



Kajian Penerapan Insentif Pajak *Green Building* Pada Sektor Real Estate dalam Rangka Akselerasi SDGs di Indonesia

Rani Destia Wahyuningsih¹, Nuriah Muyassaroh², Mohammad Faizal Eka Santosa³

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Malang

E-mail: rani.destia.2004326@students.um.ac.id

Abstrak

Sustainable Development Goals adalah sebuah target yang wajib untuk dicapai oleh negara-negara dunia. Salah satu konsep yang krusial dalam SDGs merupakan konsep keberlanjutan ekonomi dan lingkungan. Untuk itulah, berbagai negara di dunia saat ini mulai menerapkan konsep *green building* yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Dalam usaha meningkatkan jumlah *green building*, insentif pajak properti muncul bagi bangunan-bangunan yang telah memenuhi syarat. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengkaji serta menemukan rekomendasi strategi yang tepat dalam menetapkan kebijakan insentif *green building* di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian, penerapan insentif pajak *green building* di Indonesia masih belum menunjukkan adanya perubahan yang signifikan. Hal ini dapat dilihat dari beberapa masalah di daerah yang melakukan uji coba penerapan insentif *green building*, yang berupa peraturan yang kurang jelas, kurangnya pemahaman masyarakat, kelalaian pemerintah, dan kriteria *green building* yang sulit untuk dicapai. Strategi penerapan insentif *green building* pada pajak properti perlu dirumuskan untuk mendukung insentif ini tepat sasaran dan dapat mendukung pembangunan berkelanjutan. Selain itu, penelitian ini menguraikan penerapan insentif dengan kerjasama *stakeholder* terkait yang dilakukan dengan menggunakan *pentahelix collaboration*. Implikasi praktis penelitian ini, memberikan masukan bagi pemerintah untuk melakukan upaya lanjutan dalam penerapan insentif pajak *green building* yang sejalan dengan SDGs.

Kata Kunci : *Green Building, Insentif Pajak, SDGs*

PENDAHULUAN

Sustainable Development Goals (SDGs) merupakan sebuah gagasan pembangunan berkelanjutan yang menjadi pedoman pencapaian target pembangunan suatu negara. SDGs berfokus dalam mengatasi berbagai masalah seperti pencemaran lingkungan, kemiskinan, ketidaksetaraan, dan perubahan iklim global. SDGs terdiri dari 169 capaian dengan 17 target, yang direncanakan terpenuhi pada tahun 2030 SDGs memiliki tujuan yang penting dalam menjalankan potensi sektor ekonomi, lingkungan, sosial, budaya, dan aspek lainnya bagi generasi, tanpa mengancam kelangsungan hidup generasi di masa depan (Rosmini, 2017). Lembaga-lembaga di dunia seperti Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB), juga turut dalam memberikan kegiatan kampanye dan penyuluhan atas pentingnya setiap tujuan dalam SDGs (United Nations, 2020). SDGs menjadi bagian dari



pembangunan nasional yang berkelanjutan di Indonesia, yang menargetkan pada pembangunan ekonomi dan lingkungan. Selain itu setiap kebijakan di Indonesia berupaya untuk menerapkan nilai-nilai SDGs dalam berbagai kebijakan pada pemerintahan pusat dan daerah. Pemerintah pusat terus mendukung pembangunan berkelanjutan, dengan memberikan keleluasaan pemerintah daerah untuk merancang pembangunan secara berkelanjutan di daerahnya (Wiyekti, 2021).

Sementara itu implementasi nilai-nilai pada SDGs di Indonesia, masih banyak dijumpai dengan permasalahan dan konflik yang bertentangan dengan konsep SDGs yang diusung oleh masyarakat dunia sebagai pilar pembangunan (Purningsih, 2019) Hal tersebut, salah satunya dapat dicermati dengan adanya penurunan kualitas lingkungan hidup. Permasalahan tersebut disebabkan oleh adanya beberapa bangunan gedung penunjang kebutuhan manusia, misalnya dalam menjalankan kebutuhan usaha dan penggunaan kebutuhan pribadi. Adanya bangunan gedung dapat menimbulkan masalah yang berkaitan dengan kerusakan lingkungan, dikarenakan penggunaan operasional energi yang merusak lingkungan dan beresiko habis seperti fosil dan batu bara (Guidry, 2004).

Permasalahan tersebut didukung dengan adanya sebuah studi yang dilakukan di 32 kota di dunia. Hasil studi tersebut menjelaskan bahwa sektor *real estate* menyumbang rata-rata 60 persen dari keseluruhan emisi karbon dan melebihi perkiraan dari *World Green Building Council* dengan klaim sebesar 40 persen. Terlebih juga adanya laporan terbaru yang diterbitkan oleh JLL (*Jones Lang LaSalle*) sebagai perusahaan finansial dan profesional dalam bidang real estate, menyatakan bahwa kontribusi emisi karbon dari sektor ini bisa lebih tinggi di beberapa wilayah atau kota pusat bisnis (Ardiyanto, 2022). Misalnya di wilayah terbesar di Asia Pasifik seperti Tokyo yang sebesar 73 persen, Seoul 69 persen, dan Melbourne 66 persen (Ardiyanto, 2022). Hal ini disebabkan oleh bahan bangunan yang berupa beton, yang dapat menghasilkan emisi karbondioksida terbesar ke-3 di dunia. Selain itu pada produksi semen memberikan pengaruh sebesar 7% terhadap karbon dioksida secara global, yang setara dengan tiga kali lipat emisi yang dihasilkan oleh industri penerbangan (Bimo, 2021). Oleh karena itu, langkah yang sedang dilakukan oleh pemerintah di dunia pada sektor *real estate* adalah mengkampanyekan pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan pada bangunan (*green building*).

Adanya konsep pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan yang disebut sebagai *green building*, menjadi salah satu konsep yang mendukung SDGs. Implementasi *green building* dapat memberikan sebuah pengakuan berupa izin, yang berisi suatu bangunan harus memenuhi konsep ramah lingkungan, berkelanjutan, dan memenuhi standar bangunan hijau (Nadiroh et al., 2020). Adanya *Green building*, mengharuskan setiap izin pembangunan gedung harus memenuhi syarat-syarat dalam SDGs seperti menggunakan sumber energi alternatif, minim penggunaan energi, tidak menimbulkan efek samping bagi lingkungan, dan lain-lain. Konsep *Green building* diharapkan dapat menekan polusi lingkungan, kerusakan alam, dan pemborosan biaya energi (Guidry, 2004). Selain itu, penerapan *green building* dapat menekan penggunaan energi tidak terbarukan, dan dapat menurunkan residu hasil pembakaran energi yang tidak ramah lingkungan (Pongtuluran, 2015).



Sementara itu di beberapa negara, konsep *green building* dapat didukung dengan adanya pemberian insentif. Insentif ini dilakukan secara fiskal maupun struktural. Insentif fiskal diberikan melalui berbagai keringanan dalam pajak, bantuan tunai, dan pemberian subsidi. Insentif struktural diberikan melalui berbagai bantuan dalam bentuk bantuan *marketing*, label bangunan hijau, dan konsultasi (Azis, et al 2016). Salah satu insentif fiskal dapat dilihat melalui aspek perpajakan. Pertumbuhan *green building* dipromosikan dengan hadirnya insentif pajak bagi bangunan-bangunan tersebut (Safitra, 2022). Insentif tersebut sudah diterapkan di berbagai negara seperti Malaysia, Italia, dan India.

Meskipun konsep insentif *green building* sudah populer di beberapa negara di dunia, penerapan insentif tersebut masih terus diupayakan oleh pemerintah di Indonesia. Padahal kebijakan ini dapat mendukung konsep lingkungan, ekonomi, dan sosial yang berkelanjutan di Indonesia. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Safitra (2022), *green building incentives* memiliki peluang yang besar dalam meningkatkan pembiayaan maupun menekan pencemaran lingkungan. Hal ini didukung oleh penelitian Lestari et al (2021), yang menyatakan bahwa insentif pajak terhadap *green building* efektif dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Namun insentif ini diberikan hanya untuk meningkatkan kepatuhan pajak tanpa mengkampanyekan *green building* lebih lanjut. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya insentif pajak terhadap *green building*, belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip-prinsip di dalam konsep SDGs di Indonesia. Penelitian oleh Olubumni et al (2016) menunjukkan bahwa penerapan insentif *green building* di negara lain bertujuan untuk meningkatkan penerapan bangunan-bangunan yang memiliki prinsip sesuai SDGs.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji insentif *green building*, menganalisis tingkat implementasi *green building*, memberikan rekomendasi strategi dalam penerapan *green building* di Indonesia, dan menguraikan kolaborasi *pentahelix* yang dapat dilakukan oleh *stakeholder* terkait. Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan implikasi praktis kepada pemerintah dalam meningkatkan pembangunan ekonomi dan lingkungan sesuai dengan prinsip dan target dalam SDGs melalui insentif pajak bangunan hijau. Berikut ini kerangka berpikir dalam penelitian ini :

Tabel 2. Kerangka penelitian



METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif dengan melakukan studi literatur dengan berbagai sumber data sekunder. Data sekunder ini mencakup berbagai penelitian terdahulu, buku, hingga laporan lembaga pemerintah yang terpercaya. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pemaparan penelitian terdahulu dan sumber lainnya yang telah dilakukan, sebagai sumber data informasi baru bagi pembaca (Creswell, 2007). Pendekatan studi literatur berfokus pada signifikansi proses dan hasil dari sumber data. Sebagai penelitian kualitatif, pembahasan menitikberatkan pada unsur orang, objek, institusi, dan hubungan antar unsur yang terkait, melalui kegiatan untuk memahami peristiwa, perilaku, atau fenomena yang terjadi (Mohamed, Abdul Majid & Ahmad, 2010). Penelitian akan disajikan secara deskriptif untuk membuat gambaran secara sistematis dan objektif terhadap suatu fakta, karakteristik, dan penggambaran fenomena yang ada.

HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Peran Insentif *Green Building* Dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan

Insentif *Green Building* telah diterapkan di berbagai negara di dunia dan menunjukkan peran penting pada peningkatan bangunan hijau di suatu daerah. Berikut ini negara-negara yang telah menerapkan Insentif *Green Building* :

1. Spanyol

Insentif *green building* di Spanyol diberikan dalam bentuk pengurangan pajak properti. Pengembangan insentif *green building* di Spanyol mendorong pengusaha properti melakukan pembangunan *green building* pada daerah yang menerapkan insentif pada *green building*. Dengan diberlakukannya insentif pajak *green building* disuatu daerah, pengeluaran pajak dari insentif yang ditetapkan dapat tergantikan dengan peluang



penerimaan yang berasal dari minat masyarakat dalam membangun *green building*. (Safitra & Suheri, 2022)

2. Amerika Serikat

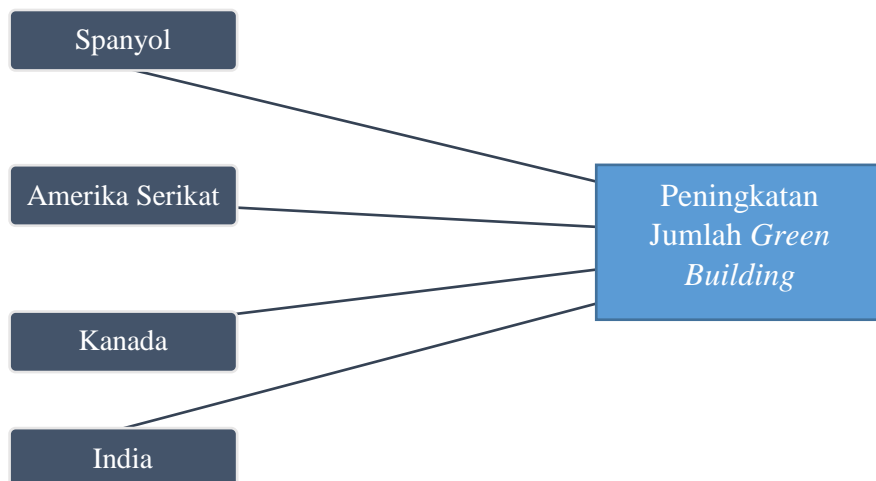
Pajak property di Amerika Serikat dikenakan atas dasar nilai property objek pajak. Terdapat 32 negara bagian di Amerika Serikat yang telah menetapkan insentif pajak terhadap *green building* diwilayahnya, dalam hal ini termasuk bangunan residential (Adekanye et al., 2020). Penerapan insentif ini bagi menjadikan amerika sebagai salah satu negara dengan bangunan hijau terbanyak di dunia.

3. Kanada

Pengenaan pajak property Kanada di dasarkan pada nilai pasar yang memiliki tariff sebesar 0.25% s.d. 1.78%. Tarif ini dibentuk oleh masing-masing pemerintah daerah di Kanada. Pemilik *green building* diberikan keistimewaan berupa pemotongan dan pengampunan pajak properti (Affolderbach & Schulz, 2018). Kanada saat ini berhasil menjadi salah satu dari 10 negara terbanyak pemegang sertifikat Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) menurut US Green Building Council (USGBC).

4. India

Di India, dasar pengenaan pajak merupakan nilai dari penyewaan tahunan bangunan yang terkait. Terdapat lima daerah di India yang menerapkan insentif *green building*, diantaranya yaitu Madhya Pradesh, Maharashtra, Gujarat, Andhra Pradesh, dan Bengal Barat (Sharma, 2018). Potongan tariff pajak terutama diberikan kepada pemilik bangunan yang memakai Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS) untuk mendapatkan air panas maupun sistem panen air hujan (Azis et al., 2016). Sama seperti kanada, India telah mengantongi banyak sertifikat LEED hingga masuk kedalam 10 negara teratas di dunia yang memegang sertifikat tersebut.



Insentif Green Building Pada Pajak Properti di Indonesia dan Implementasinya

Di Indonesia, Regulasi mengenai insentif untuk *green building* yang berupa pemotongan pajak termasuk ke dalam kewenangan daerah. Potongan ini diterapkan pada Pajak Bumi Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Pahnael et



al., 2020). Sebelum memperoleh potongan, suatu bangunan perlu diverifikasi sebagai *green building* oleh *Green Building Council Indonesia* (GBCI) yang berperan sebagai pihak ketiga dengan menerapkan enam kategori *greenship*, diantaranya yaitu :

1. Kesuaian tata guna lahan
2. Efisiensi dan Konservasi Energi
3. Konservasi air
4. Sumber dan siklus material yang digunakan
5. Kualitas udara dan kenyamanan ruangan
6. Manajemen bangunan dan lingkungan (Widyawati, 2018)

Insentif *Green Building* di Indonesia telah diterapkan di berbagai daerah sebagai bentuk desentralisasi pemerintahan yang dilakukan oleh pemerintah pusat. Adapun beberapa daerah yang telah melakukan uji coba penerapan insentif *Green Building* ini antara lain :

1. Kota Bandung

Pertama kali diterapkan di Kota Bandung dengan memberikan pemilik *green building* tambahan lapis lantai serta penurunan jumlah PBB yang dibebankan. Sebelum memperoleh insentif, pemilik bangunan perlu memperoleh validasi sebagai bangunan hijau yang terdiri dari penggunaan energi secara efisien, penggunaan air secara efisien, *building management system* (BMS), pengelolaan kualitas udara, hingga pengelolaan kualitas lahan. Penerapan insentif ini ditujukan untuk dua klasifikasi bangunan, yakni yang berukuran dibawah 5000 m² dan diatas 5000 m². Selanjutnya terdapat tiga sertifikasi dalam *green building* ini, tiga sertifikasi terdiri dari *green building* bintang 1, 2, dan 3. Pemberian bintang ini bertujuan untuk meningkatkan motivasi pemilik bangunan untuk menerapkan konsep *green building*. Semakin tinggi bintang, maka semakin tinggi pula tingkat penerapan konsep berkelanjutan pada suatu bangunan. Insentif dapat diberikan ketika perusahaan melampirkan sertifikat *green building* bersama dengan pengajuan pemotongan pajak (Pahnael, 2020)

2. DKI Jakarta

DKI Jakarta telah mengalami kenaikan jumlah *green building* sejak tahun 2012. Bersama dengan International Finance Corporation (IFC), Pemerintah Swiss dan Pemerintah Hungaria, Pemerintah DKI Jakarta mengeluarkan Pergub 38/2012 sebagai acuan dalam mendirikan *green building* yang efisien bagi ekonomi dan lingkungan (Jakarta Green Building, n.d). Berbeda dengan Bandung, DKI Jakarta memberikan disinsentif bagi perusahaan yang tidak patuh terhadap regulasi yang telah diterapkan. Peraturan ini berlaku bagi perusahaan yang memiliki luas lantai diatas 10.000 m (Sahid et al., 2021).

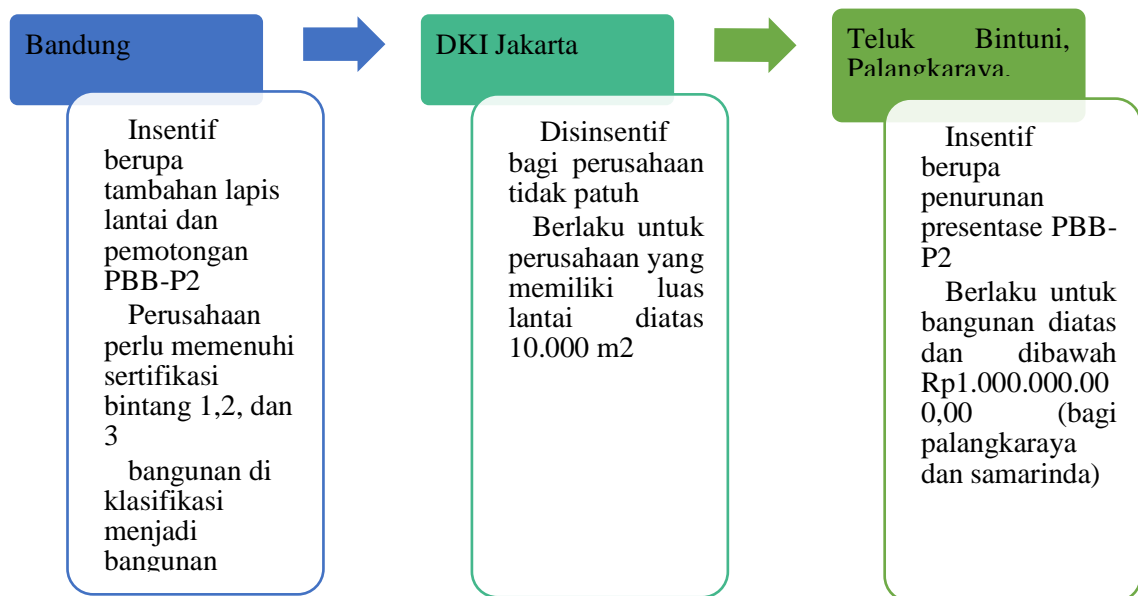
3. Teluk Bintuni Provinsi Papua Barat

Pada daerah ini, diberlakukan perbedaan tarif PBB pada bangunan konvensional dan *green building*. Pemerintah Teluk Bintuni menuangkan peraturan mengenai insentif ini dalam Peraturan Bupati Nomor 3 Tahun



2013. PBB-P2 untuk bangunan konvensional dikenakan sebesar 0,1% hingga 0,3% terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Untuk *green building*, pengenaan PBB-P2 hanya sebesar 0,05% (Safitra & Suheri, 2022). Daerah lainnya yang menerapkan insentif *green properti* untuk pajak properti merupakan Kota Palangkaraya dan Samarinda. Di kedua kota ini PBB-P2 diterapkan dengan menggunakan dua jenis penggolongan. Penggolongan pertama untuk bangunan yang memiliki nilai dibawah Rp1.000.000.000,00 yang dikenai PBB-P2 sebesar 0,05% dan bangunan yang memiliki nilai diatas Rp1.000.000.000,00 yang dikenai PBB-P2 sebesar 0,1% (Safitra & Suheri, 2022) .

Tabel 3. Analisis penerapan insentif *green building* pajak properti beberapa daerah di Indonesia



Efektivitas Penerapan Insentif Green Building di Beberapa Daerah

Di Kota Bandung, pemberlakuan insentif pajak pada *green building* tidak berjalan dengan baik karena banyak bangunan yang tidak memenuhi kriteria yang telah ditentukan untuk mendapatkan pengakuan sebagai bangunan hijau. Tidak terpenuhinya kriteria ini terutama pada *green building* bintang 2 dan bintang 3. Selain itu pemberlakuan insentif ini juga dirasa kurang jelas karena tidak memberikan keterangan besaran, bentuk, waktu, dan durasi secara rinci. Hal ini dapat terjadi karena kelalaian pemerintah daerah dalam mengontrol pelaksanaan insentif *green building* bagi pajak properti. Tercatat sejak tahun 2016, monitoring dan evaluasi belum dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandung pada pelaksanaan insentif *green building* (Pahnael et al., 2020).

Sama halnya dengan DKI Jakarta, insentif *green building* pada ibu kota ini juga belum menunjukkan pengaruh yang berarti. Ketidakefektifan ini disebabkan karena bentuk, hierarki, dan isi regulasi yang belum jelas. Tanpa adanya peraturan di tingkat bawah yaitu peraturan daerah, peraturan gubernur, dan peraturan



walikota, pemangku kepentingan tidak merasa perlu menerapkan prinsip bangunan hijau. Peraturan di tingkat atas dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Menteri diperlukan untuk menegaskan kewajiban pelaksanaannya dan melengkapi kekosongan peraturan bangunan hijau yang relevan sepanjang siklus hidup bangunan (Sahid et al., 2021).

Kabupaten Teluk Bintuni Provinsi Papua Barat pun belum menunjukkan adanya peningkatan yang berarti dalam *green building*. Hal ini karena daerah tersebut belum memberikan kriteria bagi *green building* yang dimaksud sehingga masyarakat tidak mendapatkan cukup informasi. Hal serupa juga dialami oleh daerah Palangkaraya dan Samarinda, kurang jelasnya bentuk insentif serta kriteria yang ditetapkan membuat peraturan ini kurang efektif (Safitra & Suheri, 2022).

Tabel 5. Kurang efektifnya penerapan insentif pajak properti *green building* di beberapa daerah di Indonesia

Bandung	Bangunan sulit memenuhi kriteria <i>green building</i> kebijakan insentif kurang jelas tidak adanya monitoring dan evaluasi pemerintah
DKI Jakarta	Bentuk, hierarki, dan regulasi belum jelas Belum tegasnya himbauan mengenai insentif <i>green building</i>
Teluk Bintani, Palangkaraya, Samarinda	Kriteria <i>green building</i> belum jelas Kurang jelasnya informasi insentif kepada masyarakat

Rekomendasi Strategi Penerapan Insentif Pajak *Green Building* di Indonesia

a. Model Perencanaan Strategis

Perencanaan strategis yang dapat dilakukan dalam menerapkan insentif pajak properti dapat dilakukan dengan model terdiri dari : *Planning, Evaluation, Remodel, Socialize* dan *Implementation*. Pelaksanaan strategi ini didasarkan pada kurangnya efektivitas penerapan insentif *green building* pada pajak properti di Indonesia. Agar insentif tepat sasaran dan menjangkau semua lapisan masyarakat, diperlukan suatu pengembangan konsep untuk menerapkan insentif *green building* pada daerah yang belum pernah ataupun telah menerapkan ini sebelumnya. Skema yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut :

Tabel 6. Strategi penerapan insentif pajak *Green Building*



1. *Planning*

Planning merupakan kegiatan dalam merencanakan insentif pajak yang diberikan. Kegiatan *planning* ini dilakukan dengan merumuskan kebijakan yang sesuai dengan karakteristik maupun *behavior* dari masyarakat Indonesia. kegiatan *planning* terdiri dari dua tahapan, diantaranya itu :

- Merumuskan kebijakan
Kebijakan yang dirumuskan haruslah bersifat detail dan mencakup segala informasi yang dibutuhkan masyarakat, seperti halnya besaran, bentuk, waktu, dan durasi secara rinci.
- Mematangkan konsep *green building*
Untuk menghindari kesalahan tafsir maupun kesalahan sasaran dalam pelaksanaan insentif pajak properti ini, pemerintah perlu menetapkan seperti apa konsep *green building* yang dimaksud di setiap daerah di Indonesia sesuai dengan karakteristik masing-masing daerah
- Menguji kebijakan
Uji coba dilakukan terhadap kebijakan yang telah dirumuskan selama beberapa bulan pada suatu daerah. Kegiatan ini dapat dilakukan selama

2. *Evaluation*



Kegiatan evaluasi dilakukan untuk melihat keberhasilan *planning* yang dilakukan serta menemukan celah-celah yang dapat menghambat perapan insentif pajak properti ini. Tahapan pelaksanaan terdiri dari :

- Melihat indikator keberhasilan insentif
Indikator keberhasilan *planning* yang dilakukan adalah dengan melihat peningkatan jumlah bangunan hijau, jumlah insentif yang diberikan, serta bagaimana antusiasme masyarakat dalam menyambut kebijakan ini.
- Menemukan celah dalam *planning*
Celah kebijakan dalam tahap perencanaan perlu untuk ditemukan dalam rangka menyempurnakan kebijakan insentif *green building* pada pajak properti. Celah tersebut dapat menjadi dasar bagi tahapan berikutnya, yakni tahap *remodel* dalam menemukan model insentif yang mudah dipahami dan dicapai oleh masyarakat sebagai sasaran.

3. *Remodel*

- Memperbaiki celah dalam model sebelumnya
Perbaikan perencanaan kebijakan diambil berdasarkan uji coba dan evaluasi keberhasilan penerapan insentif dalam suatu daerah.
- Menemukan model yang tepat
Model yang tepat di dasarkan pada karakteristik masyarakat tiap daerahnya. Hal ini bertujuan agar model insentif mampu merangkul masyarakat dan dapat dipenuhi oleh masyarakat dalam meningkatkan bangunan yang dimiliki menjadi *green building* yang sesuai dengan SDGs.

4. *Socialize*

- Mensosialisasikan kebijakan
Kebijakan insentif yang telah dirumuskan perlu untuk di sosialisasikan kepada masyarakat untuk memberikan pemahaman mengenai pentingnya *green building*, insentif properti yang diberikan, dan tahapan yang perlu ditempuh untuk mendapatkan sertifikasi serta insentif.
- Bekerja sama dengan *stakeholder* terkait
Kerja sama dilakukan dengan beberapa *stakeholder* seperti Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BTSP) yang menyelenggarakan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi masyarakat, mahasiswa sebagai perpanjangan tangan, hingga media sosial serta media masa untuk lebih mengencarkan informasi.

5. *Implementation*

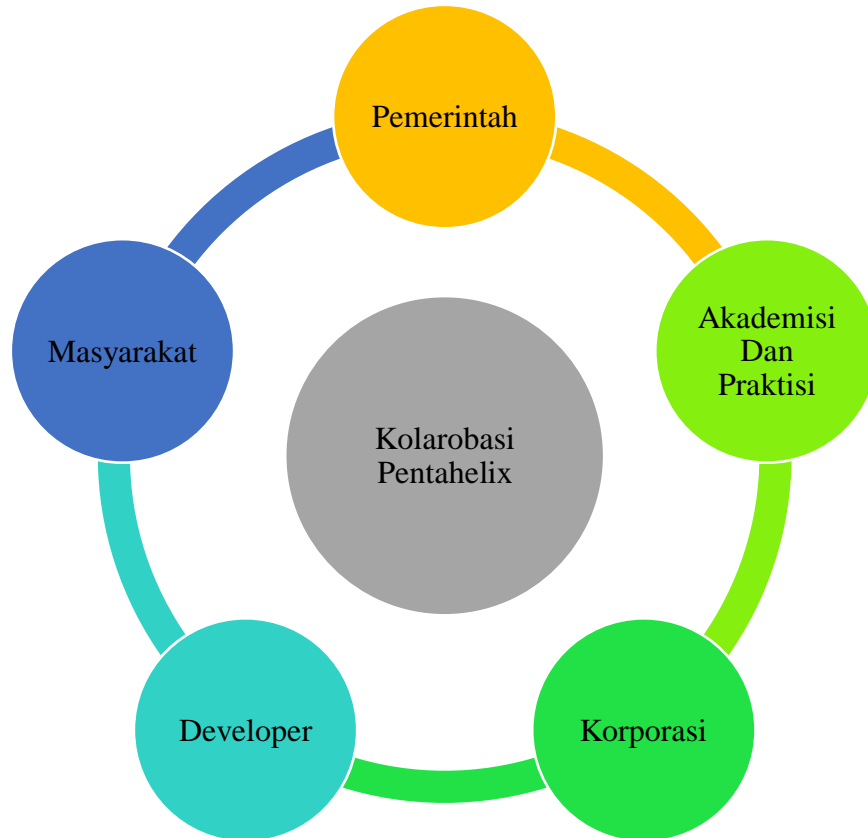
- Mengesahkan kebijakan insentif
Kebijakan insentif yang telah matang dan dipahami oleh masyarakat secara luas disahkan dalam bentuk peraturan daerah yang mengatur mengenai tata cara, bentuk, durasi, persyaratan, hingga berbagai peraturan lainnya.
- Menerapkan insentif *green building* bagi pajak properti
Penerapan insentif dilakukan berdasarkan rumusan terbaru yang telah ditentukan dengan melalui berbagai proses yang telah dijalani.



b. Kolaborasi Pentahelix dalam Implementasi Insentif Green Building pada Pajak Properti

Dalam penerapan insentif pajak untuk *green building*, diperlukan adanya sinergi dari berbagai pihak. Pihak-pihak terkait ini terdiri dari pemerintah, masyarakat, media, akademisi, dan pemilik usaha.

Tabel 7. Kolaborasi pentahelix penerapan insentif pajak untuk *green building*



1. Pemerintah

- Membentuk peraturan mengenai insentif *green building* secara jelas dan terperinci. Beberapa kegagalan penerapan insentif *green building* diakibatkan oleh aturan yang belum jelas dan terperinci, hal ini terjadi pada mayoritas kota yang telah menerapkan *green building*. Peran pemerintah dalam menyikapi permasalahan ini sangatlah penting, terutama tindakan penetapan kebijakan.
- Memberikan pengawasan terhadap pihak ketiga sebagai pemberi sertifikasi bangunan hijau. Pihak pemberi sertifikasi merupakan salah satu pihak yang krusial dalam pemberdayaan *green building*. Pihak ketiga haruslah bebas dari kepentingan pribadi maupun bersandar pada profit. Pengawasan pemerintah sangat diperlukan dalam menjaga pihak ketiga tetap pada tujuan awal serta memberikan sanksi apabila terdapat pelanggaran dalam tugas yang diemban.
- Melakukan *labeling* secara tepat terhadap suatu bangunan yang sedang menuju *green building* tanpa melibatkan kepentingan ataupun hanya profit semata (bagi *Green Building Council Indonesia* (GBCI))



- Turut berpartisipasi dalam perumusan kriteria bangunan hijau oleh pihak ketiga. Partisipasi dalam kriteria bangunan hijau dimaksudkan agar peraturan yang dirumuskan dapat dijangkau oleh masyarakat.
 - Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kebijakan yang telah diambil. Evaluasi kegiatan dilakukan dengan membandingkan antara output yang dirumuskan dengan output riil yang terjadi di lapangan. Output yang dirumuskan dapat berupa penurunan emisi karbon dan peningkatan *green building* secara signifikan.
 - Menitikberatkan penerapan insentif untuk meningkatkan pembaguna berkelanjutan, tidak hanya dalam meningkatkan jumlah kepatuhan wajib pajak. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan lingkungan dapat berjalan secara berkelanjutan.
 - Melakukan sosialisasi dan edukasi terhadap masyarakat mengenai *green building* serta insentif pajak yang ditawarkan. Sosialisasi dan edukasi dilakukan melalui berbagai kampanye yang dilakukan secara offline maupun online, terutama pada platform-platform yang sering dikunjungi oleh masyarakat.
2. Akademisi dan Praktisi
- Mengkaji penerapan insentif insentif *green building* yang telah diterapkan di Indonesia dan menemukan celah dalam kebijakan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan pemerintah *insight* mengenai kebijakan yang akan diambil selanjutnya serta menyempurnakan insentif.
 - Merumuskan *tax planning* dengan penelitian yang mendalam berdasarkan karakteristik masyarakat Indonesia. Penyesuaian rencana perpajakan di sesuaikan dengan karakteristik agar penerapannya dapat menimbulkan minat yang besar dan partisipasi yang terus meningkat dari masyarakat.
 - Memberikan *policy brief* yang dapat diterapkan dalam penerapan insentif pajak property. *Policy brief* di
 - Mengawasi esensi SDGs dalam penerapan insentif *green building*
3. Korporasi (Pihak Industri)
- Berkoordinasi dengan pengembang (developer) dalam merancang konsep pembangunan hijau yang berwawasan lingkungan (*green building*)
 - Meminimalisir produksi dan penggunaan bahan-bahan yang berkontribusi pada peningkatan emisi karbon
 - Mengkampanyekan *green movement* dalam lingkungan perusahaan dan masyarakat, melalui *green building*, *green investment*, dan budaya perusahaan yang ramah lingkungan
4. Pengembang (Developer)
- Mengembangkan konsep hijau dalam pembangunan yang dilakukan dengan mempertimbangkan dampak lingkungan
 - Mematuhi regulasi pemerintah mengenai minimalisir penggunaan bahan bangunan yang berkontribusi besar pada peningkatan emisi karbon
 - Menggunakan alternatif bahan bangunan pengganti beton dan semen yang lebih ramah lingkungan



- Berkoordinasi dengan pihak korporasi dan pemerintah mengenai konsep dan tipe bangunan hijau yang sesuai dengan regulasi negara-negara di dunia
5. Masyarakat
- Terbuka terhadap informasi, sosialisasi, dan edukasi yang dilakukan oleh pemerintah.
 - Menerima dan menyebarkan informasi yang diberikan oleh media dengan baik
 - Bersikap aktif terhadap segala informasi yang diberikan tanpa menunggu tindakan pihak lain untuk memberikan kesadaran terhadap suatu hal

KESIMPULAN

Sustainable Development Goals (SDGs) merupakan sebuah gagasan pembangunan berkelanjutan yang menjadi pedoman pencapaian target pembangunan suatu negara. Berbagai kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat di era industri 4.0 membawa dampak negatif bagi lingkungan, salah satunya di Indonesia. Tentunya hal ini bertentangan dengan konsep SDGs yang diusung oleh masyarakat dunia sebagai pilar pembangunan. Tercatat pada 2018 Indonesia menempati urutan sepuluh negara teratas yang menyumbangkan karbon terbesar diseluruh dunia. Sebuah konsep yang populer di dunia dalam mendukung SDGs adalah konsep bangunan hijau atau *green building*. Gedung konvensional yang tidak menerapkan penggunaan ruang efektif serta penggunaan barang elektronik yang tidak efisien membawa berbagai permasalahan lingkungan. *Green Building* diwujudkan dengan memberikan sebuah pengakuan berupa izin yang menerangkan bahwa suatu bangunan telah memenuhi konsep ramah lingkungan, berkelanjutan, dan memenuhi standar bangunan hijau. Di berbagai negara konsep *green building* sangat di dorong untuk terus maju melalui pemberian insentif. Insentif ini dilakukan secara fiskal maupun structural. Meskipun konsep insentif *green building* sudah populer di negara-negara dunia, penerapan insentif ini belum maksimal di Indonesia. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji bentuk insentif *green building* di Indonesia, menganalisis tingkat implementasi *green building* di Indonesia, serta menemukan strategi yang tepat bagi penerapan *green building* di Indonesia, serta menguraikan kolaborasi pentahelix yang dapat dilakukan oleh stakeholder terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa daerah di Indonesia sudah menerapkan insentif ini, diantaranya yakni Bandung, DKI Jakarta, Teluk Bintani, Palangkaraya, hingga Samarinda. Namun penerapan insentif ini dirasa kurang efektif dengan beberapa kelemahan didalamnya, seperti regulasi yang kurang jelas, kurangnya pemahaman masyarakat, persyaratan yang sulit dipenuhi pemilik bangunan, kelalaian pemerintah dan belum tegasnya peraturan pemerintah. Penerapan insentif *green building* dalam penelitian ini dilakukan dengan strategi yang terdiri dari *Planning, Evaluation, Remodel, Socialize* dan *Implementation*. Selanjutnya penelitian ini juga memaparkan mengenai kolaborasi pentahelix yang dapat dilakukan oleh pemerintah sebagai regulator, akademisi sebagai pengembang konsep dan inovasi, komunitas sebagai pendorong, masyarakat sebagai akselerator, dan media sebagai pengganda.



KETERBATASAN

Penelitian ini masih berupa *policy brief* sehingga sangat memerlukan tahap implementasi secara nyata yang dapat didukung oleh pihak-pihak terkait. Selain itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat menemukan kebijakan insentif yang lebih spesifik pada suatu daerah tertentu dengan memahami kondisi, karakteristik, dan ciri khas masyarakat di dalamnya. Dengan adanya strategi penerapan insentif *green building* pada pajak properti disuatu daerah, diharapkan dapat meningkatkan pembangunan ekonomi dan lingkungan secara berkelanjutan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adekanye, O. G., Davis, A., & Azevedo, I. L. (2020). Federal policy, local policy, and green building certifications in the US. *Energy and Buildings*, 209, 109700. doi:<https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2019.109700>.
- Affolderbach, J., & Schulz, C. (2018). *Green building transitions: regional trajectories of innovation in Europe, Canada and Australia*: Springer
- Ardiyanto, Wahyu. 2021. Bukan 40 persen, sektor real estate Sumbang 60 persen emisi karbon.<https://www.rumah.com/berita-properti/2022/6/205243/bukan-40-persen-sektor-real-estat-sumbang-60-persen-emisi-karbon>. Diakses pada 30 Juni 2022.
- Azis, S. S. A., Sipan, I., & Sapri, M. (2016). Properti tax assessment incentives for green building: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 60, 536-548. doi:<https://doi.org/10.1016/j.rser.2016.01.08>
- Azis, S. S. A., Sipan, I., Sapri, M., & Ali, H. M. (2013). The Basis of Properti Tax Incentives Models for Green Building. Paper presented at the Proceedings of the 21st International Business and Information Management Association
- Basri, H. (2014). Using qualitative research in accounting and management studies: not a new agenda. *Journal of US-China Public Administration*, October 2014, Vol.11, No.10, 831-838. DOI: 10.17265/1548-6591/2014.10.003
- Bimo, E.S. 2019. Beton Ternyata Penyumbang Emisi Karbondioksida Terbesar Ketiga di Dunia Setelah China dan AS. <https://www.kompas.tv/article/223071/beton-ternyata-penyumbang-emisi-karbondioksida-terbesar-ke-3-di-dunia-setelah-china-dan-as>. Diakses pada 30 Juni 2022.
- Conference.Guidry, K. (2004). How Green Is Your Building? An Appraiser's Guide to Sustainable Design. *Appraisal Journal*, 72(1)
- Creswell, J. W. (2007). *Qualitative Inquiry & Research Design*. In Sage Publications, Inc. <https://doi.org/10.1111/1467-9299.00177>
- Jakarta Green Building. (n.d). Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 38/2012 tentang Bangunan Gedung Hijau (Pergub 38/2012). <https://greenbuilding.jakarta.go.id/>
- Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. (2018). Laporan Inventarisasi Gas Rumah Kaca dan MPV 2018.
- Lestari, D. D., Pamuji, K., & Supriyanto, S. (2021). Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan perkotaan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Soedirman Law Review*, 3(3)
- Mohamed, Z. M., Abdul Majid, A. H., & Ahmad, N. (2010). Tapping new



- possibility in accounting research, in qualitative research in accounting, Malaysian case. Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Kuala Lumpur, Malaysia.
- Nadiroh, Setyowati, L., & Hasanah, U. (2020). Kelembagaan Lingkungan. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka
- Olubunmi, O. A., Xia, P. B., & Skitmore, M. (2016). Green building incentives: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 59, 1611-1621. doi:<https://doi.org/10.1016/j.rser.2016.01.02.8>
- Pahnael, J. R. N., Soekiman, A., & Wimala, M. (2020). Penerapan Kebijakan Insentif Green Building di Kota Bandung. *Jurnal Infrastruktur*, 6(1), 1- 13.
- Pongtuluran, Y. (2015). Manajemen sumber daya alam dan lingkungan: Penerbit Andi.
- Purningsih, Dewi. 2019. “Revolusi Industri 4.0 Menjadi Tantangan Kelestarian Lingkungan Hidup.” *Greeners.Co*. Retrieved (<https://www.greeners.co/berita/revolusi-industri-4-0-menjadi-tantangan-kelestarian-lingkungan-hidup/>)
- Rosmini, R. (2017). Pembangunan Industri Tambang Yang Berwawasan Lingkungan Di Indonesia. *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 2(1), 117. <https://doi.org/10.24903/yrs.v2i1.80>
- Safitra, D. A., & Suheri, A. (2022). Insentif Pajak Properti Atas Bangunan Hijau: Sebuah Studi Komparasi. *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 3(2), 331–342. <https://doi.org/10.31092/jpkn.v3i2.1488>
- Sahid, S., Sumiyati, Y., & Purisari, R. (2021). Strengthening green building policies in Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 780(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/780/1/012050>
- Sharma, M. (2018). Development of a ‘Green building sustainability model’ for Green buildings in India. *Journal of Cleaner Production*, 190, 538-551. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.04.154>
- United Nations. (2020). Policy brief: The impact of COVID-19 on Latin America and the Caribbean. *United Nations Sustainable Development Group*
- Widyawati, R. L. (2018). Green Building Dalam Pembangunan Berkelanjutan Konsep Hemat Energi Menuju Green Building Di Jakarta. *Karya Lintas Ilmu Bidang Rekayasa Arsitektur, Sipil, Industri*, 13, 01–17.
- Wiyekti, N. (2021). Transition to a Green Economy, Relating to Environmental Quality in the Era of Decentralization in Indonesia. *Jurnal Ilmiah Komputasi dan Statistika*, 1(1), 32-39. <http://www.jikostik.org/index.php/jikostik/article/view/6>.
- WRI. (2020). Penyumbang Emisi Gas Rumah Kaca Terbesar (2018). Retrieved from <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/02/16/10-negara-penyumbang-emisigas-rumah-kaca-terbesar>