

STRATEGI PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA DALAM RANGKA PENGENDALIAN RUANG TERBUKA HIJAU MELALUI PBB-P2

Edwinskyah Putra dan Achmad Lutfi

Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Indonesia, Jawa Barat, Indonesia

Email: edwinskyahputra@outlook.com dan achmadlutfi@ui.ac.id

Abstract

The city of Jakarta as the capital city of Indonesia and also as the center of the Indonesian economy shall attract the interest of the citizens from all over Indonesia to come to Jakarta. With the increasing number of people who come and do activities in Jakarta, it can cause any problems, one of the problems is the decrease in Green Open Space due to changes in land use. So that a way is needed for the Provincial Government of DKI Jakarta in order to control Green Open Space, one of the ways is to use taxation instruments. This research is using qualitative research methods with the constructivism paradigm. The results of this study show that the Provincial Government of DKI Jakarta can emulate programs and policies from other countries in the context of controlling Green Open Spaces and preserving the environment, one of the programs is by providing incentives for the property tax.

Keywords: *open green space; property tax; tax incentives*

Abstrak

Kota Jakarta sebagai ibukota negara Indonesia dan juga sebagai pusat perekonomian Indonesia dapat menarik banyak minat warga masyarakat dari seluruh Indonesia untuk datang ke Jakarta. Dengan semakin banyaknya masyarakat yang datang serta beraktivitas di Jakarta, maka dapat menimbulkan permasalahan, salah satu permasalahannya adalah semakin berkurangnya Ruang Terbuka Hijau dikarenakan adanya perubahan fungsi lahan. Sehingga dibutuhkan suatu cara bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka pengendalian Ruang Terbuka Hijau salah satu caranya adalah dengan menggunakan instrument perpajakan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan paradigma konstruktivisme. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat mencontoh program serta kebijakan dari negara lain dalam rangka pengendalian Ruang Terbuka Hijau serta melestarikan lingkungan salah satunya adalah dengan cara memberikan insentif terhadap pengenaan pajak property (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan).

Kata kunci: ruang terbuka hijau; pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; insentif pajak

Corresponden Author

Email: edwinskyahputra@outlook.com

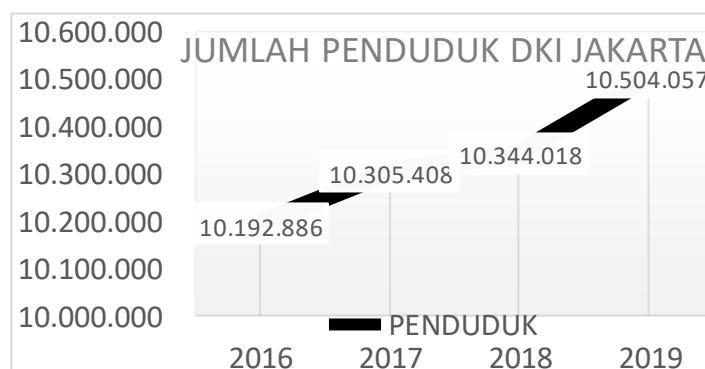
Artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi



Pendahuluan

Pembangunan yang dilaksanakan di DKI Jakarta yang mengacu sesuai dengan rencana pembangunan nasional yaitu menciptakan manusia Indonesia yang seutuhnya, proses pembangunan tidak hanya mencakup pembangunan untuk memenuhi kebutuhan fisik dari masyarakat seperti kebutuhan akan sandang pangan dan papan, namun juga kebutuhan lainnya seperti kebutuhan akan kesehatan, pendidikan, keamanan dan lain sebagainya. Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka dibutuhkan suatu program dan perencanaan yang strategis agar kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi.

DKI Jakarta yang merupakan ibukota negara merupakan menjadi suatu barometer dalam pencapaian hasil dari pembangunan di negara ini. Dengan luas wilayah DKI Jakarta yang relatif kecil, namun potensi dari sumber daya ekonomi, infrastruktur dan penduduk bisa dibilang sangat besar. Jumlah penduduk yang sangat besar bisa merupakan suatu potensi dalam melakukan pembangunan, namun dari sisi lain dengan terlalu banyaknya penduduk yang ada serta kualitasnya yang relatif rendah bisa merupakan beban bagi pembangunan. Berdasarkan data yang didapat dari statistik.jakarta.go.id pada tiap tahunnya jumlah penduduk DKI Jakarta mengalami pertumbuhan terus meningkat Hal tersebut dapat dilihat pada data grafik berikut ini:

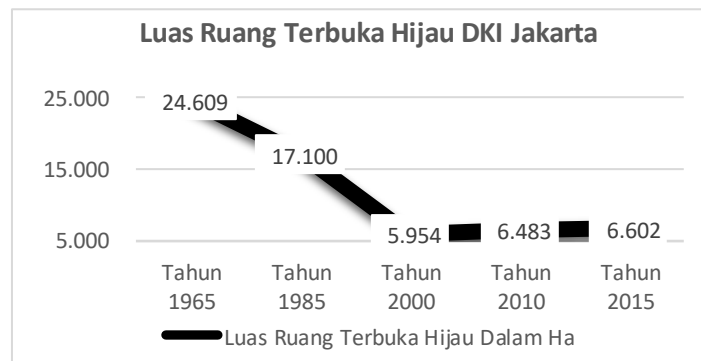


Gambar 1
Jumlah Penduduk DKI Jakarta
Sumber statistik.jakarta.go.id

Perkembangan property di Indonesia, sebagian besar terjadi di kota-kota besar seperti di Jakarta. Hal ini sejalan dengan program pemerintah yang giat membangun sejumlah fasilitas infrastruktur jalan tol, *Mass Rapid Transit (MRT)*, hingga sarana

kereta transportasi masal dalam kota atau *Light Rail Transit (LRT)* di Jakarta. Konsep hunian baru ini menyebabkan meningkatnya permintaan akan kebutuhan property di Jakarta baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai investasi bisnis (Pamungkas, 2018).

Dengan demikian, dengan adanya pembangunan yang sangat pesat di suatu kota, maka dapat berdampak negatif bagi lingkungan sekitar. Ruang terbuka hijau yang diperlukan oleh masyarakat semakin lama akan semakin berkurang karena adanya perubahan fungsi menjadi wilayah pemukiman ataupun wilayah komersial. Berdasarkan data yang diperoleh dari (CNN Indonesia, 2017), mengutip dari Dinas Pertamanan dan Pemakaman DKI Jakarta, berikut adalah data perkembangan Ruang Terbuka Hijau di DKI Jakarta:



Gambar 2
Luas Ruang Terbuka Hijau DKI Jakarta
Sumber: CNN Indonesia

Perkembangan kota DKI Jakarta yang sangat cepat belakangan ini dapat mempengaruhi terhadap kelestarian lingkungan di kota tersebut. Dalam rangka penggunaan dan pemanfaatan lahan di kota, terkadang mengabaikan beberapa aspek tata ruang dan lingkungan kota. Dengan pembangunan yang sangat cepat, dapat memberikan konsekuensi semakin mendesaknya kebutuhan masyarakat terhadap ruang terbuka publik. Ruang Terbuka Hijau bentuknya dapat berupa fasilitas publik yang dapat dijadikan sebagai tempat untuk masyarakat beraktivitas seperti taman kota, hutan kota, tempat sarana olahraga lapangan terbuka dan lain sebagainya. Dapat diketahui bahwa keadaan Ruang Terbuka Hijau di kota DKI Jakarta masih sedikit jumlahnya ditambah dengan adanya mobilitas masyarakat dengan menggunakan kendaraan pribadi yang dapat mengakibatkan pencemaran udara, serta kurangnya lahan untuk resapan air dapat menyebabkan bencana banjir hingga terjadinya pemanasan global yang dapat mengancam kehidupan masyarakat.

Pencemaran udara yang terjadi di kota DKI Jakarta pada saat ini sudah memperhatikan. Berdasarkan data situs penyedia peta polusi udara yaitu www.iqair.com, menyebutkan bahwa DKI Jakarta merupakan kota dengan tingkat polusi tertinggi di Indonesia diatas kota kota lainnya. Berdasarkan data yang diperoleh

dari Iqair pada tanggal 28 September 2020 indeks kualitas udara DKI Jakarta berada di skor 139 yaitu dengan status udara dalam level tidak sehat.

Keharusan tiap wilayah kota agar menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) diamatkan dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebesar 30 % dari luas wilayah yang dapat dibagi menjadi dua, yaitu 20% dari luas wilayah merupakan Ruang Terbuka Hijau Publik yang dapat diakses oleh masyarakat umum yang dikelola oleh pemerintah dan 10 % Ruang Terbuka Hitau Privat yaitu lahan lahan yang dimiliki oleh pihak swasta atau masyarakat (Indonesia, 24AD). Dengan banyaknya masyarakat yang hidup dan bekerja di DKI Jakarta, maka diperlukan suatu kebutuhan masyarakat terhadap ruang terbuka hijau. Masyarakat yang tinggal di daerah perkotaan yang dimana tingkat polusi di daerah perkotaan terutama di DKI Jakarta sudah dalam level sedang menurut Indeks Standard Pencemaran Udara (ISPU) Kementrian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (iku.menlhk.go.id), maka dirasakan perlunya penambahan ruang terbuka hijau sebagai paru paru kota, agar sirkulasi udara baik, sebagai faktor peneduh dan memproduksi oksigen sebagai unsur yang paling penting bagi kehidupan makhluk hidup. Selain itu ruang terbuka hijau sebagai taman kota juga dapat berfungsi sebagai fungsi estetis dan tempat masyarakat untuk bersosialisasi (Kehutanan, 2020).

Salah satu strategi global untuk pengurangan resiko lingkungan memerlukan tindakan pemerintah daerah, dari sudut pandang pembuat kebijakan daerah, isu utama bermuara pada keinginan dan kemampuan otoritas daerah untuk berkontribusi dalam pemecahan masalah untuk memenuhi kebutuhan spesifik daerah dan strategi global. Ada beberapa manfaat dari desentralisasi, diantaranya adalah masalah lingkungan sering spesifik dengan lokasi, perbedaan dalam wilayah geografis dapat secara efektif ditangani oleh pengambil keputusan yang terdesentralisasi. Dengan demikian pemerintah daerah dapat mengambil keputusannya sendiri dalam rangka mengatasi permasalahan perubahan iklim yang terjadi seperti kurangnya ruang terbuka hijau.

Partisipasi Pemerintah dianggap sebagai cara yang efektif untuk mendorong pengembangan bangunan hijau. Otoritas daerah adalah lembaga nirlaba yang fungsinya memberikan pelayanan kepada masyarakat, meliputi pengendalian dan pengaturan tata kota dan persetujuan perencanaan, pembangunan dan renovasi bangunan. Pembangunan gedung hijau (*green building*) mampu memberikan berbagai manfaat bagi pemerintah daerah, antara lain pandangan positif, peningkatan penerimaan pajak properti, berkurangnya tingkat ketidakhadiran pekerja, berkurangnya polusi dan bencana alam, penciptaan lapangan kerja baru dan penghematan biaya dalam pengelolaan, pemeliharaan, operasional, utilitas dan biaya infrastruktur (Shazmin, Sipan, Sapri, Ali, & Raji, 2017).

Dalam rangka menarik investasi, salah satu yang dapat dilakukan oleh Pemerintah adalah dengan memberikan insentif pajak. Berdasarkan pendapat dari (Zee, Stotsky, & Ley, 2002) diketahui bahwa:

"A tax incentive can be defined either in statutory or in effective terms. In statutory terms, it would be a special tax provision granted to qualified investment

projects (however determined) that represents a statutorily favorable deviation from a corresponding provision applicable to investment projects in general. In effective terms, a tax incentive would be a special tax provision granted to qualified investment projects that has the effect of lowering the effective tax burden”.

Dari pernyataan tersebut diatas dapat diketahui bahwa, insentif pajak dapat didefinisikan baik menurut undang-undang atau dalam istilah yang efektif. Dalam istilah undang-undang, ini akan menjadi ketentuan pajak khusus yang diberikan kepada proyek investasi yang memenuhi syarat yang menguntungkan menurut undang-undang dari ketentuan terkait yang berlaku untuk proyek investasi secara umum. Secara efektif, insentif pajak akan menjadi ketentuan pajak khusus yang diberikan kepada proyek investasi yang memenuhi syarat yang memiliki efek menurunkan beban pajak.

Berdasarkan pendapat dari (Zee et al., 2002) tujuan dari insentif pajak adalah:

”Tax incentives have been used by countries to achieve a variety of different objectives, not all of which are equally compelling on conceptual grounds. Stimulating investment in general, and in most developing countries attracting FDI in particular, is usually the primary motivation for granting tax incentives. Other commonly cited objectives include reducing unemployment, promoting specific economic sectors or types of activities as a matter of either economic or social policy and addressing regional development needs.”

Insentif pajak telah digunakan oleh beberapa negara untuk mencapai berbagai tujuan yang berbeda, tidak semuanya menarik atas dasar konseptual. Tujuan dari insentif pajak adalah mendorong investasi secara umum, dan di sebagian besar negara berkembang untuk menarik *foriegn direct investment* secara khusus. Tujuan lain dari insentif pajak diantaranya termasuk mengurangi pengangguran, mempromosikan sektor ekonomi tertentu atau jenis kegiatan tertentu (sebagai masalah kebijakan ekonomi atau sosial) dan menangani kebutuhan pembangunan daerah. Insentif perpajakan adalah fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah di bidang perpajakan. Salah satu tujuan pemberian insentif ini adalah untuk mengimbangi kekurangan yang mungkin dihadapi masyarakat berbagai kendala, seperti kurangnya infrastruktur, birokrasi yang berbelit-belit, administrasi yang lemah dan pengenaan pajak yang membebani (Yogyandaru & Mayasari, 2020).

Metode Penelitian

Menyesuaikan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam penulisan tulisan ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Dapat diketahui bahwa penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif untuk membangun pertanyaan pengetahuan yang dapat berdasarkan dari perspektif konstruktif seperti, makna-makna yang terbangun dari pengalaman individu yang bertujuan untuk membangun suatu teori

atau pola pola pengetahuan tertentu atau melalui perspektif partisipan seperti politis, berorientasi pada permasalahan, kolaboratif atau berorientasi terhadap perubahan.

Paradigma yang digunakan dalam penelitian ini adalah paradigma konstruktivis, yaitu menurut pendapat (Patton, 2014) para peneliti konstruktivis mempelajari beragam realita yang terkonstruksi oleh individu dan implikasi dari konstruksi tersebut bagi kehidupan mereka dengan yang lain. Dalam konstruktivis, setiap individu memiliki pengalaman unik, dengan demikian penelitian dengan strategi seperti ini menyarankan bahwa setiap cara yang diambil individu dalam memandang dunia adalah valid dan perlu adanya rasa menghargai atas pandangan tersebut. Dalam penelitian ini digunakan paradigma konstruktivis karena peneliti ingin mendapatkan pengembangan pemahaman proses intepretasi suatu peristiwa. penelitian ini dapat membangun pemahaman cara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka pengendalian Ruang Terbuka Hijau melalui Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Hasil dan Pembahasan

A. Strategi Negara-Negara Dalam Rangka Pengendalian Ruang Terbuka Hijau Melalui Pajak Bumi dan Bangunan / *Property Tax*

Berdasarkan dari (Economidou, Todeschi, & Bertoldi, 2019) salah satu skema yang dapat digunakan dalam rangka upaya efisiensi energi adalah melalui instrument fiskal. Insentif pajak dapat meningkatkan permintaan untuk proyek efisiensi energi dengan mengurangi biaya peningkatan efisiensi energi melalui pengurangan pajak untuk rumah tangga dan bisnis. Insentif bisa lebih murah dalam hal pembiayaan dari pemerintah daripada skema hibah dan dianggap sebagai instrumen populer yang mempromosikan efisiensi energi di negara-negara Eropa tertentu.

Dalam hal pemberian insentif pajak terhadap pajak atas property menurut (Economidou et al., 2019), ialah dengan memasukan kategori dari kelas energi bangunan dalam penilaian evaluasi pajak property yang dimiliki oleh wajib pajak. Dapat diketahui bahwa dasar pengenaan pajak atas pajak property adalah penilaian atas property tersebut. Dengan adanya insentif pajak maka dapat mendorong wajib pajak untuk dapat berinvestasi dalam rangka penghematan energi sehingga dapat mengurangi pajak yang menjadi kewajibannya. Pajak properti dapat dimodifikasi untuk mencerminkan standar efisiensi suatu bangunan saat ini yaitu dengan semakin baik standarnya semakin rendah pajaknya.

1. Salvador, Brazil

Pajak atas property atau disebut juga *Imposto Predial e Territorial Urbano* (IPTU) adalah pajak daerah atau lokal yang dikenakan pada pemilik properti real estate yang terletak di dalam wilayah suatu daerah. Berdasarkan peraturan yang berlaku, yang dapat dijadikan wajib pajak IPTU adalah penghuni atau pemilik dari property itu sendiri. Dasar pengenaan pajak IPTU adalah nilai pasar wajar atas suatu properti, dihitung dari menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan.

Untuk menentukan nilai ini, otoritas pajak melakukan penilaian atas nilai tanah sesuai dengan kondisi pasar dan mempertimbangkan atribut properti yang tercatat dalam kadaster teritorial. Tagihan pajak dihitung dengan menerapkan tarif pajak yang sesuai dengan nilai taksiran properti.

Dalam rangka menjaga kelestarian lingkungan, Pemerintah kota (Salvador, 2017), memiliki suatu kebijakan terhadap bangunan hijau. Program yang dijalankan oleh Pemerintah kota Salvador adalah *IPTU Verde* atau *Green IPTU*. *IPTU Verde* adalah prakarsa Kota Salvador untuk mendorong proyek perumahan, komersial, atau kelembagaan untuk melaksanakan tindakan dan praktik keberlanjutan dalam konstruksi bangunan. Dengan menawarkan diskon langsung terhadap IPTU, sesuai dengan pencapaian dan skor dalam Program Sertifikasi Berkelanjutan (*Programa de Certificação Sustentável*).

Program dari *IPTU Verde* tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Salvador *Decreto No 29.100, de 06 de Novembro de 2017 Regulamenta o Art 50 da Lei No 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o programa de Certificação Sustentável IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa*. Peraturan ini ditetapkan sebagai suatu pedoman umum kebijakan perkotaan atas penggunaan lahan berkelanjutan, penertiban dan pengendalian penggunaan lahan untuk menghindari pencemaran lingkungan dan adopsi pola produksi dan konsumsi barang dan jasa dan perluasan perkotaan yang sesuai dengan batas batas kelestarian lingkungan, sosial dan ekonomi.

Program sertifikasi ini dilaksanakan untuk mendorong masyarakat untuk melakukan tindakan dan praktik yang berkelanjutan dalam rangka pengurangan konsumsi sumber daya alam dan pengurangan dampak lingkungan. Setiap tindakan yang dilakukan oleh masyarakat akan dilakukan penilaian sehingga akan keluar nilai atau skor dari tindakan yang dilakukan. Nilai dari tindakan yang dilakukan dibagi menjadi:

- a. Mencapai nilai setidaknya 50 (lima puluh) poin akan diklasifikasikan *Bronze*
- b. Mencapai nilai setidaknya 70 (tujuh puluh) poin akan diklasifikasikan *Silver*
- c. Mencapai nilai setidaknya 100 (seratus) poin akan diklasifikasikan *Gold*

Manfaat yang diperoleh bagi pemilik sertifikasi *IPTU Verde* sesuai dengan Pasal 10 peraturan Walikota Salvador akan mendapatkan pengurangan atas IPTU (pajak atas property) sebagai berikut :

- a. Pengurangan sebesar 5% (lima persen) untuk sertifikasi *Bronze*
- b. Pengurangan sebesar 7% (tujuh persen) untuk sertifikasi *Silver*
- c. Pengurangan sebesar 10% (sepuluh persen) untuk sertifikasi *Gold*

Dalam peraturan *IPTU Verde* tersebut juga memuat tanah yang dinyatakan tidak dapat dimanfaatkan, tidak dapat dieksploitasi secara ekonomi dan berada dalam Kawasan Perlindungan Lingkungan (*Áreas de Proteção Ambiental/APA*). Dalam kasus seperti itu, tanah akan menerima pengurangan nilai venal sebesar 80% dalam menentukan nilai IPTU yang terhutang. Termasuk dalam klasifikasi

ini adalah tanah yang terletak di APA São Bartolomeu, Baía de Todos os Santos, Joanes / Ipitanga dan Lagoas e Dunas do Abaeté.

2. Houston Texas, Amerika Serikat

Houston merupakan salah satu kota maju yang terdapat di negara bagian Texas, Amerika Serikat. Namun pada tanggal 17 Agustus 2017 sampai dengan 02 September 2017, beberapa negara bagian di Amerika Serikat diterjang bencana badai Harvey. Dengan adanya bencana tersebut, maka banyak kerugian yang dialami antara lain mulai dari kerugian material hingga kerugian korban jiwa. Menghadapi masalah yang terjadi, Pemerintah kota Houston melalui Walikota mengeluarkan suatu kebijakan dalam rangka mengatasi masalah tersebut. Pasca badai Harvey, telah mengambil langkah-langkah penting untuk mengatasi tantangan banjir dan masalah drainase. Untuk kedepannya, Pemerintah Houston mempertimbangkan pendekatan baru dan inovatif untuk mencapai ketahanan banjir yang lebih besar di Houston.

Berdasarkan laporan yang dibuat oleh (Bloom, Michael F, 2019), kota Houston memiliki suatu program dalam rangka mewujudkan kota yang lebih baik dalam rangka mencapai ketahanan banjir. Program tersebut adalah Houston Incentives for Green Development. Melalui hasil studi, Houston dapat mengidentifikasi dan merekomendasikan insentif untuk mendorong penggunaan infrastruktur air hujan hijau (Green Stormwater Infrastructure).

Berdasarkan (Bloom, Michael F, 2019), Green Stormwater Infrastructure (GSI) adalah alat atau cara manajemen air hujan penting yang dapat meningkatkan kinerja ekonomi area real estate sekaligus meningkatkan kinerja sistem drainase di sekitar area. GSI dapat membantu proyek real estate mewujudkan pendapatan operasional yang lebih tinggi, sewa-guna atau penjualan yang lebih cepat, hunian yang lebih tinggi, nilai fasilitas yang lebih tinggi, atau hasil unit yang lebih besar, manfaat pemasaran yang “hijau”, dan pengurangan biaya sistem drainase. Pada saat yang sama, GSI dapat meningkatkan ketahanan lingkungan, mengurangi masalah drainase dari badai kecil, mengurangi penggunaan air minum, mengurangi dampak panas perkotaan, meningkatkan estetika lingkungan, dan meningkatkan kesehatan masyarakat.

Pemberian insentif pajak berupa pengurangan pajak telah digunakan untuk membantu merangsang proyek pengembangan lahan di banyak pasar real estat di seluruh dunia. Dengan adanya insentif pajak dapat mengurangi tagihan pajak properti pemilik dengan jumlah tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan keuntungan publik. Oleh karena itu, pengembang dapat diberi insentif untuk menerapkan Green Stormwater Infrastructure (GSI) dalam proyek mereka dengan cara Pemerintah kota mengurangi tagihan pajak properti bagi pemilik gedung. Program ini dapat dilaksanakan melalui kewenangan Pemerintah kota untuk mengeluarkan pengurangan pajak properti karena alasan untuk menjaga

kelestarian lingkungan serta membuat kota menjadi lebih tahan dari masalah lingkungan.

United State Green Building Council (USGBC) memiliki suatu program sertifikasi untuk bangunan hijau. Sertifikasi tersebut adalah Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) yang merupakan suatu bentuk sistem kerangka kerja untuk bangunan hijau yang sehat, efisien dan hemat biaya. Sertifikasi LEED adalah suatu symbol dalam pencapaian dan kepemimpinan dalam lingkungan bersifat berkelanjutan/sustain yang diakui secara global (<https://www.usgbc.org/help/what-leed>) (Council, 2020).

Dalam Code of Ordinances City of Houston, Texas pada Chapter 44 – Taxation Article IV Tax Abatement Section 44-131 membahas tentang Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Tax Abatement. Dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa jika pemilik fasilitas komersial baru atau rekondisi telah terdaftar di US Green Building Council (USGBC) bersertifikasi LEED, maka Mayor's Office of Economic Development atau penggantinya dapat merekomendasikan persetujuan dari dewan kota atas pengurangan pajak sebagian untuk investasi tambahan yang terkait dengan memperoleh sertifikasi tersebut. Perjanjian tersebut akan berlaku efektif hingga sepuluh tahun, dengan persentase berdasarkan tingkat sertifikasi yang sebenarnya diperoleh setelah penyelesaian konstruksi atau pemugaran konstruksi. Besaran persentasenya adalah 1% untuk sertifikasi dasar, 2,5% untuk tingkatan Silver, 5% untuk tingkatan Gold dan 10% untuk tingkatan level Platinum.

3. Nevada, Amerika Serikat

Pada 17 Juni 2005, Gubernur Kenny Guinn menandatangani rancangan peraturan menjadi peraturan, yang menjadikan Nevada untuk mempromosikan green building. Peraturan baru tersebut mempromosikan green building untuk proyek publik dan swasta. Nevada mengikuti Washington menjadi negara bagian kedua yang mewajibkan bangunan pemerintah memenuhi standar sebagai bangunan hijau. Selain itu, peraturan Nevada memiliki berbagai insentif pajak untuk membantu pengembang bangunan nonpublik selama proses konstruksi dan setelahnya, selama mereka memenuhi standar bangunan hijau (Prum, 2009).

Menurut (Commission, 2009) green building adalah bidang yang menggunakan bahan ramah lingkungan untuk membangun bangunan yang melestarikan sumber daya dan menyediakan ruang hidup dan kerja yang sehat. Unsur-unsur bangunan hijau meliputi efisiensi energi dan penggunaan energi terbarukan, efisiensi air, bahan bangunan yang memiliki pengaruh minimal terhadap lingkungan, pengurangan limbah, serta desain dan pengoperasian bangunan yang sehat bagi penghuni bangunan tersebut.

Untuk mempromosikan efisiensi energi di Negara Bagian Nevada, Kantor Energi Gubernur (Governor's Office of Energy/GOE) memberikan pengurangan

pajak properti kepada pemilik yang membangun atau merenovasi bangunan mereka menjadi lebih hemat energi, sehingga dapat menciptakan penghematan energi yang signifikan. Dengan persyaratan melalui proyek Green Building Certification Inc., (GBCI) atau Green Building Initiative (GBI) harus menerima sertifikasi Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) atau Green Globes (GG) yang setara dengan peringkat silver atau lebih tinggi di bawah LEED atau Peringkat Dua Green Globes atau lebih tinggi pada Green Globes (Nevada, 1957).

Dasar hukum yang dapat memberikan pengurangan pajak property terhadap bangunan green building di Nevada adalah berdasarkan dari Nevada Revised Statues (NRS) Chapter 701A - Energy-Related Tax Incentives. Dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa Direktur Kantor Energi akan mengadopsi sistem penilaian bangunan hijau untuk tujuan menentukan kelayakan suatu bangunan untuk mendapatkan pengurangan pajak. Bangunan bukan tempat tinggal dan bangunan tempat tinggal multi-keluarga yang mendapatkan sertifikasi di bawah program Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) dapat memenuhi syarat untuk pengurangan sebagian pajak properti.

Agar memenuhi syarat untuk pengurangan pajak, gedung baru harus mendapatkan jumlah poin minimum untuk konservasi energi melalui sistem peringkat LEED. Bangunan bersertifikasi silver harus memiliki setidaknya 5 poin untuk konservasi energi, untuk tingkat gold harus memiliki 7 poin dan tingkat platinum harus memiliki 11 poin. Durasi pengurangan didasarkan pada jumlah poin LEED yang diterima bangunan, hingga maksimal 10 tahun. Pengurangan pajak properti tidak dapat diterapkan bangunan yang digunakan untuk pendidikan publik atau bangunan apa pun yang menerima dana dari entitas pemerintah mana pun di Nevada untuk akuisisi, desain, atau konstruksi bangunan tersebut.

Besaran pengurangan dari pajak property atas bangunan green building yang memiliki sertifikasi LEED berdasarkan Nevada Revised Statues (NRS) Chapter 701A - Energy-Related Tax Incentives adalah pengurangan sebagian pajak property atas bangunan yang memperoleh sertifikasi LEED dengan besaran persentasenya 25% untuk tingkatan Silver, 30% untuk tingkatan Gold dan 35% untuk tingkatan level Platinum. Perbedaan antara pemberian insentif pengurangan sebagian pajak property antara bangunan baru dengan bangunan yang ada adalah jangka waktu atau durasi dari pemberian pengurangan tersebut. Untuk bangunan baru, pengurangan sebagian pajak property dapat diberikan sampai dengan durasi 10 tahun, sedangkan untuk pengurangan sebagian pajak property atas bangunan yang telah ada dapat diberikan sampai dengan durasi 5 tahun.

4. Malaysia

Malaysia merupakan salah satu negara di Asia Tenggara yang telah menjalankan kebijakan untuk memberikan insentif perpajakan dalam rangka menjalankan program ramah lingkungan. Salah satu program yang dicetus oleh negara Malaysia adalah program MyHijau. MyHijau telah disetujui oleh Majelis Teknologi Hijau dan Perubahan Iklim (MTHPI) sebagai program yang merupakan suatu inisiatif dari Pemerintah Malaysia untuk mempromosikan produk serta layanan ramah lingkungan di Malaysia.

Tujuan dari program MyHijau diantaranya salah satu cara agar masyarakat atau konsumen suatu produk atau jasa untuk dapat membedakan apakah produk atau layanan jasa tersebut merupakan ramah lingkungan dengan menggunakan logo MyHijau; salah satu platform daring yang dapat mempromosikan produk dan layanan jasa yang bersifat ramah lingkungan; salah satu cara untuk dapat mengedukasi masyarakat Malaysia untuk dapat mengarahkan masyarakat agar dapat memilih produk yang mengarahkan ke masa depan yang lebih bersih dan lebih hijau; dan memberikan banyak perusahaan sertifikasi hijau yang lebih tepat sehingga dapat terdaftar pada direktori dari MyHijau.

Salah satu manfaat yang dapat diterima dari pemilik sertifikasi dari MyHijau adalah insentif perpajakan. Manfaat perpajakan bagi wajib pajak pemilik sertifikasi MyHijau adalah Green Investment Tax Allowance (GITA) dan Green Income Tax Exemption (GITE). Berdasarkan guidelines yang dikeluarkan oleh (Corporation, 2020) persyaratan untuk mendapatkan GITA adalah perusahaan yang telah mengeluarkan belanja modal yang memenuhi syarat dalam investasi teknologi hijau dan memenuhi semua kriteria : meminimalkan kerusakan lingkungan atau mengurangi emisi rumah kaca; mempromosikan kesehatan dan perbaikan lingkungan; dan melestarikan penggunaan energi, air dan/atau bentuk sumber daya alam lainnya atau mendorong penggunaan energi terbarukan atau mampu mendaur ulang sumber daya limbah. Insentif pajak yang didapatkan adalah sebesar 100% dari biaya belanja modal yang memenuhi persyaratan asset teknologi hijau yang telah disetujui.

Salah satu asset yang dapat dimohonkan untuk mendapatkan insentif pajak GITA di Malaysia adalah green building. Pemilik bangunan komersial atau industri yang telah mendapatkan sertifikasi dari Pemerintah berhak mendapatkan insentif pajak. Malaysia memiliki suatu alat dalam rangka melakukan assessment terhadap green building yang bernama Green Building Index. Green Building Index (GBI) merupakan suatu sistem penilaian bangunan yang bersifat ramah lingkungan yang dikembangkan oleh Pertubuhan Arkitek Malaysia dan Association of Consulting Engineers Malaysia. Faktor yang menjadi penilaian dari GBI terbagi menjadi 6 kriteria, diantaranya adalah Energy Efficiency, Indoor Environment Quality, Sustainable Site Planning & Management, Materials & Resources, Water Efficiency, dan Innovation.

Inisiatif GBI bertujuan untuk membantu industri bangunan menuju pembangunan yang berkelanjutan. Sistem peringkat lingkungan GBI dibuat untuk mendefinisikan bangunan hijau dengan menetapkan standar pengukuran; mempromosikan desain bangunan yang terintegrasi; mengakui dan memberikan reward kepada pelaku lingkungan; mengubah lingkungan untuk mengurangi dampak negatif lingkungan; dan memastikan bangunan baru tetap relevan di masa depan dan bangunan yang ada direnovasi dengan benar agar tetap relevan.

Terhadap green building yang telah tersertifikasi di Malaysia akan mendapatkan salah satu insentif pajak yaitu insentif pajak terhadap pajak property. Berdasarkan dari (Shazmin et al., 2017) hanya ada satu otoritas lokal di Malaysia, yaitu Pemerintah Daerah Petaling Jaya, yang memberikan insentif penilaian pajak properti sebagai insentif dari green building. Terletak di negara bagian Selangor, Petaling Jaya telah mengadopsi nilai tahunan, yang merupakan nilai sewa sebagai dasar penilaian pajak properti. Insentif pengurangan pajak telah diberikan sejak 2011, Pemerintah Daerah mengalokasikan anggaran sebesar RM 100.000 setiap tahun untuk program insentif pajak. Insentif tersebut mendapatkan perhatian publik, akibatnya pengajuan aplikasi insentif mengalami sedikit peningkatan setiap tahunnya. Jumlah maksimal pengurangan insentif pajak untuk setiap gedung adalah RM500 atau 100%, tergantung mana yang lebih rendah.

5. DKI Jakarta, Indonesia

Melihat adanya permasalahan lingkungan yang terjadi di Jakarta, Pemerintah DKI Jakarta tidak hanya tinggal diam. Pemerintah DKI Jakarta melalui Gubernur mengeluarkan suatu peraturan dalam rangka mengatasi masalah lingkungan. Salah satunya adalah dengan mengeluarkan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Nomor 66 Tahun 2019 tentang Pengendalian Kualitas Udara. Peraturan tersebut ditujukan dalam rangka melakukan percepatan pelaksanaan pengendalian kualitas udara di Provinsi DKI Jakarta, sehingga diperlukan suatu pendekatan multisector yang memperketat pengendalian sumber pencemaran udara, mendorong peralihan gaya hidup masyarakat dan mengoptimalkan fungsi penghijauan.

Poin-poin penting dari Instruksi Gubernur Nomor 66 Tahun 2019 diantaranya adalah memastikan tidak ada angkutan umum yang berusia di atas 10 (sepuluh) tahun dan tidak lulus uji emisi beroperasi di jalan; mendorong partisipasi warga dalam pengendalian kualitas udara melalui perluasan kebijakan ganjil genap dan peningkatan tarif parkir; memperketat ketentuan uji emisi bagi seluruh kendaraan pribadi; mendorong peralihan ke moda transportasi umum dan meningkatkan kenyamanan berjalan kaki; memperketat pengendalian terhadap sumber penghasil polutan tidak bergerak; mengoptimalkan penghijauan pada sarana dan prasarana publik; dan merintis peralihan ke energi terbarukan.

Di bidang perpajakan, Pemerintah DKI Jakarta juga telah mengeluarkan beberapa peraturan yang mendukung pengendalian kualitas lingkungan sekitar. Salah satunya adalah dengan mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 3 Tahun 2020 tentang Insentif Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Atas Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai (Battery Electric Vehicle) Untuk Transportasi Jalan. Dalam peraturan ini, Pemerintah DKI Jakarta memberikan insentif kepada kendaraan bermotor listrik berbasis listrik yang merupakan kendaraan yang digerakan dengan tenaga motor listrik dan mendapatkan pasokan sumber daya tenaga listrik dari baterai secara langsung di kendaraan maupun dari luar. Dari peraturan ini bahwa setiap penyerahan kendaraan berbasis listrik akan diberikan insentif berupa tidak dikenakannya pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor. Peraturan ini berlaku hingga 31 Desember 2024.

Selain memberlakukan kebijakan bagi kendaraan bermotor listrik dalam rangka mengurangi emisi gas buang dari kendaraan bermotor, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga melakukan kebijakan dalam rangka mengoptimalkan penghijauan pada sarana dan prasarana publik. Demi memenuhi kebutuhan akan Ruang Terbuka Hijau di Jakarta, Pemerintah DKI Jakarta telah membuat suatu kebijakan melalui penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 41 Tahun 2019 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Orang Pribadi atas Objek Pajak Bangunan Berupa Rumah Untuk Tahun Pajak 2019, diatur bahwa terhadap tanah kosong akan berlaku pengenaan PBB-P2 sebesar 2 (dua) kali lipat dari PBB-P2 yang terutang pada tahun berkenaan. Disinsentif ini berdasarkan peraturan tersebut hanya berlaku bagi tanah kosong yang beralamat di sepanjang Jalan MH Thamrin, Jalan Jendral Sudirman, Jalan HR Rasuna Said, Jalan Jendral Gatot Subroto dan Jalan MT Haryono. Jalan tersebut merupakan jalan protokol utama yang ada di kota DKI Jakarta (Prawira, 2014).

Selain pemberian disinsentif bagi tanah kosong yang berada di jalan-jalan tertentu di kota Jakarta, Peraturan Gubernur tersebut juga memberikan insentif bagi pemilik tanah kosong. Insentif yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hanya berlaku untuk pemilik tanah kosong yang letak objek pajaknya berada di sepanjang Jalan MH Thamrin, Jalan Jendral Sudirman, Jalan HR Rasuna Said, Jalan Jendral Gatot Subroto dan Jalan MT Haryono. Insentif yang didapatkan dari kebijakan tersebut adalah berupa pengenaan atau pengurangan sebesar 50% dari PBB-P2 yang terutang pada tahun yang berkenaan. Dalam rangka memperoleh insentif perpajakan yang diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 41 Tahun 2019 ini, wajib pajak selaku pemilik dari lahan kosong/tanah kosong yang ada di wilayah yang telah diatur sebelumnya harus dijadikan sebagai Ruang Terbuka Hijau yang dapat

dimanfaatkan oleh masyarakat umum secara cuma-cuma sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kesimpulan

Salah satu sumber dana bagi pemerintah daerah yang bersifat berkelanjutan adalah pajak. Pajak merupakan komponen yang penting bagi perkembangan negara, pajak tidak hanya memfasilitasi pembangunan sosial tapi juga merupakan sumber utama pendapatan negara. Di Indonesia sendiri dikarenakan adanya desentralisasi yang berarti merupakan penyerahan urusan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah otonom. Adanya desentralisasi ini akan berdampak terhadap pembangunan daerah sehingga suatu daerah diharapkan dapat mandiri dan secara langsung dapat memajukan pembangunan di daerahnya masing-masing. Dengan munculnya desentralisasi ini, maka daerah diberikan suatu kewenangan untuk menyusun, mengatur dan mengurus daerahnya sendiri.

Dibutuhkan suatu peran dari Pemerintah dalam rangka pengendalian Ruang Terbuka Hijau di Jakarta. Berkaca dari negara lain, banyak negara yang telah menjalankan program pengendalian Ruang Terbuka Hijau. Dalam rangka mendukung program tersebut, maka berbagai negara mengandalkan pemberian insentif pajak. Salah insentif pajak yang langsung berkaitan dengan pengendalian Ruang Terbuka Hijau adalah insentif atas pajak property. Seperti contohnya di Salvador Brazil, Houston dan Nevada Amerika Serikat, Malaysia juga DKI Jakarta Indonesia. Masing-masing negara memberikan insentif berupa pengurangan pajak property terhadap objek pajak yang memenuhi persyaratan tertentu dalam rangka menjaga kelestarian lingkungan. Dilihat dari beberapa contoh yang diberikan sebelumnya, maka sesungguhnya Jakarta dapat mencontoh program yang telah dijalankan di beberapa negara dengan memberikan insentif pajak atas property (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dalam rangka mendorong masyarakat untuk dapat menyediakan Ruang Terbuka Hijau di kota Jakarta sekaligus juga menjaga kelestarian lingkungan.

BIBLIOGRAFI

- Bloom, Michael F, Janet Clements and Alisa Valderrama. (2019). *Houston Incentives for Green Development*. Houston: City of Houston.
- Commission, Nevada Legislative. (2009). *Report on Tax Abatements, Tax Exemptions, Tax Incentives for Economic Development and Tax Increment Financing in Nevada*.
- Corporation, Malaysian Green Technology. (2020). *Guidelines for Green Technology Tax Incentives*.
- Council, United State Green Building. (2020). *What is LEED? USGBC U.S. Green Building Council*. Retrieved from <https://www.usgbc.org/help/what-lead>
- Economidou, Marina, Todeschi, Valeria, & Bertoldi, Paolo. (2019). Accelerating energy renovation investments in buildings. *Publications Office of the European Union: Luxembourg*.
- Indonesia, CNN. (2017). *Target Ruang Terbuka Hijau DKI Jakarta*.
- Indonesia, Presiden Republik. (24AD). *Undang-undang republik indonesia nomor 24 tahun 2007 tentang penanggulangan bencana*.
- Kehutanan, Kementerian Lingkungan Hidup dan. (2020). *Indeks Standar Pencemaran Udara*. Retrieved from <http://iku.menlhk.go.id/>
- Nevada. (1957). *Nevada revised statutes: Containing all statute laws of Nevada of a general, public, and permanent nature*.
- Pamungkas, Dominicus Donny. (2018). Kebijakan Sanksi Administrasi BPHTB Untuk Pemberian Hak Baru Atas Tanah di Provinsi DKI Jakarta Dalam Perspektif Collaborative Governance. *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 2(1), 34–44.
- Patton, Michael Quinn. (2014). *Social Research and Evaluation Methods 4th Edition*. California: Sage Publications Inc.
- Prawira, Maulana. (2014). Inovasi Layanan (Studi Kasus Call Center SPGDT 119 Sebagai Layanan Gawat Darurat Pada Dinas Kesehatan Provisini DKI Jakarta). *Jurnal Administrasi Publik Mahasiswa Universitas Brawijaya*, 2(4), 715–721.
- Prum, Darren A. (2009). Creating state incentives for commercial green buildings: Did the Nevada experience set an example or alter the approach of other jurisdictions. *Wm. & Mary Envtl. L. & Pol'y Rev.*, 34, 171.
- Salvador, Brazil. (2017). *Decreto No 29.100, de 06 de Novembro de 2017 Regulamenta o Art 50 da Lei No 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o programa de Certificacao Sustentavel IPTU VERDE em edificaciones no Municipio de Salvador*,

que estaberece beneficios fiscais aos partic.

Shazmin, S. A. A., Sipan, I., Sapri, M., Ali, H. M., & Raji, F. (2017). Property tax assessment incentive for green building: Energy saving based-model. *Energy*, *122*, 329–339.

Yogyandaru, Sonya Whisty, & Mayasari, Ima. (2020). Analysis on Fees Exemption Policy of Land and BuildingRights Acquisition in Jakarta. *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, *4*(1), 35–50.

Zee, Howell H., Stotsky, Janet G., & Ley, Eduardo. (2002). Tax incentives for business investment: a primer for policy makers in developing countries. *World Development*, *30*(9), 1497–1516.