

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

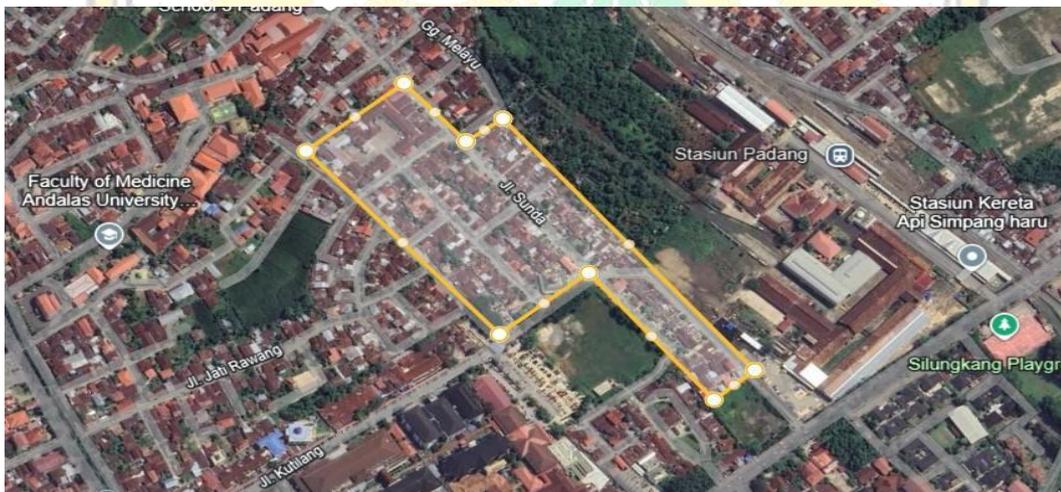
Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting dalam menunjang kehidupan yang layak. Rumah tidak hanya menjadi tempat berlindung, tetapi juga menjadi ruang sosial, ekonomi, dan psikologis yang memengaruhi kualitas hidup seseorang. Praktiknya, tidak semua masyarakat mampu memiliki rumah sendiri karena keterbatasan ekonomi dan tingginya harga tanah, terlebih di wilayah perkotaan yang strategis. Menurut Sjafrizal (2012), nilai tanah di kawasan strategis cenderung lebih tinggi dibandingkan daerah pinggiran yang berdampak langsung terhadap kemampuan masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak.

Sebagai solusi, sebagian masyarakat memilih untuk tinggal di rumah sewa. Konsep sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik dan penyewa untuk menggunakan suatu aset dengan imbalan biaya sewa tertentu. Keputusan untuk menyewa tidak hanya didasari pertimbangan ekonomi, tetapi juga karena faktor kenyamanan dan akses terhadap fasilitas umum seperti pasar, rumah sakit dan sekolah (Wirjono Prodjodikoro dalam Danang Suprianto et al., 2023)

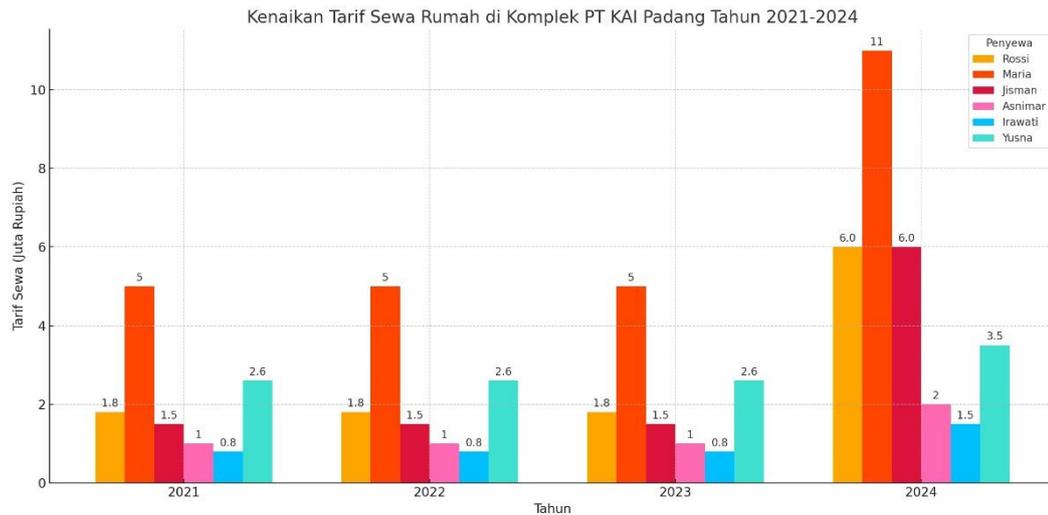
Secara normatif, hak atas tempat tinggal yang layak telah dijamin dalam Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa setiap warga negara berhak hidup sejahtera, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh sebab itu, pemanfaatan aset negara, termasuk tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), seharusnya dikelola untuk kepentingan rakyat secara adil dan berkelanjutan (Kharisma, 2020). Salah

satu BUMN yang mengelola aset tanah untuk hunian adalah PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) (Widyasari et al., 2021). Di Kota Padang, PT KAI memiliki kompleks perumahan yang terletak di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur. Saat ini mayoritas yang menghuni kompleks tersebut merupakan keturunan dari para pegawai PT KAI dulunya dan beberapa pensiunan pegawai PT KAI. Lokasinya yang strategis dan dekat dengan fasilitas publik menjadi nilai tambah di wilayah ini.

Kompleks PT KAI Padang dikelola oleh Unit Komersialisasi Aset Non Angkutan PT KAI Divre II Sumatera Barat, di dalam kompleks tersebut terdapat lima Rukun Tetangga (RT) dan satu Rukun Warga (RW), di mana setiap RT dihuni oleh cukup banyak penduduk dan diwajibkan untuk membayar sewa. Berikut adalah lokasi Kompleks PT KAI Padang, Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur yang diberikan tanda garis kuning.



Gambar 1. 1 Lokasi Kompleks PT KAI Padang
Sumber: Google Earth 2025



Sumber: *Data Primer, 2025*

Namun, sejak tahun 2024, para penyewa di kompleks tersebut menghadapi permasalahan serius, yakni kenaikan tarif sewa yang cukup signifikan ketika peneliti melakukan pra-survei. Sebagai contoh, Bu Rossi yang sehari-hari membuka warung menyampaikan bahwa tarif sewa rumahnya melonjak dari Rp 1.800.000 menjadi Rp 6.000.000 pada tahun 2024, sementara pendapatannya hanya sekitar Rp 2.000.000 per bulan. Sementara itu penyewa rumah lainnya yaitu Bu Maria, yang sehari-hari berjualan gorengan dengan pendapatan dalam sebulan berkisar Rp 2.500.000, mengaku tarif sewa rumahnya meningkat dari Rp 5.000.000 menjadi Rp 11.000.000 pada tahun 2024. Berdasarkan hasil pra survei tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa terjadi lonjakan tarif sewa terhadap rumah yang dihuni oleh para penyewa. Ketimpangan antara tarif sewa baru dengan kemampuan ekonomi penyewa inilah yang kemudian menimbulkan tekanan finansial, serta mendorong mereka untuk melakukan berbagai upaya dalam mempertahankan tempat tinggal mereka.

Fenomena ini menunjukkan relevansi dengan temuan beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji persoalan kenaikan tarif sewa lahan milik PT KAI dalam

berbagai pendekatan, seperti penelitian oleh Danang Suprianto et al. (2023) dengan judul “Pengaruh Kebijakan Kenaikan Sewa Tanah Terhadap Penyewa Tanah PT Kereta Api Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Socio-Legal.” Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sokanandi, Kecamatan Banjarnegara, Jawa Tengah. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa kenaikan sewa tanah tersebut tidak berdampak besar bagi Penyewa Kelurahan Sokanandi, hal ini dikarenakan beberapa faktor, diantaranya faktor pendidikan, faktor ekonomi, dan faktor kesadaran hukum penyewa. Dalam penelitian ini terdapat penyewa yang membayar sewa tanah dan penyewa yang tidak membayar sewa tanah. Penyewa yang membayar sewa tanah memanfaatkan tanah untuk jenis usaha yang mendatangkan hasil keuntungan dan menunjang pendapatan sehari-hari. Adapun penyewa yang tidak membayar sewa tanah merupakan kelompok penyewa kurang mampu, serta memanfaatkan tanah aset PT KAI sebagai tempat tinggal saja.

Penelitian yang dilakukan oleh Noviana et al. (2024) dengan judul “Analisis Strategi Gaya Negosiasi Tarif Sewa Tanah PT KAI Dengan Penyewa di Kelurahan Sumbang, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.” Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah kebuntuan dalam mencapai kesepakatan tarif sewa yang adil dan memuaskan kedua belah pihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT KAI cenderung menggunakan pendekatan distributif yang berfokus pada pembagian keuntungan, sementara penyewa lebih mengedepankan strategi berbasis kepentingan yang menekankan pada kondisi ekonomi mereka. Adanya perbedaan pendekatan ini akhirnya menimbulkan kebuntuan dalam mencapai kesepakatan.

Solusi untuk mengatasi permasalahan ini adalah dengan melibatkan pihak ketiga yang netral.

Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang lebih menitikberatkan pada aspek hukum atau negosiasi kelembagaan antara warga dan institusi, penelitian ini justru menyoroti bagaimana para penyewa merespons secara langsung kenaikan tarif sewa, khususnya dalam bentuk upaya yang mereka lakukan sebagai individu maupun sebagai bagian dari keluarga. Penelitian ini ditempatkan dalam kerangka sosiologis, dengan menggunakan teori pilihan rasional dari James S. Coleman. Teori ini menjelaskan bahwa individu bertindak berdasarkan pertimbangan rasional untuk mencapai tujuan tertentu yang dianggap paling menguntungkan, sesuai dengan sumber daya yang mereka miliki. Dalam hal ini, para penyewa dipahami sebagai aktor sosial yang membuat keputusan secara sadar dan strategis dalam merespons kenaikan tarif sewa rumah yang mereka hadapi

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji lebih dalam bagaimana bentuk upaya penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena kenaikan sewa rumah yang telah peneliti jelaskan pada latar belakang di atas, terdapat beberapa penyewa yang mengalami kenaikan sewa rumah yang cukup signifikan pada awal tahun 2024 di kompleks milik PT KAI Padang. Seperti Bu Rossi yang awalnya membayar sewa sebesar Rp 1.800.000 kemudian naik menjadi Rp 6.000.000. Hal yang sama terjadi dan dirasakan oleh Bu

Maria yang awalnya membayar sebesar Rp 5.000.000 kemudian naik menjadi Rp 11.000.000.

Secara struktural penyewa rumah merupakan yang terbawah dan tentunya yang paling merasakan dampak dari kenaikan tarif sewa rumah oleh PT KAI selaku pengelola rumah. Sementara itu, para penyewa memiliki pendapatan dibawah rata-rata dan tanggungan ekonomi lainnya yang harus ditanggung. Kenaikan tarif sewa ini menjadi masalah bagi penyewa dan tambahan beban ekonomi tersendiri bagi penyewa. Dalam kondisi demikian, para penyewa dituntut melakukan berbagai cara dan upaya agar tetap bisa bertahan menghadapi kondisi demikian.

Maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah “Bagaimana Upaya Penyewa Rumah Milik PT KAI Padang dalam Menghadapi Kenaikan Tarif Sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur?”

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penelitian ini adalah bagaimana upaya yang dilakukan penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mendeskripsikan kondisi sosial ekonomi penyewa rumah milik PT KAI Padang
2. Mendeskripsikan bentuk upaya yang dilakukan penyewa dalam menghadapi kenaikan tarif sewa.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu sosial khususnya kajian sosiologi perkotaan. Selain itu dapat juga menjadi pertimbangan kepada akademisi sosial dalam melakukan riset terkhusus kepada pihak-pihak yang tertarik untuk meneliti lebih dalam permasalahan ini.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi masyarakat, memperoleh informasi mengenai bagaimana bentuk upaya yang dilakukan penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur.
2. Bagi PT KAI, sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan tarif sewa.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Konsep Upaya

Konsep upaya merujuk pada usaha, ikhtiar, atau tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok untuk mencapai tujuan tertentu, memecahkan masalah, atau mencari jalan keluar dari suatu persoalan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) upaya berarti usaha atau kegiatan yang mengarahkan tenaga dan pikiran untuk mencapai suatu tujuan. Soetomo (2021) mengatakan upaya terdiri dari beberapa jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Upaya Rehabilitatif, bertujuan untuk memulihkan atau mengembalikan kondisi setelah adanya masalah atau kerusakan yang terjadi. Dalam konteks sosial,

upaya ini dilakukan untuk memperbaiki dampak yang sudah dirasakan oleh individu atau kelompok.

2. Upaya Preventif lebih bersifat pencegahan, yaitu tindakan yang dilakukan sebelum masalah menjadi lebih besar atau memunculkan dampak negatif yang signifikan.
3. Upaya Developmental bertujuan untuk meningkatkan kapasitas atau kemampuan individu atau kelompok agar dapat berkembang menghadapi tantangan.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa upaya adalah segala bentuk usaha, ikhtiar, atau tindakan yang dilakukan oleh individu atau kelompok untuk mencapai suatu tujuan, menyelesaikan masalah, atau menemukan solusi atas suatu keadaan.

1.5.2 Konsep Sewa Menyewa

Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam Danang Suprianto et al. (2023) sewa menyewa adalah tindakan pemindahan hak penggunaan suatu barang dari pemilik kepada pihak lain, di mana pihak yang menggunakan barang tersebut wajib memberikan kompensasi berupa pembayaran uang sewa kepada pemiliknya. Menurut M. Yahya Harahap dalam Danang Suprianto et al. (2023) sewa menyewa adalah kesepakatan antara pemilik barang dan penyewa, di mana pemilik barang memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan barang tersebut secara penuh selama jangka waktu yang telah disepakati.

Menurut Subekti dan Tjitrosudibio dalam Melano (2024) menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kontrak dimana satu pihak

menyanggupi untuk memberikan keuntungan atau konsesi kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dan dengan membayar harga yang telah disetujui oleh pihak tersebut untuk dibayar dikemudian hari.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian antara pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa, dimana pemilik sewa memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan barang atau jasa kepada pihak penyewa, sebagai imbalannya penyewa diwajibkan memberikan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

1.5.3 Tinjauan Sosiologis

Untuk menjelaskan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka peneliti menggunakan teori pilihan rasional dari James S. Coleman yang dianggap relevan untuk mengkaji permasalahan tersebut. Teori pilihan rasional memusatkan perhatian pada aktor. Menurut Coleman aktor dipandang sebagai manusia yang bertindak rasional dan memiliki kepentingan dan memilih apa yang paling menguntungkannya dan meminimalkan kerugian (Wirawan, 2012). Dalam mencapai kepentingan tersebut seorang aktor memanfaatkan dan mengkalkulasikan sumber daya atau modal yang dimiliki (Ambo Upe, 2010). Menurut Coleman, terdapat berbagai sumber daya atau modal yang dapat digunakan aktor untuk mencapai tujuan, yaitu sumber daya ekonomi (*Economic Capital*), sumber daya manusia (*Human Capital*) dan sumber daya sosial (*Social Capital*). Perlu diketahui bahwa dalam setiap pilihan atau tindakan yang dilakukan oleh aktor juga dipengaruhi oleh norma, sanksi, manfaat-biaya dan kepercayaan (Coleman, 2021).

Sumber daya ekonomi merujuk pada aset atau properti yang dapat dimanfaatkan untuk mencapai tujuan tertentu, adapun menurut Coleman (1990), sumber daya sosial terbentuk dalam jaringan sosial yang stabil dan dapat dimobilisasi untuk membantu individu mencapai tujuannya. Sedangkan sumber daya manusia merujuk pada kemampuan berpikir, merencanakan, dan bertindak secara sadar yang dimiliki oleh setiap individu sebagai aktor sosial (Coleman, 1990).

Dalam penelitian ini, penyewa bertindak sebagai aktor yang berusaha mempertahankan tempat tinggal akibat dari kenaikan tarif sewa rumah oleh PT KAI yang dirasa memberatkan mereka sebagai penyewa. Selain itu secara struktur penyewa berada pada tingkatan yang terbawah dan yang paling merasakan dampak dari tingginya tarif sewa rumah oleh PT KAI selaku pengelola rumah. Menanggapi hal ini, penyewa selaku aktor rasional menggunakan segala sumber daya atau modal yang dimiliki dalam menghadapi permasalahan tingginya tarif sewa rumah yang dikelola oleh PT KAI tersebut dengan tujuan untuk mempertahankan tempat tinggal sekaligus mengupayakan membayar tarif sewa. Dengan menggunakan teori pilihan rasional James S. Coleman dapat membantu peneliti mendeskripsikan bagaimana upaya penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur.

1.5.4 Penelitian Relevan

Penelitian relevan mengacu kepada penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya serta memiliki kaitan dengan topik penelitian saat ini. Penelitian relevan memiliki fungsi sebagai sumber perbandingan dalam

pelaksanaan penelitian. Berdasarkan penelusuran dari peneliti, didapatkan beberapa penelitian relevan yang dapat dilihat pada tabel penelitian relevan berikut:



Tabel 1. 1 Penelitian Relevan

No.	Judul Penelitian	Masalah Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	<p>Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi</p> <p>Peneliti: Lana Anggraini Dewi (2018)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah milik PT. KAI DAOP IV Semarang oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi • Apakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut telah sesuai berdasarkan KUH Perdata 	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa sewa-menyewa tanah PT KAI DAOP IV Semarang dimulai setelah pendataan ulang pada 2016. Perjanjian ini sah karena memenuhi syarat hukum, termasuk kesepakatan antara PT KAI dan warga, objek tanah yang jelas, serta tidak melanggar peraturan. Pelaksanaannya sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata</p>	<p>Membahas sewa menyewa tanah milik PT KAI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi • Fokus penelitian • Teori
2	<p>Pengaruh Kebijakan Kenaikan Sewa Tanah Terhadap Penyewa Tanah Pt. Kereta Api Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Socio-Legal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana pengaturan tarif sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sokanandi • Bagaimana pengaruh kebijakan pengaturan tarif sewa menyewa tanah terhadap penyewa penyewa 	<p>PT KAI menetapkan tarif sewa tanah di Kelurahan Sokanandi berdasarkan Keputusan Direksi tahun 2016. Namun, kurangnya transparansi dan sosialisasi membuat banyak penyewa tidak memahami aturan ini dan enggan mengurus izin karena dianggap rumit. Penyewa terbagi menjadi dua kelompok: yang membayar</p>	<p>sewa menyewa lahan milik PT KAI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi • Fokus penelitian • Teori

	Peneliti: Danang Supriyanto, dkk (2023)	tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sokanandi, Banjarnegara, Jawa Tengah	sewa, biasanya untuk usaha, dan yang tidak membayar, umumnya menggunakan tanah untuk tempat tinggal atau kebun. Faktor ekonomi menjadi alasan utama penggunaan tanah secara ilegal, sementara kenaikan tarif sewa tidak terlalu berdampak pada penyewa.		
3	Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas. Peneliti: Komaruddin (2024)	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas milik PT KAI di Kelurahan Randusari, Kecamatan Semarang Selatan • Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas milik PT KAI di Kelurahan Randusari, Kecamatan Semarang Selatan. 	Sewa rumah dinas PT KAI di Randusari menghadapi masalah karena penyewa, terutama pensiunan, menolak tarif baru yang dianggap tidak sesuai aturan. Mereka tetap membayar tarif lama, sehingga perjanjian dianggap tidak sah menurut hukum Islam. Konflik muncul karena penyewa merasa tarif baru ditetapkan sepihak, meskipun sewa seharusnya menguntungkan kedua pihak dan bebas dari kerugian.	Sewa menyewa lahan milik PT KAI	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi • Fokus penelitian • Teori
4	Persewaan Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana bentuk dan pelaksanaan pemanfaatan aset tanah 	Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk pemanfaatan aset tanah PT KAI Persero di	Sewa menyewa	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi • Fokus penelitian

	<p>Di Emplasemen Bonosare Lintas Surabaya-Panarukan Sebagai Hunian</p> <p>Peneliti: Septian Joko Waliyurahman (2024)</p>	<p>PT Kereta Api Indonesia di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur?</p>	<p>Emplasemen bonosare Lintas Surabaya-Panarukan banyak disewakan kepada masyarakat sebagai hunian dan dalam pelaksanaannya banyak aset tetap PT KAI di Emplasemen Bonosare lintas Surabaya – Panarukan yang kurang produktif atau kurang optimal dalam pemanfaatannya</p>	<p>lahan milik PT KAI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Teori
5	<p>Analisis Strategi Gaya Negosiasi Tarif Sewa Tanah PT KAI Dengan Penyewa di Kelurahan Sumbang, Kabupaten Bojonegoro.</p> <p>Peneliti: Dinda Noviana, dkk (2024)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Menganalisis strategi gaya negosiasi tarif sewa tanah antara PT KAI dengan Penyewa Kelurahan Sumbang, Kabupaten Bojonegoro 	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT KAI cenderung menggunakan pendekatan distributif yang berfokus pada pembagian keuntungan, sementara Penyewa lebih mengedepankan strategi berbasis kepentingan yang menekankan pada kondisi ekonomi mereka. Adanya perbedaan pendekatan ini akhirnya menimbulkan kebuntuan dalam mencapai kesepakatan. Solusi untuk mengatasi permasalahan ini adalah dengan melibatkan pihak ketiga yang netral</p>	<p>Sewa menyewa lahan milik PT KAI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi • Fokus penelitian • Teori

Penelitian yang dilakukan ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Persamaan dengan penelitian sebelumnya yaitu membahas tentang sewa di lahan milik PT KAI, sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi dan fokus penelitian, penelitian sebelumnya mencoba untuk menelusuri lebih dalam terkait strategi gaya negosiasi tarif sewa tanah PT KAI dengan penyewa, analisis hukum islam terhadap sewa menyewa rumah dinas, proses pelaksanaan sewa menyewa, dan pengaruh dari kenaikan sewa. Namun, berdasarkan penelusuran yang telah peneliti lakukan, belum ditemukan penelitian yang berfokus kepada bentuk upaya yang dilakukan penyewa dalam menghadapi kenaikan tarif sewa khususnya di lahan milik PT KAI. Oleh karena itu, penelitian ini akan mencoba mengisi kesenjangan dalam penelitian-penelitian sebelumnya.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan dan Tipe Penelitian

Pendekatan sendiri adalah suatu pemahaman tentang penggunaan sudut pandang yang digunakan oleh para peneliti dalam memecahkan masalah penelitian. Berbeda dengan metode penelitian yang dipahami sebagai cara peneliti dalam mencari jawaban atas suatu masalah. Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif didefinisikan sebagai metode penelitian ilmu-ilmu sosial yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata-kata atau kalimat baik secara tulisan ataupun lisan termasuk perbuatan-perbuatan manusia serta peneliti tidak berusaha menganalisis data yang berupa angka (Afrizal, 2014). Pemilihan pendekatan ini dapat membantu untuk

meningkatkan pemahaman bagaimana cara pandang atau pendapat dari suatu subjek terhadap situasi atau gejala sosial yang ada.

Pendekatan penelitian ini digunakan sesuai dengan permasalahan di dalam penelitian yaitu mencari bagaimana upaya penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur. Para penyewa ini harus memilih pilihan mana yang menurutnya paling rasional dalam menghadapi kenaikan tarif sewa rumah ini agar tidak mendapatkan resiko buruk untuk kedepannya.

Sementara itu, tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah tipe deskriptif. Penggunaan tipe deskriptif ini ditujukan agar peneliti dapat mendeskripsikan fenomena dengan menyeluruh dan mendalam serta apa adanya dari data yang berupa tulisan dan lisan. Alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan tipe deskriptif karena dapat mengungkapkan proses kejadian secara detail, sehingga diketahui dinamika sebuah realitas sosial dan saling pengaruh terhadap realitas sosial. Data yang dibutuhkan tentu saja berupa kata-kata yang berisikan penjelasan bagaimana upaya penyewa rumah milik PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan tarif sewa di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur.

1.6.2 Informan Penelitian

Menurut (Afrizal, 2014) informan penelitian adalah orang yang memberikan informasi baik tentang dirinya ataupun orang lain atau suatu kejadian kepada peneliti atau pewawancara mendalam. Terdapat dua kategori informan ketika penelitian dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Informan pengamat adalah informan yang memberikan informasi tentang orang lain atau suatu hal kepada peneliti. Dengan kata lain informan kategori ini adalah orang lain yang mengetahui orang yang kita teliti atau pelaku kejadian yang diteliti. Mereka dapat disebut sebagai saksi suatu kejadian atau pengamat lokal. Dalam penelitian ini informan pengamat adalah perangkat RT dan masyarakat yang berada di Kelurahan Sawahan Timur.
2. Informan pelaku adalah informan yang memberikan keterangan tentang dirinya, tentang perbuatannya, tentang pikirannya, tentang interpretasinya (maknanya) atau tentang pengetahuannya. Dalam penelitian ini yang menjadi informan pelaku adalah penyewa rumah di Komplek PT KAI Padang.

Dalam memperoleh informan dalam penelitian ini, maka peneliti menggunakan teknik *Purposive Sampling* (disengaja). Teknik *Purposive Sampling* artinya dimana sebelum melakukan penelitian para peneliti menetapkan terlebih dahulu kriteria yang mesti dipenuhi oleh orang yang akan dijadikan sumber informasi (Afrizal, 2014).

Penelitian ini menggunakan teknik *Purposive Sampling*, maka kriteria informan pelaku penelitian ini ditetapkan sebagai berikut:

1. Penyewa rumah di Komplek PT KAI Padang
2. Telah tinggal minimal selama 10 tahun atau lebih.
3. Berasal dari RT 1 hingga RT 5 di Komplek PT KAI Padang

Sedangkan kriteria informan pengamat ditetapkan sebagai berikut:

1. Perangkat RT Kelurahan Sawahan Timur di Komplek PT KAI Padang
2. Pegawai PT KAI Padang

Pada dasarnya untuk jumlah informan yang diambil pada penelitian ini adalah berdasarkan pada kebutuhan data yang diperlukan, yang terpenting adalah sampai terjawabnya tujuan dari penelitian ini. Pengambilan informan akan dihentikan jika informasi yang didapatkan sudah dirasa jenuh, dan tidak ditemukan lagi variasi-variasi jawaban sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian. Dibawah ini adalah tabel daftar nama informan pelaku dan pengamat dalam penelitian ini.

Tabel 1. 2 Informan Penelitian

No	Nama Penyewa	Usia	Agama	Pekerjaan	Lama Tinggal	Informan
1	Asnimar	60	Islam	Usaha Warung	40 tahun	Pelaku
2	Rossi	55	Islam	Pedagang Kelontong	44 tahun	Pelaku
3	Irawati	59	Islam	Buruh cuci pakaian	60 tahun	Pelaku
4	Maria	57	Islam	Pedagang Gorengan	55 tahun	Pelaku
5	Yusna	45	Islam	Pedagang Kelontong	40 tahun	Pelaku
6	Jisman	64	Islam	Pensiunan PT KAI	30 tahun	Pelaku
7	Nusirwan	64	Islam	Ketua RT 1	-	Pengamat
8	Jhon	51	Islam	Ketua RT 3	-	Pengamat
9	Apridas	56	Islam	Asisten Manajer Unit Komersialisasi Aset Non Angkutan PT KAI Padang	-	Pengamat

Sumber: *Data Primer, 2025*

1.6.3 Data yang Diambil

Dalam penelitian kualitatif, data yang dikumpulkan berupa kata-kata yang tertulis maupun lisan termasuk tindakan-tindakan manusia tanpa mengubahnya menjadi data yang bersifat kuantitatif. Menurut Sugiyono (2019), data dalam penelitian diperoleh dari dua jenis sumber yang mencakup berbagai informasi dalam mendukung penelitian yang akan dilakukan. Pembagian tersebut yaitu:

1. Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari sumber informan peneliti di lapangan. Data yang dikumpulkan merupakan informasi-informasi seperti hasil dari metode wawancara dan observasi yang didasarkan dari tujuan dan rumusan masalah penelitian. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara mendalam dengan penyewa rumah, ketua RT, dan Asisten Manajer Unit Komersialisasi Aset Non Angkutan PT KAI.
2. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan secara tidak langsung dari sumber datanya. Biasanya diperoleh melalui bantuan media cetak atau digital baik berupa dokumen, buku, penelitian terdahulu, jurnal, berita, studi literatur dan media lainnya yang mendukung sehingga diharapkan memperkuat data primer. Adapun data sekunder yang dikumpulkan dalam penelitian ini didapat dari literatur-literatur hasil penelitian, Monografi Kelurahan Sawahan Timur, dan media sosial Kelurahan Sawahan Timur.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah metode yang digunakan peneliti untuk memperoleh informasi, pemahaman dan wawasan mengenai topik yang akan diteliti. Teknik-teknik dalam pengumpulan data:

1. Observasi

Dalam mencari data untuk menjawab permasalahan penelitian, peneliti memanfaatkan pancaindera untuk mengetahui, melihat, mendengar, dan merasakan apa yang terjadi di lapangan secara langsung. Dengan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian, peneliti dapat memahami apa yang sebenarnya terjadi terhadap subjek kajian penelitiannya. Pengamatan juga dapat dilakukan secara tidak langsung seperti dokumen, foto, video dan sebagainya.

Dalam pengumpulan data, peneliti berusaha mendapatkan data yang sesuai dengan keadaan di lapangan. Data yang diobservasi oleh peneliti berupa pengamatan langsung terhadap bangunan yang di sewa. Berdasarkan hasil observasi di lokasi, seluruh bangunan yang ditempati merupakan rumah dengan fisik yang permanen dengan atap yang terbuat dari seng. Terdapat juga dua unit rumah yang tidak layak huni yang berada di RT 2. Selain itu, peneliti juga melakukan observasi terhadap jumlah penghuni dalam satu rumah.

2. Wawancara mendalam

Afrizal (2014) menyatakan bahwa wawancara mendalam merupakan wawancara yang tidak ada alternatif pilihan jawaban karena mengutamakan pendalaman informasi dari seorang informan. Pendalaman wawancara bukan berarti melakukan pengulangan pertanyaan yang sama namun pengulangan ini melakukan pertanyaan yang berbeda terhadap informan yang sama dengan tetap mempertahankan tujuan penelitian didukung dengan informasi yang sudah didapat dari wawancara sebelumnya ataupun mendalami hal yang didapat dari wawancara

sebelumnya. Teknik wawancara mendalam ini dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi sesuai dengan tujuan penelitian.

Sebelum melakukan wawancara mendalam peneliti menyusun terlebih dahulu pedoman wawancara. Adapun untuk pedoman wawancara mendalam dalam penelitian ini disusun berdasarkan tujuan khusus penelitian. Adapun alat-alat yang dibutuhkan dalam melakukan wawancara mendalam pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Daftar Panduan atau pedoman wawancara, digunakan sebagai bahan pertanyaan yang akan diajukan pada informan.
2. Buku dan alat tulis, digunakan untuk mencatat semua informasi yang diperoleh dari informan.
3. Handphone, digunakan sebagai alat perekam dan alat dokumentasi saat kegiatan penelitian berlangsung.

Menurut Afrizal (2014) ada beberapa hal yang harus dilakukan peneliti agar wawancara mendalam yang dilakukan menghasilkan data yang valid. *Pertama*, membangun hubungan baik dengan informan. Sebelum melakukan wawancara mendalam sangat dianjurkan untuk membangun hubungan yang baik dengan informan. Karena langkah awal ini merupakan sangat krusial agar terbangun kepercayaan antara peneliti dan informan. Kemudian jelaskan tujuan kedatangan, mintalah persetujuan mereka untuk dijadikan informan. Apabila mereka tidak bersedia diwawancarai saat kedatangan peneliti, tawarkan jam atau hari berikutnya. Apabila ingin merekam wawancara, mintalah izin terlebih dahulu. *Kedua*, sabar mendengarkan informan memberikan keterangan. *Ketiga*, hargai para informan

ketika wawancara sedang berlangsung. *Keempat*, konsentrasi mendengarkan keterangan para informan. *Kelima*, melakukan *probing*. *Probing* merupakan suatu cara pewawancara untuk mendalami suatu informasi. Dalam hal ini, peneliti menginterupsi informan untuk mendalami informasi untuk mengetahui kapan, siapa, bagaimana, mengapa, dan lain-lain. Namun, dalam *probing* harus dilakukan di waktu yang tepat agar tidak menyinggung perasaan para informan. Keenam, mengajukan pertanyaan-pertanyaan struktural, dalam hal ini mulailah dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan umum terlebih dahulu yang kemudian dapat berkembang di lapangan sesuai dengan keperluan.

3. Studi Dokumen

Studi dokumen menurut (Afrizal, 2014) dipahami sebagai teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan bahan-bahan tertulis seperti berita di media, notulensi, surat-menyurat, dan laporan informasi yang terkait. Teknik ini sebagai pelengkap yang dapat memperkuat bukti dan menambah kepercayaan terhadap suatu fenomena.

1.6.5 Unit Analisis Data

Dalam menghindari kekeliruan dalam riset ilmu sosial, penting bagi seorang peneliti menentukan unit analisis secara jelas dan tegas. Unit analisis menentukan siapa, apa, atau tentang apa fokus dalam penelitian diarahkan. Unit analisis dapat berupa individu, kelompok, lembaga (keluarga, perusahaan, organisasi, negara, dan komunitas). Unit analisis dalam penelitian ini berada pada tingkat kelompok yaitu penyewa rumah milik PT KAI Padang.

1.6.6 Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses dari pengelolaan data agar menghasilkan sebuah informasi baru (Afrizal, 2014). Hal ini ditujukan agar karakteristik data menjadi lebih mudah dipahami dan berguna sebagai solusi untuk permasalahan dalam penelitian. Tujuan dari analisis data adalah untuk menjelaskan data agar lebih mudah dimengerti, sehingga dapat dirumuskan menjadi suatu kesimpulan.

Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah analisis data yang diungkapkan oleh Miles dan Huberman dalam (Afrizal, 2014) dengan tiga tahap yaitu:

1. Kodifikasi data

Kodifikasi data merupakan tahap pengkodean data. Dimana peneliti memberikan kode atau klasifikasi hasil data dari hasil pengumpulan data yang telah dilakukan. Caranya adalah jika dari catatan di lapangan (setelah wawancara mendalam dilakukan), peneliti akan menulis ulang dan menyusunnya. Sedangkan jika hasil rekaman, maka peneliti akan melakukan transkrip hasil dari rekaman. Kemudian setelah ditulis ulang atau transkrip rekaman selesai, peneliti dapat mengidentifikasi informasi mana yang penting dan yang tidak penting dengan cara memberikan tanda-tanda atau penamaan.

2. Penyajian data

Penyajian data adalah tahap lanjutan dalam analisis data yang bertujuan untuk menyajikan format yang mudah dipahami. Peneliti menyajikan temuan berbentuk kategori atau pengelompokkan. Didasarkan dari Miles dan Huberman,

dianjurkan menggunakan matrix dan diagram dalam menyajikan hasil penelitian agar menjadi efektif.

3. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan sebagaimana tahap akhir analisis data, dimana peneliti menarik kesimpulan dan temuan data dari hasil yang ditemukan. Dalam tahap ini peneliti menafsirkan hasil data yang telah dikumpulkan dari wawancara dan observasi. Untuk memastikan tidak ada kesalahan, peneliti dipastikan untuk melakukan pengecekan kembali proses koding dan penyajian data agar menjaga keabsahan (Afrizal, 2014).

1.6.7 Definisi Operasional Konsep

1. Upaya adalah segala bentuk usaha atau tindakan baik sosial maupun ekonomi yang dilakukan oleh penyewa di komplek PT KAI Padang dalam menghadapi kenaikan sewa tanah.
2. Sewa menyewa adalah suatu proses dimana penyewa mendapatkan hak atas tanah dan bangunan di Komplek PT KAI Padang dengan kewajiban membayar sewa kepada PT KAI Padang.
3. Penyewa adalah individu atau pihak yang memperoleh hak untuk menggunakan suatu barang atau properti dalam jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian dengan pemilik, dengan kewajiban membayar sejumlah uang sebagai kompensasi. Dalam penelitian ini penyewa yang dimaksud adalah penyewa rumah milik PT KAI Padang.

1.6.8 Proses Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara mendalam kepada semua informan penelitian, yaitu enam orang informan pelaku dan dua orang informan pengamat sekaligus untuk melakukan triangulasi data. Penelitian ini bisa dikatakan melalui proses yang cukup panjang, mulai dari mencari masalah dan judul dari penelitian ini. Pada awal Bulan November 2024, peneliti melakukan pra-survei awal guna mendapatkan informasi tentang apa masalah yang dihadapi oleh penyewa rumah milik PT KAI Padang di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur. Peneliti juga berusaha menciptakan suasana yang akrab agar terciptanya keakraban antara peneliti dan informan, agar informasi yang didapatkan lengkap dan akurat.

Proses penelitian diawali dengan menemui informan satu persatu untuk melakukan wawancara secara mendalam agar mendapatkan hasil yang maksimal. Sebelum melakukan wawancara, terlebih dahulu peneliti meminta izin kepada pihak-pihak terkait untuk melakukan wawancara kepada informan yang dituju dan juga meminta arahan untuk menunjukkan siapa orang yang akan diwawancarai. Penelitian berlangsung selama 3 bulan dan mulai dilakukan pada bulan Maret hingga Mei 2025.

Pada tanggal 12 Maret 2025 yang bertepatan dengan bulan Ramadhan, peneliti mulai turun ke lapangan untuk mencari informan yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Peneliti kembali menemui Bu Rossi karena sebelumnya pada bulan Oktober 2024 sudah peneliti pra survei dan juga diizinkan untuk diwawancarai. Proses wawancara sedikit terkendala dikarenakan cucu dari

Bu Rossi menangis sehingga agak sedikit mengganggu proses wawancara, tetapi masih bisa dikondisikan setelah Bu Rossi memberikan mainan dan makanan kepada cucunya tersebut. Peneliti juga tidak lupa untuk meminta izin berfoto untuk keperluan dokumentasi. Di akhir wawancara Buk Rossi merekomendasikan peneliti untuk menemui Buk Irawati.

Setelah direkomendasikan oleh Bu Rossi dan diberitahukan alamat rumahnya Bu Irawati, maka peneliti segera ke rumah Bu Irawati. Saat ditemui Bu Irawati terlihat sedang duduk di depan rumah. Sebelum melakukan wawancara peneliti terlebih dahulu menjelaskan maksud dan tujuan kedatangan. Setelah mengetahui maksud dan tujuan peneliti, Bu Irawati mengizinkan untuk melakukan wawancara karena juga sesuai dengan kriteria informan yang telah ditetapkan peneliti. Wawancara berlangsung lancar tanpa adanya kendala kemudian peneliti juga tidak lupa untuk mengambil dokumentasi penelitian. Di akhir wawancara Buk Rossi merekomendasikan untuk mewawancarai Buk Asnimar.

Pada hari yang sama, peneliti menemui Buk Asnimar. Buk Asnimar salah satu penyewa di komplek PT KAI Padang. saat di temui Buk Asnimar terlihat sedang memasak di warung miliknya. Sebelum melakukan wawancara peneliti menyampaikan maksud dan kedatangan kepada Buk Asnimar. Setelah mengetahui maksud dan kedatangan peneliti, Buk Asnimar mengizinkan untuk dilakukan wawancara. Proses wawancara berjalan dengan lancar dan diakhir wawancara peneliti meminta izin untuk mendokumentasikan rumah dan dokumentasi bersama Buk Asnimar.

Pada tanggal 21 Maret 2025, peneliti kembali melakukan kunjungan ke rumah Ibu Maria, yang sebelumnya telah peneliti pra-survei pada bulan Oktober 2024. Saat peneliti tiba, Ibu Maria terlihat sedang mengolah makanan ringan (gorengan) di area yang berdekatan dengan rumahnya sehingga aktivitas tersebut dapat terlihat dari luar. Melihat hal ini peneliti berusaha menghindari gangguan terhadap aktivitas Ibu Maria, peneliti terlebih dahulu meminta izin untuk melakukan wawancara terkait penelitian yang sedang berlangsung. Ibu Maria menyatakan kesediaannya untuk diwawancarai. Proses wawancara berlangsung dengan lancar tanpa hambatan. Di akhir wawancara, Ibu Maria juga merekomendasikan kepada peneliti untuk mewawancarai Ibu Yusna sebagai informan tambahan.

Kemudian pada bulan selanjutnya tepatnya tanggal 22 Maret 2025, peneliti kembali turun ke lapangan menemui informan selanjutnya yaitu Buk Yusna dan tentunya sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Saat ditemui Buk Yusna terlihat sedang melayani pembeli yang sedang membeli sesuatu di warungnya. Setelah itu peneliti menyampaikan maksud dan tujuan kedatangan peneliti. Bu Yusna pun bersedia untuk diwawancarai. Wawancara berjalan lancar tanpa adanya kendala. Namun Bu Yusna sendiri tidak mau didokumentasikan, sedangkan untuk mendokumentasikan rumahnya diizinkan.

Pada tanggal 21 April 2025 peneliti kemudian menemui informan lainnya di komplek PT KAI Padang yaitu Bapak Jisman. Ketika ditemui, Bapak Jisman terlihat sedang membersihkan pekarangan rumahnya. Peneliti kemudian menyampaikan maksud dan tujuan kedatangan kepada Bapak Jisman. Bapak

Jisman pun dengan senang hati bersedia untuk diwawancarai. Proses wawancara pun lancar tanpa terkendala. di akhir wawancara peneliti juga izin untuk keperluan dokumentasi. Peneliti merasa sudah mendapatkan data yang lengkap, peneliti melanjutkan penelitian selanjutnya yaitu mewawancarai informan pengamat.

Pada tanggal 22 April 2025, dilakukan wawancara kepada informan pengamat yaitu ketua RT 1 Kelurahan Sawahan Timur. Wawancara dilakukan di rumah Ketua RT. Proses wawancara berjalan dengan lancar hingga akhir. Setelah wawancara selesai peneliti tidak lupa untuk meminta izin dokumentasi. Informan pengamat lainnya, peneliti memilih pengelola komplek PT KAI Padang dan datang langsung ke stasiun kereta api yang berada di simpang haru. Peneliti bertanya ke salah satu pegawai PT KAI Padang unit pengamanan yaitu Bapak Dicky mengenai unit yang mengelola komplek PT KAI Padang. Pak Dicky pun merekomendasikan supaya menemui pihak aset non angkutan, tentu dengan bantuan Bapak Dicky. Sebelum melakukan hal itu peneliti mengurus surat izin penelitian dari kampus terlebih dahulu.

Pada tanggal 19 Mei 2025 peneliti bertemu dengan Bapak Apridas selaku Asisten Manager Unit Komersialisasi Non Angkutan PT KAI Padang yang tugasnya adalah mengelola seluruh aset non angkutan milik PT KAI di Sumatera Barat termasuk komplek PT KAI Padang. wawancara dilaksanakan cukup lancar. Setelah melakukan wawancara selesai, peneliti tidak lupa meminta dokumentasi. Peneliti merasa data dari informan pengamat masih belum mencukupi, pada sore hari tanggal 29 Mei 2025, peneliti melaksanakan wawancara dengan Ketua RT 3 Komplek PT KAI Padang, Bapak Jhon. Wawancara berlangsung dengan lancar

hingga selesai. Setelah proses pengumpulan data dianggap memadai, peneliti mengakhiri wawancara mendalam tersebut.

1.6.9 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dipahami sebagai *setting* atau konteks sebuah penelitian. Lokasi penelitian tidak hanya sebatas titik letak wilayah saja tetapi juga organisasi dan sejenisnya (Afrizal, 2014). Lokasi dalam penelitian ini adalah Komplek PT KAI Padang yang berada di Kelurahan Sawahan Timur, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang.

Pemilihan lokasi ini didasarkan pada adanya kenaikan tarif sewa rumah oleh PT KAI Padang di wilayah tersebut, sementara itu tarif sewa yang harus dibayar lebih besar daripada pendapatan penyewa. Informasi ini diperoleh peneliti melalui pra-survei yang dilakukan pada bulan Oktober hingga November 2024. Selain itu, berdasarkan penelusuran awal, fokus masalah dan lokasi penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya.

1.6.10 Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama enam bulan yang dimulai dari bulan Januari 2025, dengan rincian dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 3 Jadwal Penelitian

No	Nama Kegiatan	2025						
		Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni	Juli
1	Seminar Proposal							
2	Menyusun Instrumen Penelitian							
3	Pengumpulan Data							
4	Analisis Data							
5	Penulisan Laporan							
6	Konsultasi dan Bimbingan							
7	Ujian Skripsi							

