

**PEDOMAN WAWANCARA**

**Identitas (Umum):**

1. Umur
2. Jenis kelamin
3. Pendidikan terakhir
4. Status perkawinan
5. Daerah asal
6. Lama menekuni pekerjaan
7. Lama tinggal di Depok

**Pedoman Wawancara untuk Kelompok Pedagang:**

1. Mengapa memilih profesi sebagai pedagang?
2. Alasan memilih Jalan Sawo sebagai lokasi berdagang?
3. Kapan pertama kali berdagang di Jalan Sawo?
4. Waktu pertama kali berdagang, siapa yang berwenang memberikan izin kepada para pedagang?
5. Apakah untuk berdagang di Kober ada peraturannya?
6. Siapa yang membuat peraturan tersebut?
7. Retribusi apa saja yang harus dibayar oleh para pedagang?
8. Kepada siapa retribusi itu dibayarkan?
9. Berapa jumlah retribusi yang harus dibayarkan?
10. Kapan waktu penarikan retribusi? (misalkan perhari, perminggu, perbulan, atau pertahun)
11. Apakah ada sanksi tertentu jika pedagang tidak membayar retribusi yang ditetapkan?
12. Apakah ada peraturan tertentu yang ditetapkan kepada para pedagang?
13. Apakah kepada para pedagang ditetapkan sanksi?
14. Jika ada, bentuknya seperti apa?

**Pedoman Wawancara untuk “Koordinator Pedagang”:**

1. Tanah tempat kios-kios didirikan milik siapa? Bagaimanakah kepemilikannya?
2. Bagaimana bisa terjadi pendirian kios-kios dagang di Jalan Sawo?
3. Apakah alasan yang mendasari memilih Jalan Sawo sebagai ladang usaha meyewakan kios?
4. Bagaimanakah mekanisme perizinannya? Izin kepada siapa/pihak mana?
5. Apakah ada mekanisme membayar sewa pada pihak-pihak tertentu?
6. Jika ada, pihak-pihak mana saja yang menikmatinya?
7. Bagaimanakah kesepakatan dengan pihak-pihak tertentu tersebut?
8. Bagaimanakah kesepakatan dengan para pedagang?
9. Bagaimana penempatan jika ada pedagang baru yang ingin berdagang di wilayah Jalan Sawo itu?
10. Siapakah yang menentukan pembagian suatu wilayah?
11. Apakah ada peraturan tertentu yang ditetapkan kepada para pedagang?
12. Siapa yang membuat peraturan tersebut?
13. Apakah kepada para pedagang ditetapkan sanksi jika melanggar aturan?
14. Jika ada, bentuknya seperti apa?
15. Untuk penarikan retribusi kepada para pedagang, siapa yang berhak dalam melakukan penarikan retribusi tersebut?

**Pedoman Wawancara untuk Pemkot Depok dan BPN**

1. Bagaimana klaim Pemkot Depok atas lahan di pinggir rel? Milik siapa?
2. Adakah perda mengenai ketentuan tata letak bangunan di bantaran rel?
3. Jika ada, No berapa dan bagaimana bunyinya?
4. Berapa batas luas tanah yang seharusnya dikosongkan di bantaran rel?
5. bagaimana dengan di Stasiun UI dan Jalan Sawo? Berapakah batasnya dan lahannya milik siapa? Ada atau tidak surat-surat resmi mengenai kepemilikannya?
6. Bagaimana jika lahan tersebut sudah ada pemiliknya terlebih dahulu? Bagaimana sikap pemkot?
7. Ada larangan atau tidak untuk mendirikan bangunan di pinggir rel?

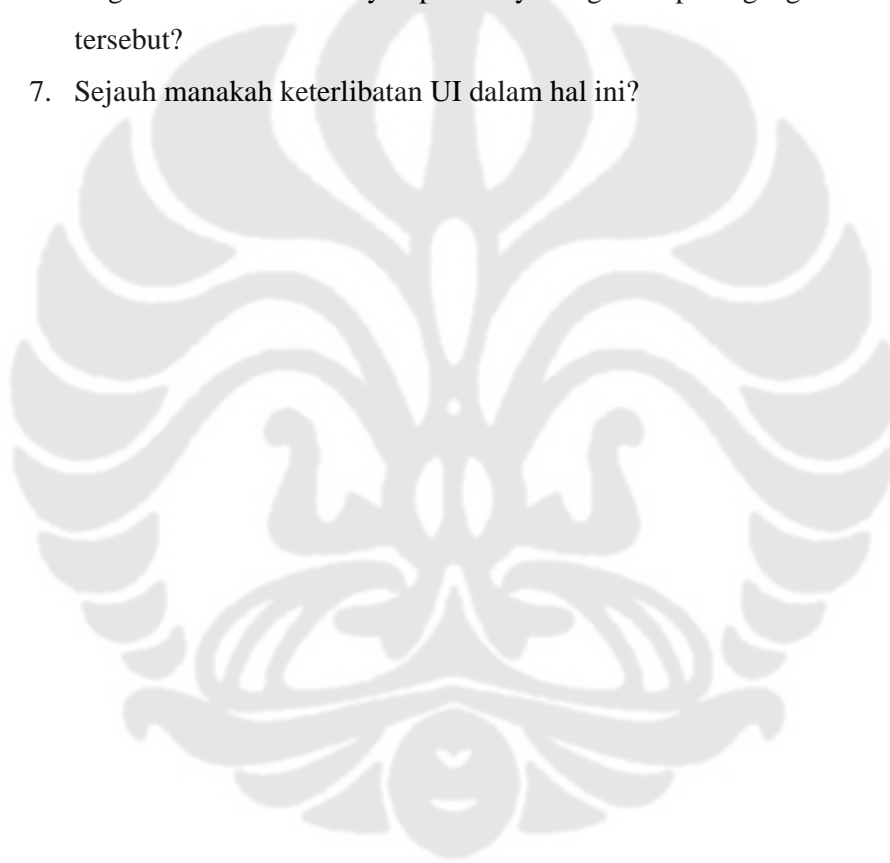
8. Bagaimana pemkot dan dalam hal ini dinas perhubungan menyikapi berdirinya bangunan-bangunan yang ada di pinggir rel?
9. Apakah bangunan-bangunan disana (terutama di Jalan Sawo) memiliki IMB? Kalau ada, bagaimana bisa?
10. Jika ada larangan, mengapa masih ada bangunan yang berdiri di sana? Apakah karena ketidakjelasan kepemilikan? Tumpang tindih peraturan/hukum yang ada? Atau implementasi penegakan hukum yang kurang jelas dan tegas di lapangan? Atau ada kesepakatan yang dibuat antara pemkot/dinas perhubungan dengan pihak stasiun?

#### **Pedoman Wawancara untuk Pihak PT. KAI**

1. Apakah tanah di bantaran rel milik PT. KAI?
2. Bagaimana PT. KAI menyikapi adanya pedagang atau bangunan di bantaran rel?
3. Sejauh mana keterlibatan PT. KAI dalam hal ini?
4. Apakah PT. KAI mengambil retribusi kepada para pedagang yang berjualan di tanah PT. KAI? Contohnya tanah bantaran rel?
5. siapakah yang memberikan izin menggunakan tanah tersebut?
6. Mengapa PT. Kai tidak bersikap tegas, padahal pemanfaatan tanah tersebut bertentangan dengan UU Perkeretaapian?
7. Adakah sistem sewa-menyewa tanah PT. KAI?
8. Jika ada, bagaimanakah mekanismenya?
9. Adakah hubungannya dengan Pemkot setempat?
10. Seharusnya tanah bantaran rel memang harus kosong? Berapakah jarak aman yang baku?
11. Bagaimanakah koordinasi antara pengaturan tanah bantaran rel dengan Pemkot setempat?

### **Pedoman Wawancara untuk Pemkot Depok dan BPN**

1. Bagaimanakah proses pembebasan tanah untuk pembangunan kampus baru UI?
2. Milik siapakah tanah yang dibebaskan tersebut?
3. Apa status tanah tersebut sekarang ini?
4. Bagaimanakah proses pendirian/pembangunan Stasiun UI?
5. Bagaimanakah proses berdirinya tempat-tempat berdagang di sekitar Stasiun UI? Siapakah yang memberi izin?
6. Bagaimanakah UI menyikapi adanya kegiatan perdagangan di wilayah tersebut?
7. Sejauh manakah keterlibatan UI dalam hal ini?



Tabel 4.1  
Matriks Keragaman Perangkat Aturan Informal yang Berlaku di Lokasi Jalan Sawo, Depok

Perangkat Aturan Informal	Pihak-pihak yang terlibat di dalamnya	Ketentuan/kesepakatan yang dicapai
1.	”Pengembang” dan pihak internal Stasiun UI (Kepala Stasiun dan para pegawainya)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang kepada Kepala Stasiun untuk perizinan penyewaan tanah di Jalan Sawo ke Daop 1.</li> <li>• persetujuan Kepala Stasiun yang disampaikan ke Daop 1 atas rancana penyewaan tanah dan didirikannya kios-kios di Jalan Sawo.</li> <li>• pemberian bonus kepada Kepala Stasiun dan para pegawai Stasiun UI dari keuntungan sewa kios semi-permanen per-kaplingnya setiap jatuh tempo pembayaran sewa kios tersebut. Kepala Stasiun mendapat jatah yang lebih besar atas kedudukan yang dimilikinya.</li> <li>• sistem bagi hasil keuntungan sewa kios non-permanen berdasarkan modal yang ditanam ”pengembang” dan Kepala Stasiun (Nasri) dalam pembangunan kios non-permanen.</li> <li>• pemberian bonus keuntungan sewa kios non-permanen kepada Kepala Stasiun dan para pegawai Stasiun UI.</li> <li>• ”pengembang” menyetorkan uang listrik dari pedagang/penyewa kios non-permanen ke pihak Stasiun UI setiap bulan.</li> </ul>
2.	”Pengembang” dan Pak Nur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pembersihan tanah di Jalan Sawo (termasuk penggusuran gubug Pak Nur) oleh ”pengembang”.</li> <li>• ”pengembang” mengganti rugi gubug Pak Nur yang ikut terkena pembersihan seharga Rp.300.000 dan empat batang pohon pisang yang ditanamnya masing-masing seharga Rp.150.000.</li> <li>• ”pengembang” uang sebesar Rp.4.000.000 kepada Pak Nur sebagai bentuk mengganti kerugian secara moril atas ’penggusuran’ yang dilakukannya.</li> </ul>

3.	"Pengembang", Stasiun UI, dan RT.07 Kelurahan Pondok Cina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parstisipasi "pengembang" pada acara-acara tertentu yang diadakan di lingkungan RT.07, baik dalam bentuk undangan maupun sumbangan.</li> <li>• pengajuan permohonan sumbangan dari pihak RT.07 kepada "pengembang" disampaikan melalui perantara Kepala Stasiun UI.</li> </ul>
4.	"Pengembang" dan Pemerintah Kota Depok (Dinas Tata Kota)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang dari "pengembang" kepada beberapa oknum di Dinas Tata Kota untuk perizinan membangun kios-kios di Jalan Sawo.</li> <li>• izin dari Dinas Tata Kota kepada "pengembang" untuk melanjutkan pembangunan kios-kios, namun tanpa disertai IMB.</li> </ul>
5.	"Pengembang", Stasiun UI, dan PLN Kecamatan Beji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang dari "pengembang" kepada "orang dalam" PLN yang dikenalnya.</li> <li>• pemasangan aliran listrik (meteran) dan rekening pada masing-masing kapling kios semi-permanen.</li> <li>• aliran listrik untuk kios non-permanen di ambil dari gardu listrik Stasiun UI.</li> <li>• "pengembang" menyetorkan uang listrik dari para pedagang yang menyewa kios non-permanen ke pihak Stasiun UI.</li> </ul>
6.	"Pengembang" dan pedagang di Jalan Sawo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penyewa kios semi-permanen membayar uang sewa kios per tahun kepada "pengembang" dengan bukti pembayaran berupa kwitansi.</li> <li>• besarnya harga sewa kios semi-permanen berbeda tiap kaplingnya, tergantung dari letak dan kestrategisannya dengan Stasiun UI.</li> <li>• setiap kios memiliki meteran dan rekening listrik sendiri.</li> <li>• pembayaran listrik dilakukan sendiri oleh penyewa kios semi-permanen ke loket pembayaran.</li> <li>• penyewa kios non-permanen membayar uang sewa sebesar Rp.300.000 per bulan plus listrik Rp.15.000 kepada "pengembang" dengan tepat waktu setiap tanggal 24.</li> </ul>

7.	Internal pedagang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penarikan uang sewa bisa lebih cepat 3-7 hari jika tanggal 24 jatuh pada hari libur</li> <li>• sanksi moril yang diberikan kepada penyewa kios yang terlambat bayar adalah sikap tidak mengenakan dari "pengembang" berupa bentakan dan luapan kemarahan.</li> <li>• sanksi materil bagi penyewa kios yang terlambat membayar uang sewa adalah larangan berdagang di kios itu lagi.</li> <li>• kios semi-permanen yang "dimiliki" oleh "pengembang" dapat "dibeli" pedagang/penyewa kios.</li> <li>• pembelian kios disertai dengan kwitansi bukti pembayaran di antara kedua belah pihak.</li> <li>• pembeli kios membayar sejumlah uang kepada "pengembang" sesuai kesepakatan berdua untuk "kepindahpemilikan" kios.</li> <li>• pembelian kios tidak berikud tanahnya, artinya pemilik kios yang baru harus tetap membayar uang sewa tanah yang dipakai untuk tempat didirikan kios yang dibelinya tersebut.</li> <li>• besarnya harga sewa tanah berdasarkan NJOP per meter tanah yang didirikan kios yang dibelinya itu setiap masa jatuh tempo pembayaran sewa tanah.</li> <li>• uang sewa tanah disetorkan "pengembang" selaku penyewa tanah PT. KAI di Jalan Sawo, kemudian uang tersebut disetorkan "pengembang" ke Divisi Jabotabek bersama-sama dengan pembayaran keseluruhan sewa tanah di Jalan Sawo.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "pengembang" dapat mengalihkan "kepemilikan" kiosnya pada kerabat/keluarganya.</li> <li>• keluarga yang bersangkutan hanya dikenakan biaya ganti rugi modal pembangunan kios yang ditempatinya kepada "pengembang".</li> <li>• berlaku pula mekanisme pembayaran sewa tanah seperti halnya yang berlaku pada pedagang/pihak yang membeli kapling kios dari "pengembang".</li> <li>• larangan bagi para pedagang untuk menjual miras dan narkoba.</li> <li>• larangan perebutan tempat yang dapat menimbulkan ketidakaturan kawasan dagang.</li> <li>• penyewa kios semi-permanen dapat melakukan pengalihan penyewa/pengontrak kios (<i>offer contract</i>) kepada pihak/penyewa lain.</li> <li>• <i>offer contract</i> dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> </ul>
----	-------------------	--

8.	Pedagang dan Pengurus RT.07 Kelurahan Pondok Cina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penyewa kios semi-permanen yang baru memberikan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk membayar penempatan kepada penyewa kios yang lama.</li> <li>• apabila <i>offer contract</i> dilakukan sebelum masa berlaku kontrak (satu tahun) selesai, penyewa kios yang baru mengganti sisa uang sewa yang sudah terlanjur dibayarkan penyewa kios yang lama kepada "pengembang".</li> <li>• kwitansi pembayaran sewa kios antara penyewa kios lama dengan "pengembang" diserahkan kepada penyewa kios yang baru.</li> <li>• pengalihan kios dapat juga diterapkan pada kios non-permanen.</li> <li>• penyewa kios non-permanen yang baru memberikan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk membayar penempatan kepada penyewa kios yang lama.</li> <li>• pengalihan kios non-permanen dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> <li>• penyewa kios semi-permanen dapat menyewakan lagi sebagian tempat dalam kiosnya kepada pedagang lain, biasanya di bagian muka atau pelataran kios.</li> <li>• penyewaan sebagian tempat di kios semi-permanen dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> <li>• pedagang yang menyewa tempat dari penyewa kios semi-permanen dapat meletakkan etalase atau lapak dagangan miliknya.</li> <li>• besarnya harga sewa pelataran kiso semi-permanen ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dibayarkan per bulan.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• setiap pedagang yang ada di Jalan Sawo wajib membayar uang kebersihan dan keamanan kepada pihak RT.07 sebesar Rp.1000 per hari.</li> <li>• Setiap sore petugas kebersihan yang diutus pengurus RT.07 membersihkan kawasan perdagangan di Jalan Sawo sambil memungut langsung uang kebersihan dan keamanan dari para pedagang.</li> <li>• pedagang yang tidak mau atau terlambat membayar adalah dengan tidak diangkutnya sampah, mendapat teguran dari pengurus RT.07, dan bahkan pengusiran dari kios.</li> </ul>
----	---	--

(Sumber: Hasil Penelitian Lapangan, 2008)



Tabel 4.1  
Matriks Keragaman Perangkat Aturan Informal yang Berlaku di Lokasi Jalan Sawo, Depok

Perangkat Aturan Informal	Pihak-pihak yang terlibat di dalamnya	Ketentuan/kesepakatan yang dicapai
1.	”Pengembang” dan pihak internal Stasiun UI (Kepala Stasiun dan para pegawainya)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang kepada Kepala Stasiun untuk perizinan penyewaan tanah di Jalan Sawo ke Daop 1.</li> <li>• persetujuan Kepala Stasiun yang disampaikan ke Daop 1 atas rancana penyewaan tanah dan didirikannya kios-kios di Jalan Sawo.</li> <li>• pemberian bonus kepada Kepala Stasiun dan para pegawai Stasiun UI dari keuntungan sewa kios semi-permanen per-kaplingnya setiap jatuh tempo pembayaran sewa kios tersebut. Kepala Stasiun mendapat jatah yang lebih besar atas kedudukan yang dimilikinya.</li> <li>• sistem bagi hasil keuntungan sewa kios non-permanen berdasarkan modal yang ditanam ”pengembang” dan Kepala Stasiun (Nasri) dalam pembangunan kios non-permanen.</li> <li>• pemberian bonus keuntungan sewa kios non-permanen kepada Kepala Stasiun dan para pegawai Stasiun UI.</li> <li>• ”pengembang” menyetorkan uang listrik dari pedagang/penyewa kios non-permanen ke pihak Stasiun UI setiap bulan.</li> </ul>
2.	”Pengembang” dan Pak Nur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pembersihan tanah di Jalan Sawo (termasuk penggusuran gubug Pak Nur) oleh ”pengembang”.</li> <li>• ”pengembang” mengganti rugi gubug Pak Nur yang ikut terkena pembersihan seharga Rp.300.000 dan empat batang pohon pisang yang ditanamnya masing-masing seharga Rp.150.000.</li> <li>• ”pengembang” uang sebesar Rp.4.000.000 kepada Pak Nur sebagai bentuk mengganti kerugian secara moril atas ’penggusuran’ yang dilakukannya.</li> </ul>

3.	"Pengembang", Stasiun UI, dan RT.07 Kelurahan Pondok Cina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parstisipasi "pengembang" pada acara-acara tertentu yang diadakan di lingkungan RT.07, baik dalam bentuk undangan maupun sumbangan.</li> <li>• pengajuan permohonan sumbangan dari pihak RT.07 kepada "pengembang" disampaikan melalui perantara Kepala Stasiun UI.</li> </ul>
4.	"Pengembang" dan Pemerintah Kota Depok (Dinas Tata Kota)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang dari "pengembang" kepada beberapa oknum di Dinas Tata Kota untuk perizinan membangun kios-kios di Jalan Sawo.</li> <li>• izin dari Dinas Tata Kota kepada "pengembang" untuk melanjutkan pembangunan kios-kios, namun tanpa disertai IMB.</li> </ul>
5.	"Pengembang", Stasiun UI, dan PLN Kecamatan Beji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pemberian sejumlah uang dari "pengembang" kepada "orang dalam" PLN yang dikenalnya.</li> <li>• pemasangan aliran listrik (meteran) dan rekening pada masing-masing kapling kios semi-permanen.</li> <li>• aliran listrik untuk kios non-permanen di ambil dari gardu listrik Stasiun UI.</li> <li>• "pengembang" menyetorkan uang listrik dari para pedagang yang menyewa kios non-permanen ke pihak Stasiun UI.</li> </ul>
6.	"Pengembang" dan pedagang di Jalan Sawo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penyewa kios semi-permanen membayar uang sewa kios per tahun kepada "pengembang" dengan bukti pembayaran berupa kwitansi.</li> <li>• besarnya harga sewa kios semi-permanen berbeda tiap kaplingnya, tergantung dari letak dan kestrategisannya dengan Stasiun UI.</li> <li>• setiap kios memiliki meteran dan rekening listrik sendiri.</li> <li>• pembayaran listrik dilakukan sendiri oleh penyewa kios semi-permanen ke loket pembayaran.</li> <li>• penyewa kios non-permanen membayar uang sewa sebesar Rp.300.000 per bulan plus listrik Rp.15.000 kepada "pengembang" dengan tepat waktu setiap tanggal 24.</li> </ul>

7.	Internal pedagang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penarikan uang sewa bisa lebih cepat 3-7 hari jika tanggal 24 jatuh pada hari libur</li> <li>• sanksi moril yang diberikan kepada penyewa kios yang terlambat bayar adalah sikap tidak mengenakan dari "pengembang" berupa bentakan dan luapan kemarahan.</li> <li>• sanksi materil bagi penyewa kios yang terlambat membayar uang sewa adalah larangan berdagang di kios itu lagi.</li> <li>• kios semi-permanen yang "dimiliki" oleh "pengembang" dapat "dibeli" pedagang/penyewa kios.</li> <li>• pembelian kios disertai dengan kwitansi bukti pembayaran di antara kedua belah pihak.</li> <li>• pembeli kios membayar sejumlah uang kepada "pengembang" sesuai kesepakatan berdua untuk "kepindahpemilikan" kios.</li> <li>• pembelian kios tidak berikud tanahnya, artinya pemilik kios yang baru harus tetap membayar uang sewa tanah yang dipakai untuk tempat didirikan kios yang dibelinya tersebut.</li> <li>• besarnya harga sewa tanah berdasarkan NJOP per meter tanah yang didirikan kios yang dibelinya itu setiap masa jatuh tempo pembayaran sewa tanah.</li> <li>• uang sewa tanah disetorkan "pengembang" selaku penyewa tanah PT. KAI di Jalan Sawo, kemudian uang tersebut disetorkan "pengembang" ke Divisi Jabotabek bersama-sama dengan pembayaran keseluruhan sewa tanah di Jalan Sawo.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "pengembang" dapat mengalihkan "kepemilikan" kiosnya pada kerabat/keluarganya.</li> <li>• keluarga yang bersangkutan hanya dikenakan biaya ganti rugi modal pembangunan kios yang ditempatinya kepada "pengembang".</li> <li>• berlaku pula mekanisme pembayaran sewa tanah seperti halnya yang berlaku pada pedagang/pihak yang membeli kapling kios dari "pengembang".</li> <li>• larangan bagi para pedagang untuk menjual miras dan narkoba.</li> <li>• larangan perebutan tempat yang dapat menimbulkan ketidakaturan kawasan dagang.</li> <li>• penyewa kios semi-permanen dapat melakukan pengalihan penyewa/pengontrak kios (<i>offer contract</i>) kepada pihak/penyewa lain.</li> <li>• <i>offer contract</i> dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> </ul>
----	-------------------	--

8.	Pedagang dan Pengurus RT.07 Kelurahan Pondok Cina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• penyewa kios semi-permanen yang baru memberikan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk membayar penempatan kepada penyewa kios yang lama.</li> <li>• apabila <i>offer contract</i> dilakukan sebelum masa berlaku kontrak (satu tahun) selesai, penyewa kios yang baru mengganti sisa uang sewa yang sudah terlanjur dibayarkan penyewa kios yang lama kepada "pengembang".</li> <li>• kwitansi pembayaran sewa kios antara penyewa kios lama dengan "pengembang" diserahkan kepada penyewa kios yang baru.</li> <li>• pengalihan kios dapat juga diterapkan pada kios non-permanen.</li> <li>• penyewa kios non-permanen yang baru memberikan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk membayar penempatan kepada penyewa kios yang lama.</li> <li>• pengalihan kios non-permanen dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> <li>• penyewa kios semi-permanen dapat menyewakan lagi sebagian tempat dalam kiosnya kepada pedagang lain, biasanya di bagian muka atau pelataran kios.</li> <li>• penyewaan sebagian tempat di kios semi-permanen dapat dilakukan tanpa melibatkan "pengembang".</li> <li>• pedagang yang menyewa tempat dari penyewa kios semi-permanen dapat meletakkan etalase atau lapak dagangan miliknya.</li> <li>• besarnya harga sewa pelataran kiso semi-permanen ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dibayarkan per bulan.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• setiap pedagang yang ada di Jalan Sawo wajib membayar uang kebersihan dan keamanan kepada pihak RT.07 sebesar Rp.1000 per hari.</li> <li>• Setiap sore petugas kebersihan yang diutus pengurus RT.07 membersihkan kawasan perdagangan di Jalan Sawo sambil memungut langsung uang kebersihan dan keamanan dari para pedagang.</li> <li>• pedagang yang tidak mau atau terlambat membayar adalah dengan tidak diangkutnya sampah, mendapat teguran dari pengurus RT.07, dan bahkan pengusiran dari kios.</li> </ul>
----	---	---

(Sumber: Hasil Penelitian Lapangan, 2008)

Gambar 2.4.  
Denah Jalan Sawo

