MANAJEMEN DAN MATERIAL KONSTRUKSI UNTUK PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN*. Greenbook Publishing Indonesia.
- Silalahi, P., Harahap, M. A. K., & Ismanto, H. (2024). SUSTAINABILITY-DRIVEN ECONOMICS: MENGGALAKKAN PRAKTIK BISNIS BERKELANJUTAN UNTUK PERTUMBUHAN EKONOMI. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 5(1), 1856–1862.
- Sitasari, N. W. (2022). Mengenal analisa konten dan analisa tematik dalam penelitian kualitatif. *Forum Ilmiah*, 19(1), 77–84.
- Susanto, D., & Jailani, M. S. (2023). Teknik pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ilmiah. *QOSIM: Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora*, 1(1), 53–61.
- Wardani, T. W., Syahara, S., Terkelin, W., Indira, S. S., & Nuraini, C. (2024). Analisis Perbandingan Antara Perumahan Subsidi dengan Perumahan Green Building. *JAUR (Journal of Architecture and Urbanism Research)*, 8(1), 121–128.
- Widhiastuti, S., Yunaningsih, Y., Aulia, R. N., Ulkhaq, M. D., & Utomo, K. H. (2024). *Model Keputusan Investasi: Pendekatan Praktis untuk Mengelola Risiko dan Pengembalian*. MEGA PRESS NUSANTARA.
- Zahroh, N. I., Nasution, L. A., Tazqia, A. D., Faiha, H. A. I., & Nurhayati, D. (2025). Strategi pengumpulan data dalam penelitian kualitatif: Teknik, tantangan dan solusinya. *Tarbiyatul Ilmu: Jurnal Kajian Pendidikan*, 3(6), 107–118.
- Zaini, A., Sumarto, D. A., & Musyaffa, D. (2023). PENGARUH PENERAPAN KONSEP GREEN BUILDING TERHADAP INVESTASI PADA BANGUNAN TINGGI DI ACEH. *JOURNAL OF INFORMATICS AND COMPUTER SCIENCE*, 9(2).
- Zuardi, M. (2025). *Pengantar Bisnis untuk Politeknik*. Greenbook Publisher.