

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang berperan penting dalam menciptakan kesejahteraan dan kestabilan sosial ekonomi. Kepemilikan rumah bukan sekadar tempat berlindung, melainkan juga simbol keamanan hidup, kemandirian, dan investasi jangka panjang bagi setiap keluarga. Negara berkewajiban menjamin terpenuhinya hak atas tempat tinggal sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun kenyataannya, pemenuhan kebutuhan dasar ini masih menjadi persoalan yang cukup serius di Indonesia.

Hingga tahun 2024, data Laporan *Backlog* Perumahan Nasional yang diterbitkan oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) menunjukkan bahwa jumlah kekurangan rumah (*backlog*) mencapai sekitar 12,7 juta unit. Dari angka tersebut, lebih dari 70 persen dialami oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum mampu membeli atau membangun rumah secara mandiri.¹ Kondisi ini menggambarkan bahwa kepemilikan rumah di Indonesia masih jauh dari

¹ Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia, *Laporan Backlog Perumahan Nasional Tahun 2024* (Jakarta: Kementerian PKP, 2024), hlm. 4.

merata dan membutuhkan intervensi kebijakan yang serius, baik di tingkat nasional maupun daerah.

Menanggapi permasalahan tersebut, pemerintah di bawah kepemimpinan Presiden Prabowo Subianto menegaskan kembali komitmennya melalui program nasional Tiga Juta Rumah sebagai salah satu prioritas utama dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025–2029. Program ini bertujuan mempercepat penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah di seluruh Indonesia. Untuk memperkuat pelaksanaannya, pemerintah membentuk Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang terpisah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dengan maksud agar penanganan kebijakan perumahan menjadi lebih fokus, cepat, dan terkoordinasi.²

Kementerian PKP kemudian bertugas mengoordinasikan penyediaan rumah rakyat, pembiayaan, serta pembinaan pemerintah daerah agar berperan aktif dalam pelaksanaan program nasional tersebut. Dalam mendukungnya, diterbitkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri, yaitu Menteri PKP, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri, dengan nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, 3015/KPTS/M/2024, dan 600.10-4849/2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah. SKB ini menegaskan sinergi kebijakan antara pemerintah pusat dan daerah, di

² Agus Triyono, *Kebijakan Perumahan Nasional dan Pembangunan Permukiman Berkelanjutan* (Jakarta: Kementerian PKP, 2024), hlm. 12–14.

mana Kementerian Pekerjaan Umum bertanggung jawab terhadap percepatan perizinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Kementerian Dalam Negeri mengatur kebijakan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Kementerian PKP bertugas memastikan seluruh kebijakan berjalan selaras di lapangan.

Kota Jambi sebagai ibu kota provinsi menjadi salah satu wilayah yang diharapkan mampu menerjemahkan kebijakan nasional tersebut dalam bentuk kebijakan fiskal yang berpihak kepada masyarakat kecil. Sebagai pusat urbanisasi dan aktivitas ekonomi, Kota Jambi mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Berdasarkan Profil Kemiskinan Kota Jambi Tahun 2024 yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), sekitar 22,4 persen penduduk Kota Jambi masih tergolong masyarakat berpenghasilan rendah dan belum memiliki rumah sendiri.³ Meningkatnya harga tanah dan bangunan di kawasan perkotaan, ditambah beban pajak dan retribusi yang tinggi, membuat sebagian besar masyarakat sulit memiliki rumah. Misalnya, pembelian tanah dengan nilai jual Rp250 juta dikenai BPHTB sebesar 5 persen atau sekitar Rp12,5 juta, yang tentu menjadi beban berat bagi masyarakat dengan penghasilan di bawah Rp8 juta per bulan.

Sebagai tindak lanjut dari kebijakan nasional dan sebagai bentuk dukungan terhadap prinsip keadilan fiskal, Pemerintah Kota Jambi menetapkan Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 tentang

³ Badan Pusat Statistik Kota Jambi, *Kota Jambi dalam Angka 2024*, (Jambi: BPS Kota Jambi, 2025), hlm. 5.

Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan ini merupakan implementasi dari Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD). Melalui peraturan ini, masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan maksimal Rp7 juta per bulan bagi yang belum menikah, Rp8 juta bagi yang sudah menikah, dan Rp8 juta bagi peserta Tapera mendapatkan pembebasan BPHTB sebesar 100 persen untuk pembelian rumah pertama. Selain itu, retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) juga dibebaskan untuk rumah dengan luas maksimal 36 meter persegi untuk rumah umum dan 48 meter persegi untuk rumah swadaya.

Kebijakan ini diharapkan mampu mengurangi beban fiskal masyarakat sekaligus mendorong pertumbuhan sektor properti di Kota Jambi. Namun, berdasarkan informasi yang diperoleh dari salah satu staf Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi, pelaksanaan peraturan ini hingga pertengahan tahun 2025 belum berjalan optimal. Sosialisasi telah dilakukan, tetapi belum ada wajib pajak yang benar-benar menerima pembebasan BPHTB melalui mekanisme Perwali tersebut karena masih menunggu penyesuaian sistem administrasi dan petunjuk teknis pelaksanaan. Pernyataan serupa juga disampaikan oleh salah satu staf dari sebuah perusahaan pengembang perumahan di Kota Jambi yang menuturkan bahwa program pembebasan BPHTB bagi MBR

“belum dapat diterapkan secara efektif karena belum ada format permohonan resmi dan verifikasi digital yang sesuai dengan regulasi baru.” Menurut sumber tersebut, pihak pengembang masih menggunakan mekanisme lama yang belum mengakomodasi ketentuan dalam Perwali Nomor 1 Tahun 2025.

Selain itu, seorang staf dari perusahaan pengembang rumah swadaya lainnya di wilayah Kecamatan Paal Merah juga menyatakan bahwa hingga triwulan kedua tahun 2025 belum ada satu pun pembeli rumah MBR yang mendapatkan pembebasan BPHTB sebagaimana diatur dalam Perwali. Hambatan utama berasal dari koordinasi antarlembaga pemerintah yang belum berjalan efektif, terutama antara Dinas Perumahan, Dinas PUPR, dan BPPRD. Fakta-fakta tersebut menunjukkan bahwa secara normatif kebijakan ini sudah tepat, tetapi secara implementatif belum terwujud di lapangan. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan realitas administrasi, yang menjadi penting untuk dikaji lebih mendalam dalam konteks efektivitas pelaksanaan kebijakan publik di daerah.

Jika dibandingkan dengan Kabupaten Muaro Jambi, kebijakan Pemerintah Kota Jambi memperlihatkan pergeseran paradigma fiskal yang signifikan. Kabupaten Muaro Jambi telah lebih dulu memiliki dasar hukum pemungutan BPHTB melalui Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam perda tersebut, objek pajak ditetapkan untuk setiap perolehan hak atas tanah

dan/atau bangunan, dengan tarif 5 persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp60 juta untuk wajib pajak umum dan Rp300 juta untuk perolehan karena warisan atau hibah kepada keluarga sedarah satu derajat. Peraturan ini disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tujuan utama meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Paradigma yang digunakan masih *revenue-based*, yakni pajak dipandang semata sebagai sumber penerimaan daerah. Sebaliknya, Perwali Nomor 1 Tahun 2025 Kota Jambi menggunakan pendekatan *welfare-based*, menjadikan pajak sebagai instrumen untuk meringankan beban masyarakat sekaligus mendukung pembangunan inklusif.

Dari sisi ekonomi, kebijakan pembebasan BPHTB dan retribusi PBG berpotensi mengurangi PAD dalam jangka pendek, namun memiliki efek positif dalam jangka panjang. Dengan meningkatnya kemampuan masyarakat membeli rumah, sektor properti, jasa konstruksi, dan bahan bangunan akan mengalami pertumbuhan yang signifikan. Hal ini pada akhirnya dapat memperluas basis pajak daerah dari sektor lain. Boediono menegaskan bahwa kebijakan fiskal yang bersifat redistributif merupakan alat efektif untuk memperkuat fondasi ekonomi rakyat kecil dan menstimulasi pertumbuhan ekonomi berkeadilan.⁴

⁴ Boediono, *Kebijakan Fiskal dalam Pembangunan Ekonomi* (Jakarta: LP3ES, 2019), hlm.

Meskipun demikian, keberhasilan kebijakan publik tidak hanya diukur dari substansi hukumnya, tetapi juga dari efektivitas pelaksanaannya. Berdasarkan laporan BPPRD Kota Jambi Triwulan I Tahun 2025, pelaksanaan Perwali ini masih menghadapi berbagai hambatan seperti minimnya sosialisasi, keterbatasan sumber daya manusia dalam verifikasi data, serta belum adanya sistem digitalisasi terpadu antara instansi terkait. Hal ini sejalan dengan pandangan Eko Prasetyo yang menyatakan bahwa pelaksanaan kebijakan publik yang baik harus ditopang oleh kejelasan norma, kesiapan lembaga pelaksana, dan tingkat penerimaan masyarakat.⁵

Selain relevan secara ekonomi dan administrasi, kebijakan ini juga mendukung pencapaian *Sustainable Development Goals (SDGs)*, khususnya tujuan ke-11 yaitu “Kota dan Permukiman yang Inklusif, Aman, Tangguh, dan Berkelanjutan.” Dengan memberikan insentif fiskal bagi MBR, Pemerintah Kota Jambi berupaya memastikan setiap warga memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh rumah layak huni tanpa diskriminasi ekonomi. Kebijakan ini menjadi bentuk nyata dari implementasi sila kelima Pancasila tentang keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penelitian ini mengambil judul penelitian berupa: **“Efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal**

⁵ Eko Prasetyo, *Hukum Implementasi Kebijakan Publik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm.

Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Pada Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

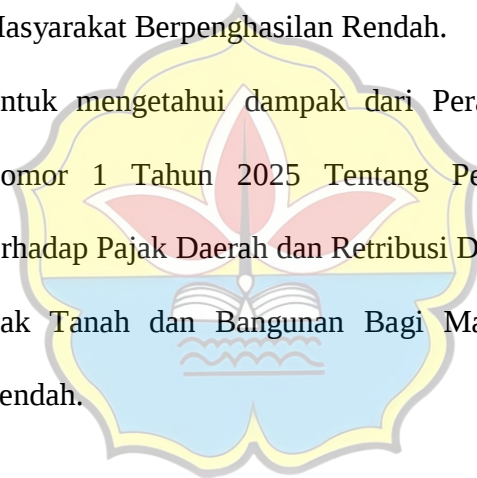
1. Bagaimana efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?
2. Faktor apa yang menghambat efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?
3. Bagaimana dampak dari efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?

C. Tujuan Penelitian dan Tujuan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- b. Untuk mengetahui faktor yang menghambat efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- c. Untuk mengetahui dampak dari Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



2. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai salah satu persyaratan dalam rangka menyelesaikan Studi untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
- b. Sebagai salah satu sumbangsih guna memberikan masukan dalam bidang hukum tata negara tentang dampak Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif

Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

D. Kerangka Konseptual

1. Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris *effective* yang artinya berhasil, sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik.⁶ Berdasarkan kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif memiliki arti suatu pencapaian tujuan secara tepat atau dalam arti lain memilih tujuan tujuan yang tepat dari berbagai serangkaian alternatif atau pilihan cara dalam menentukan pilihan dari berbagai pilihan lainnya. Kemudian, Hari menjelaskan bahwa efektivitas sebagai suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target yang telah tercapai, yang mana semakin besar persentase target yang dicapai, maka semakin tinggi tingkat efektivitasnya.⁷

2. Peraturan Walikota

Peraturan Wali Kota merupakan salah satu bentuk peraturan perundang-undangan yang bersifat pengaturan teknis dan operasional dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah kota. Secara teoritis, Peraturan Wali Kota lahir sebagai instrumen hukum administratif yang berfungsi untuk melaksanakan peraturan yang lebih tinggi, khususnya Peraturan Daerah (Perda), serta sebagai sarana

⁶ Moh.Pabundu Tika, *Budaya Organisasi dan Peningkatan Kinerja Perusahaan* (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hlm. 129.

⁷ Hari Sucahyowati, *Manajemen Sebuah Pengantar*, (Jakarta: Grafindo, 2020), hlm. 11.

pelaksanaan kewenangan atributif dan delegatif kepala daerah dalam kerangka otonomi daerah. Keberadaan Peraturan Wali Kota tidak dapat dilepaskan dari prinsip negara hukum (*rechtstaat*), yang setiap tindakan pemerintahan harus didasarkan pada hukum yang sah dan tertulis.⁸

Dalam sistem hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, Peraturan Wali Kota tidak termasuk dalam hierarki utama sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, namun keberadaannya diakui secara fungsional sebagai peraturan pelaksana. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa jenis peraturan perundang-undangan selain yang tercantum dalam hierarki tetap memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Dengan demikian, secara yuridis, Peraturan Wali Kota memperoleh legitimasi hukum dari norma di atasnya dan dari kewenangan jabatan Wali Kota sebagai kepala daerah.

3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan kelompok sosial yang memiliki tingkat kemampuan ekonomi di

⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 21.

bawah rata-rata masyarakat pada umumnya, sehingga membutuhkan dukungan dari pemerintah untuk memenuhi kebutuhan dasar, terutama dalam hal perumahan yang layak.⁹ MBR biasanya didefinisikan berdasarkan besaran pendapatan bulanan yang tidak mencukupi untuk membeli atau membangun rumah tanpa bantuan subsidi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021, MBR adalah masyarakat dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap yang penghasilannya paling tinggi sebesar Rp8.000.000 per bulan.¹⁰

Kriteria MBR tidak hanya dilihat dari aspek pendapatan, tetapi juga mencakup keterbatasan akses terhadap fasilitas perbankan, kredit perumahan, serta rendahnya daya beli terhadap lahan dan bangunan. Oleh karena itu, kebijakan perumahan untuk MBR diarahkan pada pemberian kemudahan dan subsidi, baik berupa bantuan pembiayaan, pembebasan pajak, maupun kemudahan perizinan. Pemerintah melalui Program Nasional Tiga Juta Rumah berupaya memberikan akses perumahan yang lebih luas bagi MBR melalui berbagai instrumen kebijakan, termasuk insentif fiskal di

⁹ Badan Pusat Statistik, *Klasifikasi Sosial-Ekonomi Rumah Tangga Indonesia* (Jakarta: BPS, 2023), hlm. 19.

¹⁰ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

tingkat daerah seperti pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹¹

E. Landasan Teoritis

Teori dalam penelitian ilmiah berfungsi sebagai landasan berpikir yang memberikan kerangka konseptual dalam memahami hubungan antara norma hukum, institusi pelaksana, serta perilaku masyarakat sebagai objek yang diatur. Melalui teori, peneliti dapat menjelaskan mengapa suatu peraturan dapat berjalan secara efektif atau justru tidak mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, karena fokus kajian terletak pada sejauh mana Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat berfungsi dan memberikan dampak nyata di dalam masyarakat.¹²

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa efektivitas hukum pada hakikatnya merupakan derajat keberhasilan suatu peraturan dalam mencapai tujuan yang dikehendaki. Efektivitas tersebut tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum semata, tetapi juga dipengaruhi

¹¹ Kementerian PUPR, *Program Nasional Tiga Juta Rumah Tahun 2024* (Jakarta: Direktorat Jenderal Perumahan, 2024), hlm. 9.

¹² Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 132.

oleh beberapa faktor yang saling berkaitan. Faktor-faktor tersebut meliputi: faktor hukum itu sendiri (substansi), faktor penegak hukum, faktor sarana dan prasarana, faktor masyarakat, serta faktor kebudayaan. Dengan demikian, suatu peraturan dikatakan efektif apabila kelima faktor tersebut bekerja secara sinergis dalam mendukung pelaksanaannya.

Dalam kaitannya dengan Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025, faktor hukum itu sendiri dapat dilihat dari kejelasan rumusan pasal, konsistensi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, serta kemudahan norma untuk dipahami dan dilaksanakan. Apabila substansi peraturan telah dirumuskan secara jelas dan tidak menimbulkan multitafsir, maka peraturan tersebut memiliki potensi besar untuk dilaksanakan secara efektif.

Selanjutnya, faktor penegak hukum mencakup aparat pemerintah daerah yang berwenang dalam melaksanakan kebijakan insentif fiskal, seperti perangkat daerah pengelola pajak dan retribusi, camat, lurah, serta petugas pelayanan teknis lainnya. Profesionalisme, integritas, dan komitmen aparat menjadi kunci dalam memastikan bahwa kebijakan dijalankan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.¹³

Faktor sarana dan prasarana berkaitan dengan tersedianya fasilitas pendukung, seperti sistem administrasi, teknologi informasi, serta anggaran yang memadai untuk menunjang pelaksanaan kebijakan. Tanpa dukungan sarana yang memadai, pelaksanaan peraturan berpotensi

¹³ *Ibid*, hlm. 8–9.

mengalami hambatan meskipun substansi hukum dan aparat pelaksanaanya telah memadai.

Faktor masyarakat berkaitan dengan tingkat pemahaman, kesadaran, dan kepatuhan masyarakat terhadap peraturan. Dalam konteks penelitian ini, efektivitas peraturan juga dipengaruhi oleh sejauh mana masyarakat berpenghasilan rendah mengetahui adanya insentif fiskal serta memahami prosedur untuk memperolehnya. Sementara itu, faktor kebudayaan mencerminkan nilai, kebiasaan, dan pola pikir yang hidup dalam masyarakat, termasuk sikap terhadap kewajiban perpajakan dan kepercayaan terhadap pemerintah.

Berdasarkan teori efektivitas hukum tersebut, penelitian ini menilai efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 dengan menelaah kelima faktor yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai sejauh mana peraturan tersebut dapat mencapai tujuannya dalam meringankan beban masyarakat berpenghasilan rendah melalui pemberian insentif fiskal atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang menganalisis permasalahan dengan menggabungkan

bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data lapangan (data primer) berdasarkan kenyataan sosial yang terjadi di masyarakat. Pendekatan yuridis empiris dilakukan untuk memahami bagaimana peraturan hukum, dalam hal ini Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, diterapkan dalam praktik serta sejauh mana efektivitasnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Jambi.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *socio legal research* yang memadukan analisis normatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan kajian empiris mengenai efektivitas penerapannya di masyarakat. Pendekatan ini dipilih karena masalah yang diteliti tidak hanya berkaitan dengan teks hukum semata, tetapi juga implementasinya dalam kehidupan sosial bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendukung program 3 juta rumah di Kota Jambi.

3. Sumber Data

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kepustakaan (*library research*) yang bertumpu pada penelusuran, pengumpulan, serta analisis bahan hukum dari

berbagai sumber tertulis. Fokus penelitian kepustakaan adalah menelaah bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier yang relevan dengan objek penelitian.¹⁴

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian lapangan (*field research*) yang menekankan pada pengumpulan data langsung dari lokasi penelitian. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh gambaran yang nyata mengenai Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendukung program 3 juta rumah di Kota Jambi.

Data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi dianalisis secara deskriptif analitis untuk menggambarkan bagaimana kebijakan insentif fiskal dijalankan, sejauh mana efektivitasnya, serta bagaimana dampaknya terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Jambi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sugiyono berpendapat bahwa, instrumen pengumpulan data merupakan suatu proses yang paling penting dalam sebuah penelitian, karena tujuan utamanya dari penelitian adalah memperoleh data.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 13.

Instrument pengumpulan data adalah suatu alat yang digunakan untuk mengumpulkan data dan fakta penelitian.¹⁵

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan yang berlangsung secara sistematis dan terorganisasi yang dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara (*interviewer*) dengan sejumlah orang sebagai responden atau yang diwawancarai (*interviewee*).¹⁶

Untuk penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara mendalam (*Indepth Interview*) dan semi terstruktur (*Semi Structured Interview*). Peneliti mempersiapkan pedoman wawancara dengan pertanyaan pokok dan memungkinkan pengembangan pertanyaan sesuai konteks pembicaraan, pertanyaan akan dibuat fleksibel namun tetap terarah pada tujuan penelitian.

b. Dokumentasi

Menurut Sugiyono, “Dokumen adalah catatan peristiwa masa lalu. Dokumen dapat berupa kata-kata, gambar, atau karya peringatan seseorang.” Dokumen yang digunakan adalah tentang implementasi Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan

¹⁵ Sugiyono, *Ibid*, hlm. 250.

¹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram: Mataram University Press), hlm. 95.

Retribusi Daerah di Kota Jambi, berupa rancangan aturan, dokumen lain yang relevan dengan penelitian.

5. Teknik Penentuan Sampel

Teknik penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memilih informan yang dinilai paling memahami permasalahan yang diteliti serta dapat memberikan data yang mendalam dan akurat.¹⁷ Adapun informan yang ditetapkan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Kepala Bidang pendaftaran, pendataan dan penetapan (BPPRD) Kota Jambi Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi
- b. Developer / Pengembang

Melalui teknik *purposive sampling* ini, diharapkan data yang diperoleh mampu menggambarkan secara komprehensif efektivitas pelaksanaan peraturan desa, baik dari sisi aparat pelaksana maupun masyarakat sebagai penerima kebijakan.

6. Teknik Analisis Data

¹⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2021), hlm. 224.

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, yaitu metode analisis yang menitikberatkan pada penafsiran makna dan pemahaman mendalam terhadap data yang diperoleh dari lapangan, seperti hasil wawancara, dan dokumentasi.¹⁸

Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini berfokus pada upaya memahami dan menilai implementasi pelaksanaan peraturan daerah berdasarkan pandangan dan pengalaman subjek yang terlibat secara langsung, bukan pada pengukuran angka atau statistik.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematis bab demi bab. Setiap bab merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain. Masing-masing bab terbagi dalam sub-sub bab. Hal ini dilakukan untuk mempermudah melihat bab satu dengan bab lainnya. Untuk memberikan gambaran secara mudah agar lebih terarah dan jelas mengenai pembahasan skripsi ini penyusun menggunakan sistematika dengan membagi pembahasan sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan, merupakan awal dari proposal ini yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan tujuan penulisan, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁸ Lexy J. Moleong, *Ibid*, hlm. 288.

BAB II : Pada bab ini membahas mengenai tinjauan Umum Tentang Pemberian Insentif Fiskal, pada bab ini berisi Pengertian insentif fiskal, Tujuan Pemberian Insentif Fiskal, Manfaat pemberian insentif fiskal, Pemberian insentif fiskal terhadap pajak daerah dan retribusi daerah pada bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB III : TINJAUAN UMUM, pada bab ini membahas tentang pengertian efektivitas hukum dan indikator Efektivitas hukum.

BAB IV : PEMBAHASAN Tentang Efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dalam bab ini dibahas mengenai Efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Faktor penghambat efektivitas Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, serta dampak dari Peraturan Wali Kota Jambi Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Pemberian Insentif Fiskal terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?

BAB V: PENUTUP, pada bab ini membahas tentang kesimpulan dan saran dalam penelitian.

