ISSN (P): (2580-8656)
ISSN (E): (2580-3883)

LEGAL STANDING
JURNAL ILMU HUKUM

Vol.10 Issue.1 (2026)

Strategi Pemberdayaan Berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun: Studi Komparasi di Rusunawa Harapan Jaya dan Sungai Beliung

***Yudith Evametha Vitranilla[1], Muhammad Fadhly Akbar[2], Weny Ramadhania[3], Piramitha Angelina[4], Sandy Kurnia Christmas[5]**
[1 2 3 4 5] Universitas OSO, Pontianak Selatan, Kalimantan Barat, Indonesia
*yudithevamethavitranilla@oso.ac.id

ABSTRACT

The study examines empowerment strategies implemented at the Harapan Jaya and Sungai Beliung public housing estates and evaluates their effectiveness. This empirical legal study applies the theory of legal effectiveness as an analytical framework. Data were collected through interviews and observations, validated using extended observation and triangulation techniques, and analysed thematically. The findings reveal significant differences in empowerment practices between the two housing estates. At Harapan Jaya, empowerment strategies do not reflect the community-based empowerment model mandated by Article 96 of the Public Housing Act, which emphasises resident participation in public housing management. Residents and managers tend to remain passive and depend on external parties to initiate activities. In contrast, residents and managers at Sungai Beliung actively organise and participate in community-led empowerment programmes. Based on Article 3 of the Public Housing Act, empowerment activities in both estates have not significantly improved residents' economic conditions. However, Sungai Beliung demonstrates stronger socio-cultural resilience due to regular activities organised through the Renabekati Reading Garden. The study also shows that, although the legal framework for public housing empowerment is theoretically adequate, its implementation varies considerably. Cultural factors, particularly the challenge of managing a heterogeneous community, have not been effectively addressed at Harapan Jaya, resulting in weaker community participation compared to Sungai Beliung.

Keywords: *Empowerment; Public Housing; Strategy; Public Housing Act,*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi pemberdayaan di Rusunawa Harapan Jaya dan Sungai Beliung serta efektivitas pelaksanaannya. Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan menggunakan teori efektivitas hukum sebagai kerangka analisis. Data diperoleh melalui wawancara dan observasi, kemudian divalidasi menggunakan teknik perpanjangan pengamatan dan triangulasi, serta dianalisis dengan teknik tematik. Hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan praktik pemberdayaan di kedua rusunawa. Strategi pemberdayaan di Rusunawa Harapan Jaya belum mencerminkan konsep pemberdayaan berbasis masyarakat (bottom-up development) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 Undang-Undang Rumah Susun yang menekankan keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun. Warga dan pengelola cenderung pasif serta bergantung pada pihak eksternal dalam pelaksanaan kegiatan. Sebaliknya, warga dan pengelola Rusunawa Sungai Beliung aktif menginisiasi kegiatan pemberdayaan berbasis

masyarakat. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Rumah Susun, kegiatan pemberdayaan di kedua rusunawa belum mampu meningkatkan kondisi ekonomi warga. Namun, Rusunawa Sungai Beliung menunjukkan ketahanan sosial budaya yang lebih baik melalui kegiatan rutin Taman Baca Renabekati. Penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi pemberdayaan rumah susun sangat dipengaruhi oleh partisipasi masyarakat dan kondisi sosial budaya setempat.
Kata Kunci: *Pemberdayaan; Rusunawa; Strategi; UU Rumah Susun.*

A. PENDAHULUAN

Perumahan layak merupakan hak konstitusional setiap warga negara Indonesia dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Samuella & Susanti, 2025). Di tengah fenomena urbanisasi yang pesat, keberadaan hunian vertikal seperti Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) menjadi instrumen strategis untuk menyederhanakan akses hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Wiwik & Ida, 2024).

Pontianak sebagai kota terbesar di Kalimantan Barat, menghadapi tekanan permintaan hunian yang tinggi. Pemerintah kota membangun Rusunawa di Harapan Jaya dan Sungai Beliung dengan tujuan tidak hanya menyediakan tempat tinggal tetapi juga menciptakan wadah pemberdayaan bagi komunitas penghuni berupa pelatihan vokasional, pendampingan kewirausahaan, dan jejaring sosial inklusif. Namun, berbagai studi mengindikasikan bahwa pendekatan pemberdayaan masih minim. Aspek pemberdayaan sosial-ekonomi kurang mendapatkan perhatian serius, dan penghuni seringkali tidak dilibatkan dalam proses perencanaan dan pengelolaan program, padahal jelas dalam undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun pada pasal 96 disebutkan bahwa dalam upaya pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya dilakukan oleh pemerintah bersama dengan masyarakat. Implementasi undang-undang rusunawa yang ada kaitannya dengan pemberdayaan masyarakat rusunawa dalam undang-undang memang dijelaskan secara umum tidak secara eksplisit dan kongkret. Tetapi bukan berarti keterlibatan masyarakat tidak dilibatkan dalam proses pemberdayaan.

Walaupun terdapat aturan perundang-undangan yang secara umum mengatur terkait pemberdayaan di rusunawa, akan tetapi antara rusunawa Harapan Jaya dan rusunawa Sungai Beliung masih tetap berbeda dalam hal pemberdayaan masyarakat. Hal ini menjadi menarik untuk dilakukan studi komparasi terhadap program pemberdayaan yang ada di masing-masing rusunawa tersebut (Maria et al., 2023)

Tujuan penelitian ini adalah ingin mengetahui bagaimana program pemberdayaan yang diterapkan di rusunawa Harapan Jaya dan Sungai Beliung serta bagaimana efektivitas dari pelaksanaannya. Hasil diharapkan dapat berkontribusi pada penguatan kebijakan terkait penyediaan program pemberdayaan yang ada di rusunawa. Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan evaluasi terkait implementasi undang-undang rusunawa terkhusus persoalan pemberdayaan terhadap masyarakat yang tinggal di rusunawa Harapan Jaya dan Sungai Beliung. Bagaimana pemberdayaan di jalankan pada kedua rusunawa tersebut menjadi hal yang penting untuk dikaji lebih jauh.

Pernah dilakukan penelitian yang berhubungan dengan topik ini. Dalam artikel jurnal yang berjudul Strategi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sewa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Serang : Pendekatan Analisis SWOT – QSPM, disebutkan bahwa pemberdayaan warga rumah susun adalah salah satu strategi

dalam pengelolaan rumah susun sewa (Sururi et al., 2021). Qadriya dan Megawati dalam penelitiannya yang berjudul Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, menambahkan bahwa impelementasi yang baik dalam pengelolaan rumah susun adalah dengan melibatkan warga rumah susun itu sendiri (Qodriya & Megawati, 2024).

Studi sebelumnya berfokus pada aspek pengelolaan rumah susun secara lebih luas dan kompleks. Berbeda dari penelitian sebelumnya, penelitian ini berfokus pada strategi pemberdayaan yang menjadikan undang-undang sebagai pendekatan utama, terutama undang-undang tentang rumah susun nomor 20 Tahun 2011. Selain itu, penelitian ini menggunakan metode komparasi antara dua rusunawa untuk melihat secara utuh bagaimana implementasi pemberdayaan masyarakat yang tinggal di rusunawa.

B. METODE

Penelitian dilakukan di kota Pontianak, ibu kota provinsi Kalimantan Barat. Tergolong sebagai penelitian empiris, dengan posisi peneliti sebagai pihak eksternal atau bukan salah satu dari warga ataupun pengelola rusunawa, yang berupaya untuk menganalisis dan melakukan studi komparatif terhadap strategi pemberdayaan di rusunawa harapan jaya dan rusunawa sungai beliung. Penelitian dilakukan dengan pendekatan undang-undang dan teori. Strategi pemberdayaan pada masing-masing rusunawa dilihat dalam persepketif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sedangkan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto.

Menggunakan metode kualitatif dengan pengambilan data menggunakan teknik wawancara mendalam *(indepth interview),* serta penentuan informan dengan strategi *purpossive sampling.* Dilakukan wawancara kepada 5 orang informan dari masing-masing rusunawa dengan komposisi 4 orang warga rusunawa dan 1 orang pengelola rusunawa. Jumlah informan tergolong cukup, karena pada informan kelima ditemukan titik saturasi pada data yang dikumpulkan. Informan terakhir cenderung hanya menguatkan dan mengulangi jawaban dari informan sebelumnya. Tidak ada tema baru yang muncul setelah wawancara kelima. Seluruh data yang diperoleh melalui wawancara telah disetujui oleh seluruh informan untuk digunakan sebagai bahan penelitian (Subhaktiyasa, 2024). Dalam proses analisis data haruslah menggunakan teknik yang tepat dan diakui secara akademis, agar hasil penelitian yang dicapai dapat maksimal (Malahati et al., 2023).

Data yang diperoleh divalidasi dengan teknik perpanjangan pengamatan, dengan kembali ke lokasi penelitian dan melakukan observasi ulang, baik pada sumber data yang sudah dijumpai sebelumnya maupun pada sumber data yang baru ditemukan. Kemudian dilakukan triangulasi yaitu validitas data yang dilakukan dengan menggunakan beragam sumber, pendekatan, dan periode waktu yang bervariasi.

Analisis tematik digunakan sebagai teknik analisis untuk mengupas secara presisi data yang diperoleh. Pola-pola yang tampak sama dan saling berhubungan pada tiap informan terkait kewajiban suami kepada istri dikaji sedalam mungkin dari kacamata peneliti. Diawali dengan pembacaan data secara berulang-ulang, kemudian dilanjutkan memisahkan data-data menarik dengan data-data yang sesuai dengan tema penelitian. Setelah itu menentukan sunbstansi, nilai, dan maksud dari setiap tema yang telah dipisahkan (Suparno et al., 2024).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Strategi Pemberdayaan di Rusunawa Harapan Jaya dan Sungai Beliung

a. Rusunawa Harapan Jaya

Berdasar keterangan dari salah satu narasumber, umur bangunan rusunawa harapan jaya adalah yang paling muda jika dibandingkan dengan rusunawa lain yang ada di kota Pontianak. Berlokasi di Jalan Harapan Jaya, Kecamatan Pontianak Selatan, membuat rusunawa Harapan Jaya berada disalah satu titik keramaian kota Pontianak. Dengan komposisi penghuni yang cukup heterogen, mereka yang tinggal di rusunawa berasal dari berbagai suku dan kabupaten yang ada di Kalimantan Barat. Terdapat kurang lebih 104 KK jika mengacu pada data pelaksanaan program bantuan cadangan pangan oleh Pemerintah Kota Pontianak.

Secara teknis, penyelenggaraan rumah susun dilakukan secara gotong royong oleh pengelola rusunawa, Ketua RT di lingkungan rusunawa, dan warga penghuni rusunawa. Kebersihan di ligkungan rusunawa dibagi menjadi tiga area, depan kamar yang dibersihkan langsung oleh masing-masing penghuni, serta koridor dan halaman yang dibersihkan oleh pengelola rusunawa. Sedangkan urusan keamanan disiasati oleh pengelola dan warga dengan memasang cctv. Setelah itu untuk urusan administratif diserahkan sepenuhnya kepada pengelola rusunawa.

Penyelenggaraan rusunawa harus mampu memberdayakan warga yang tinggal di rusunawa. Berbicara tentang pemberdayaan, maka strategi pemberdayaan warga rusunawa harapan jaya mulai dari awal berdiri sampai dengan saat ini dapat terlihat dalam beberapa sisi. Berdasarkan penuturan dari pengelola, pernah dilakukan pelatihan vokasional, tetapi hanya sekali yaitu pelatihan merangkai bunga untuk ibu-ibu yang diselenggarakan oleh Dinas Kebudayaan Kota Pontianak. Kemudian berdasarkan data hasil wawancara diketahui bahwa pernah dilaksanakan seminar atau sosialisasi tentang bahaya stunting oleh Puskesmas dan Posyandu yang ditujukan bagi warga rusunawa. Sedangkan dari sisi kewirausahaan, berdasarkan informasi yang diperoleh saat observasi dan wawancara, diketahui bahwa masyarakat pernah memperoleh bantuan 20 gerobak usaha dari Walikota Pontianak.

Pemberdayaan warga rusunawa adalah salah satu esensi utama dari penyelenggaraan rumah susun yang ada dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Berdasarkan esensi ini, maka strategi pemberdayaan warga rusunawa harapan jaya belum memenuhi keseluruhan unsur penyelenggaraan rumah susun yang dituliskan di dalam UU. Dalam pasal 3 poin a menyatakan bahwa tujuan peneyelenggaraan rumah susun adalah untuk menghadirkan pemukiman terpadu yang menjamin adanya ketahan sosial, budaya, dan ekonomi bagi penghuninya. Diperkuat pada poin b yang meyebutkan bahwa hal tersebut dilakukan dengan cara memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi penghuni. Dari sisi peningkatan taraf ekonomi, pada tahun 2025 Pemerintah Kota Pontianak membangun area kuliner di halaman rusunawa harapan jaya, dengan harapan mampu meningkatkan perekonomian warga rusunawa harapan jaya. Pembukaaan area kuliner disertai dengan pemberian 20 gerobak usaha bagi warga. Sayangnya program ini tidak dibarengi dengan pendampingan kewirausahaan secara berkelanjutan. Hal ini berdampak pada tidak efektifnya penggunaan gerobak usaha oleh warga rusunawa. Salah seorang

warga rusunawa mengatakan dari 20 gerobak yang diberikan, hanya tersisa 3 gerobak yang beroperasi.



Gambar 1. Peresmian Area Kuliner di Halaman Rusunawa Harapan Jaya

Kemudian dari poin pemberdayaan untuk menciptakan ketahanan sosial dan budaya, apa yang pernah dilkakukan di rusunawa harapan jaya masih jauh dari apa yang diinginkan dalam UU Rusunawa. Tidak ada satupun kegiatan baik yang berbentuk seminar, sosialisasi, ataupun workshop yang spesifik mengarah pada upaya peningkatan ketahanan sosial dan budaya. Baik itu yang diinisiasi oleh warga ataupun pengelola.

Lebih lengkap bagaimana kegiatan pemberdayaan di rusunawa harapan jaya dapat dilihat pada tabel dibawah ini. Data diperoleh dari hasil wawancara kepada 5 orang informan yang terdiri dari 1 orang pengelola dan 4 orang warga rusunawa.

Tabel 1. Kegiatan Pemberdayaan di Rusunawa Harapan Jaya

No	Pengelompokan	Jumlah
1.	Pelatihan vokasional di rusunawa (pendidikan keterampilan/pendidikan untuk menyampaikan pengetahuan, dalam rangka penambahan kompetensi tertentu)	1x : Pelatihan Seni Membuat Bunga Hias Oleh Dinas Kebudayaan Kota Pontianak
2.	Sosialisasi atau seminar terkait budaya, sosial, dan kesehatan	2x: Sosialisasi Pencegahan Stunting Dari Puskesmas Terdekat
		2x: Sosialisasi Posyandu Dari Posyandu Terdekat
3.	Pendampingan kewirausahaan	1x: Pemberikan 20 Gerobak Usaha serta Pembentukan Area Kuliner di Halaman Rusunawa Harapan Jaya Oleh Pemerintah Kota Pontianak

Pemberdayaan warga rusunawa adalah sebagian dari proses penyelenggaraan rusunawa yang menjadi kewajiban bersama masyarakat dan pemerintah. Dalam UU Rumah Susun pasal 96 ayat 1 disebutkan bahwa

penyelenggaraan rumah susun dilakukan bersama-sama oleh pemerintah sesuai dengan tingkatannya bersama dengan masyarakat. Walaupun tidak ada insiatif dari pihak pemerintah yang dalam hal ini adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Kota Pontianak beserta orang yang dipekerjakan di rusunawa, seharusnya warga rusunawa dapat mengambil inisiatif mandiri untuk melaksungkan program pemberdayaan, namun sayangnya itu tidak terjadi di rusunawa harapan jaya. Baik pemerintah ataupun warga tidak benar-benar bekerjasama untuk memaksimalkan strategi pemberdayaan di rusunawa harapan jaya. Hal itu tampak dari data yang muncul pada tabel diatas.

Berdasarkan analisis diatas, strategi pemberdayaan pada warga rusunawa harapan jaya tidak menampilkan konsep pemberdayaan berbasis masyarakat *(bottom-up development)* seperti yang dimaksudkan pada UU Rumah Susun. Pemberdayaan berbasis masyarakat adalah srategi pemberdayaan yang menjadikan masyarakat sebagai inisiator dan pelaku utama (Yani & Wahyuni, 2024). Pemberdayaan warga di rusunawa harapan jaya hanya bersifat insidentil jika ada program langsung dari pihak eksternal, itupun tidak berkelanjutan dan tidak diinisiasi langsung oleh warga ataupun pengelola rusunawa.

Dalam teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto bahwa efektivitas hukum sangat ditentukan oleh lima faktor utama yang saling terkait satu sama lain, yaitu: (1) hukum itu sendiri, (2) penegak hukum, (3) sarana atau fasilitas yang mendukung, (4) masyarakat, dan (5) kebudayaan (Soekanto, 2004). Jika dilihat dalam perspektif teori ini, maka terdapat beberapa hal yang dapat dianalisis berhubungan dengan strategi pemberdayaan di rusunawa Harapan Jaya. Pertama, dari sisi hukum itu sendiri sebenarnya sudah sangat baik dengan adanya undang-undang rumah susun nomor 20 Tahun 2011, walaupun kelemahanya terletak pada tidak eksplisitnya program pemberdayaan yang tertulis dalam undang-undang tersebut. Kedua, sarana dan fasilitas yang ada, dalam hal ini sebenarnya rusunawa Harapan Jaya telah memperoleh fasilitas yang cukup dari sisi bangunan dan ruangan yang ada untuk melakukan kegiatan pemberdayaan secara maksimal, walaupun faktanya ini tidak dimaksimalkan. Ketiga, jika dilihat dari sisi kebudayaan, keadaan heterogen pada masyarakat yang tinggal di rusunawa Harapan Jaya menjadi tantangan serius untuk mempersatukan persepsi tentang bagaimana strategi pemberdayaan yang tepat bagi masyarakat yang tinggal di rusuanwa Harapan Jaya. Sehingga dalam beberapa kegiatan pemberdayaan, sering kali tidak menyeluruh, melainkan hanya pada lingkaran kecil masyarakat rusunawa.

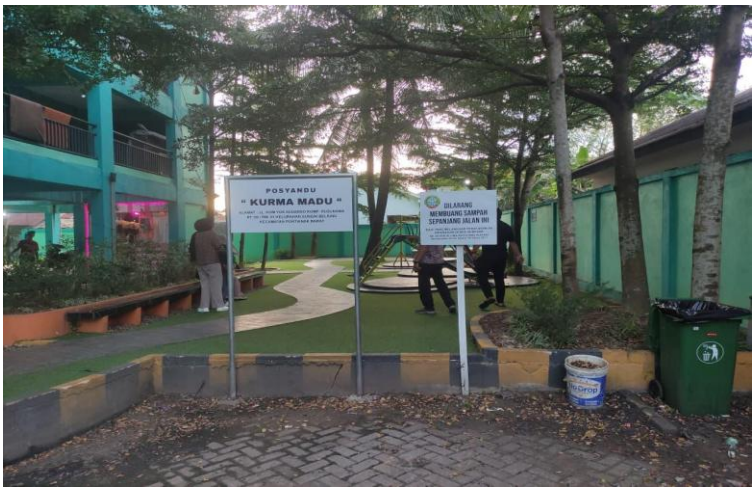
b. Rusunawa Sungai Beliung

Berdasar hasil wawancara dari salah satu narasumber, Rusun Sungai Beliung berlokasi di Jalan Komodor Yos Sudarso, Kecamatan Pontianak Barat. Hal tersebut membuat rusunawa Sungai Beliung juga sama dengan rusunawa harapan jaya yang berada disalah satu titik keramaian kota Pontianak. Dengan komposisi penghuni yang cukup heterogen, mereka yang tinggal di rusunawa berasal dari berbagai suku dan kabupaten yang ada di Kalimantan Barat. Terdapat kurang lebih 82 KK jika mengacu pada data pelaksanaan program bantuan cadangan pangan oleh Pemerintah Kota Pontianak.

Secara teknis, penyelenggaraan rumah susun dilakukan secara gotong royong oleh pengelola rusunawa, Ketua RT di lingkungan rusunawa, dan warga penghuni rusunawa. Kebersihan di ligkungan rusunawa menjadi tanggung jawab

setiap warga rusunawa tanpa ada pembagian area yang spesifik antara pengelola dan warga. Sedangkan urusan keamanan disiasati oleh pengelola dan warga dengan memasang cctv. Setelah itu untuk urusan administratif diserahkan sepenuhnya kepada pengelola rusunawa.

Penyelenggaraan rusunawa harus mampu memberdayakan warga yang tinggal di rusunawa. Berbicara tentang pemberdayaan, maka strategi pemberdayaan warga rusunawa sungai beliung mulai dari awal berdiri sampai dengan saat ini dapat terlihat dalam beberapa sisi. Berdasarkan penuturan dari pengelola, cukup sering dilaksanakan pelatihan vokasional, baik sifatnya berkelanjutan ataupun tidak. Seperti pelatihan kerajinan tangan sebanyak tiga kali dan pelatihan membuat makanan tertentu yang masih berkelanjutan sampai saat ini, beberapa dapat langsung dijual seperti kripik daun sirih. Kemudian di rusunawa sungai beliung juga cukup sering dilakukan sosialisasi yang sifatnya berkelanjutan, diantaranya sosialisasi taman baca ranabekati, sosialisasi posyandu untuk ibu hamil, serta sosialisasi kesehatan untuk remaja, balita, dan lansia. Narasumber dan penyuluh sosialisasi tidak hanya didatangkan dari luar rusunawa, tetapi juga berasal dari warga rusunawa itu sendiri, salah satunya Ibu Yulianti selaku warga rusunawa sekaligus kader posyandu disana. Ia mengatakan bahwa sosialisasi kesehatan sering dilakukan di rusunawa sungai beliung, yang mana kegiatan lebih sering dilaksanakan di taman umum yang ada di rusunawa. Sedangkan dari sisi kewirausahaan, berdasarkan informasi yang diperoleh saat observasi dan wawancara, diketahui bahwa belum pernah dilakukan pendampingan kewirasuhaan di rusunawa sungai beliung. Pihak pengelola rusuanawa mengatakan bahwa semua kegiatan yang dilaksanakan di rusunawa terlebih dahulu dirapatkan oleh warga dengan pengelola rusunawa.



Gambar 2. Taman dan Plang Posyandu

Lebih lengkap bagaimana kegiatan pemberdayaan di rusunawa sungai beliung dapat dilihat pada tabel dibawah ini. Data diperoleh dari hasil wawancara kepada 5 orang informan yang terdiri dari 1 orang pengelola dan 4 orang warga rusunawa.

Tabel 2. Kegiatan Pemberdayaan di Rusunawa Sungai Beliung

No	Pengelompokan	Jumlah

1.	Pelatihan vokasional di rusunawa (pendidikan keterampilan/pendidikan untuk menyampaikan pengetahuan, dalam rangka penambahan kompetensi profesi tertentu)	3x : Pelatihan Kerajinan Tangan Membuat Kawat Bulu dari Stocking Oleh Sanggar Kegiatan Belajar
		3x : Pelatihan membuat keripik dari daun sirih Oleh Sanggar Kegiatan Belajar
2.	Sosialisasi atau seminar terkait budaya, sosial, dan kesehatan	2x : Sosialisasi taman baca ranabekati
		1x Sebulan : Sosialisasi Posyandu dan anak balita serta lansia, remaja, bumil. Narasumner dari eksternal
3.	Pendampingan kewirausahaan	Tidak Pernah

Apa yang dipaparkan diatas memperlihatkan bahwa pemberdayaan warga rusunawa sungai beliung menampakkan adanya upaya peningkatan budaya sosial dan kesehatan masyarakat, serta peningkatan taraf ekonomi warga rusunawa yang sesuai dengan esensi penyelenggaraan rusunawa menurut UU Rumah Susun. Kesesuaian diperkuat dengan kenyataan bahwa kegiatan dan program yang dilaksanakan tidak hanya melibatkan pihak eksternal, namun juga warga bersama-sama dengan pihak pengelola rusunawa. Hal itu terlihat dari narasumber kegiatan yang juga berasal dari rusunawa disertai dengan keterlibatan pengelola rusunawa dalam rapat pelaksanaan kegiatan.

Berdasarkan analisis diatas, strategi pemberdayaan pada warga rusunawa harapan jaya telah menampilkan konsep pemberdayaan berbasis masyarakat *(bottom-up development)* karena warga rusunawa dan pengelola yang terlibat aktif sebagai inisiator dalam beberapa kegiatan dan program pemberdayaan di rusunawa.

2. Faktor Penyebab Perbedaan Strategi Pemberdayaan

Berdasarkan pemaparan pada bab sebelumnya, diketahui strategi pemberdayaan kedua rusunawa cukup berbeda. Hal itu tampak dalam kegiatan-kegiatan pemberdayaan yang dilaksanakan di masing-masing rusunawa serta keterlibatan warga dalam terlaksananya kegiatan pemberdayaan. Perbedaan ini tentunya bukan sesuatu yang disengaja. Terdapat faktor internal dan eksternal yang menyebabkan perbedaan ini dapat terjadi.

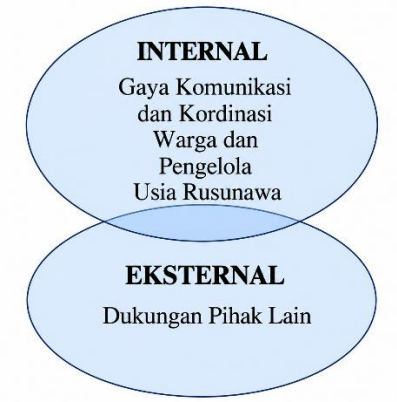
Gaya berkomunikasi dan berkordinasi antara sesama warga rusunawa ataupun antara warga dengan pengelola rusunawa menjadi faktor internal yang sangat signifikan mempengaruhi bagaimana strategi pemberdayaan dijalankan di rusunawa. Warga rusunawa harapan jaya sangat bergantung pada grup whatsapp dalam urusan berkomunikasi dan berkordinasi. Pengelola rusunawa mengatakan bahwa kami sebagai pengelola tergabung dalam grup yang sama dengan para warga rusunawa untuk saling berkomunikasi terkait semua hal tentang rusunawa. Berbeda dengan warga rusunawa sungai beliung, walaupun memiliki grup whatsapp yang didalamnya berisi warga dan pengelola, tetapi mereka tidak pernah menggunakan ini sebagai media utama untuk berkomunikasi dan berkordinasi. Selain itu, pengelola rusunawa

mengatakan bahwa rapat antar warga rusunawa yang dihadiri pengelola rutin dilakukan untuk membicarakan banyak hal tentang rusunawa. Konsep dari pintu ke pintu juga menjadi opsi yang lebih sering digunakan untuk menyampaikan hal-hal penting ketimbang hanya melalui grup whatsapp.

Berkomunikasi menggunakan media sosial dari sisi waktu memang jauh lebih cepat, efisien dan hemat waktu, namun dari sisi meningkatkan kebersamaan dan solidaritas, bertemu lalu berbicara langsung jauh lebih baik, karena setiap orang dapat merasakan langsung energi dari lawan bicaranya (Wahyuni, 2021). Kebersamaan jauh bisa diperoleh jika tiap individu dalam sebuah kelompok berinteraksi berkala dengan cara bertemu secara langsung. Inilah yang terjadi pada warga rusunawa sungai beliung, intensitas pertemuan yang rutin membuat kebersamaan muncul, sehingga dari sini muncul ide-ide kegiatan yang bermuatan pemberdayaan bagi warga rusunawa. Berdasarkan perbedaan gaya komunikasi dan berkordinasi inilah yang pada akhirnya membuat strategi pemberdayaan warga di rusunawa harapan jaya bersifat lebih pasif, berbeda dengan rusunawa sungai beliung yang bersifat jauh lebih aktif dan inisiatif.

Usia masing-masing rusunawa juga menjadi faktor internal yang tidak bisa dikesampingkan. Dihuni pertama kali tepatnya pada tahun 2018, rusunawa harapan jaya memiliki usia 6 tahun lebih muda daripada rusunawa sungai beliung yang dihuni sejak tahun 2012 (Ayuningtyas, 2021). Perbedaan ini menyebabkan pengelola dan penghuni masing-masing rusunawa memiliki pengalaman yang berbeda dalam rangka melakukan pemberdayaan. Dari sisi usia, sumber daya manusia di rusunawa sungai beliung dapat dikatakan lebih berpengalaman daripada yang ada di rusunawa harapan jaya. Kenyataan ini membuat mereka lebih faham bagaimana esensi penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan bersama-sama oleh pemerintah dan masyarakat yang tertuang dalam UU Rumah Susun pasal 96 ayat I. Hal itu tampak dari proses pemberdayaan di rusunawa sungai beliung, yang lebih menekankan pada poin *community empowerment* yaitu proses pembangunan yang ditujukan untuk meningkatkan kompetensi dan kemandirian sumber daya manusia (Qur'ainny et al., 2025). Baik warga dan pengelola rusunawa, sama-sama memiliki kemandirian dan kesadaran untuk meningkatkan kompetensi dan kesejahteraan bersama, serta terlibat bersama dalam mewujudkan hal tersebut.

Dari sisi eksternal dukungan pihak luar rusunawa juga sangat signifikan mempengaruhi bagaimana strategi pemberdayaan pada masing-masing rusunawa. Dalam hal pemberdayaan warga, rusunawa sungai beliung jauh lebih banyak mendapatkan dukungan dari pihak luar ketimbang rusunawa harapan jaya. Hal ini menyebabkan strategi pemberdayaan di rusanawa sungai beliung jauh lebih pariatif dengan jumlah kegiatan yang lebih banyak daripada yang ada di rusunawa harapan jaya.



Gambar 3. Faktor Pembeda Strategi Pemberdayaan

3. Efektivitas Strategi Pemberdayaan dalam Meningkatkan Kesejahteraan dan Partisipasi Sosial

Strategi pemberdayaan yang dilaksanakan pada masing-masing rusunawa secara langsung ataupun tidak langsung menghadirkan dampak pada kesejahteraan dan partisipasi sosial warga rusunawa. Tingkat partisipasi sosial warga rusunawa dapat dilihat dari keterlibatan mereka dalam setiap kegiatan pemberdayaan yang dilaksanakan. Sedangkan sisi kesejahteraan dapat dilihat dari peningkatan taraf ekonomi dan kesehatan warga rusunawa pasca adanya kegiatan pemberdayaan.

Gaya komunikasi dan kordinasi yang hanya mengandalkan grup whatsapp, pada akhirnya berdampak pada minimnya partisipasi sosial warga rusunawa harapan jaya dalam kegiatan pemberdayaan. Mereka merasa undangan melalui media sosial tidak menunjukkan kekhususan, ketimbang undangan resmi atau dipanggil secara lagsung. Selain itu, kegiatan pemberdayaan yang tidak berkelanjutan disatu sisi membuat masyarakat merasa tidak terikat dan terbimbing secara bertahap pada tiap kegiatan pemberdaayaan yang dilakukan. Pengelola rusunawa menuturkan bahwa dalam setiap kegiatan pemberdayaan, warga yang terlibat tidak pernah lebih dari 50 persen jumlah keseluruhan warga yang ada. Sedangkan pelaksanaan kegiatan pemberdayaan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan ekonomi, nyatanya tidak mampu sesuai dengan tujuannya. Hal itu terlihat dari 20 gerobak usaha yang mereka peroleh, saat ini hanya 3 yang masih beroperasi. Tidak adanya monitoring berkala dan pelatihan berkelanjutan adalah sebab mengapa kegiatan pemberdayaan seperti ini tidak sepenuhnya mampu secara nyata meningkatkan kesejahteraan ekonomi warga rusunawa.

Gaya komunikasi dan kordinasi yang lebih menekankan pada mekanisme rapat rutinan serta interaksi dari pintu ke pintu, pada akhirnya berdampak pada tingginya partisipasi sosial warga rusunawa sungai beliung dalam kegiatan pemberdayaan. Hal ini dapat terjadi karena masyarakat merasa miliu sosial di rusunawa sungai beliung menampilkan sisi inklusifitas, transparansi, dan kebersamaan. Tidak ada satupun kegiatan pemberdayaan baik yang berkelanjutan ataupun tidak yang sebelumnya tidak dirapatkan terlebih dahulu dengan menghadirkan seluruh perwakilan kepala keluarga. Dinamika inilah yang membuat warga merasa dilibatkan dan dihargai dalam setiap kegiatan pemberdayaan yang dilaksanakan di rusunawa. Maka tak heran jika setiap kegiatan yang dilaksanakan selalu ramai diikuti oleh warga rusunawa. Pengelola rusunawa mengatakan hampir 50 persen lebih warga ikut serta dalam setiap kegiatan pemberdayaan. Sedangkan dari sisi kesejahteraan ekonomi memang

belum ada satupun kegiatan pemberdayaan yang mengarah pada peningkatan ekonomi. Namun dari sisi kesehatan, kegiatan pemberdayaan seperti sosialisasi posyandu, anak balita, lansia, remaja, dan ibu hamil yang dilakukan langsung di rusunawa secara berkelanjutan nyatanya mampu meningkatkan kemudahan bagi warga untuk mendapatkan informasi kesehatan secara gampang dan gratis.

Jika dinalisis berdasarkan teori efektivitas hukum, maka dapat dianalisis beberapa hal terkait strategi pemberdayaan di rusunawa Sungai Beliung. Pertama, dari sisi hukum itu sendiri sebenarnya sudah sangat baik dengan adanya undang-undang rumah susun nomor 20 Tahun 2011, walaupun kelemahanya terletak pada tidak eksplisitnya program pemberdayaan yang tertulis dalam undang-undang tersebut. Kedua, sarana dan fasilitas yang ada, dalam hal ini sebenarnya rusunawa sungai beliung telah memperoleh fasilitas yang cukup dari sisi bangunan dan ruangan terbuka yang ada. Syukurnya ini dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat rusunawa untuk melakukan kegiatan pemberdayaan. Ketiga, jika dilihat dari sisi kebudayaan, keadaan heterogen pada masyarakat yang tinggal di rusunawa sungai beliung tidak menjadi halangan serius untuk mempersatukan persepsi tentang bagaimana strategi pemberdayaan yang tepat bagi masyarakat yang tinggal di rusuanwa. Hal itu disebabkan karena masyarakat rusunawa yang telah berpengalaman melalui banyak hal bersama di rusunawa. Sehingga dalam beberapa kegiatan pemberdayaan, masyarakat ramai diikiuti oleh masyarakat rusunawa.

D. SIMPULAN

Strategi pemberdayaan di rumah susun harapan jaya tidak tidak menampilkan konsep pemberdayaan berbasis masyarakat *(bottom-up development)* seperti yang dimaksudkan pada UU Rumah Susun pasal 96 yang mengaharuskan adanya keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun. Hal itu terlihat dari warga dan pengelola rusunawa yang bersifat pasif untuk melaksanakan kegiatan tertentu. Berbeda dengan strategi pemberdayaan di rusunawa sungai beliung yang berbasis masyarakat. Hal itu terlihat dari aktifnya warga dan pengelola rusunawa untuk bersama-sama menginisasi kegiatan pemberdayaan melalui mekanisme rapat rutinan. Dari sisi meningkatkan perekonomian yang disebutkan dalam pasal 3 sebagai salah satu tujuan penyelenggaraan rumah susun, maka baik rusunawa harapan jaya ataupun sungai beliung sama-sama tidak melakukan kegiatan. Tetapi dari sisi meningkatkan ketahanan sosial budaya, rusunawa sungai beliung jauh lebih baik dengan adanya kegiatan rutin dari taman baca renabekati.

Gaya komunikasi dan usia masing-masing rusunawa, serta dukungan eksternal menjadi faktor utama perbedaan strategi pemberdayaan setiap rusunawa. Dalam hal ini komunikasi antar warga dan pengeloa rusunawa di rusunawa sungai beliung jauh lebih baik karena tidak hanya bergantung pada media sosial, tetapi juga melalui dinamika rapat rutinan dan *door to door* jika ada sesuatu yang ingin dibicarakan.

Dari sudut pandang teori efektivitas hukum, secara eksplisit aturan tentang pemberdayaan rumah susun sudah baik, namun implementasinya tidak sama di kedua rusunawa. Faktor kebudayaan yaitu masyarakat yang heterogen tidak dapat disikapi dengan baik oleh masyarakat rusunawa Harapan Jaya, tidak seperti di rusunawa Sungai Beliung. Sehingga animo pemberdayaan jauh lebih hidup di rusunawa Sungai Beliung ketimbang rusunawa Harapan Jaya.

Merespon hal ini, seharusnya ada kebijakan oleh pihak yang memiliki wewenang terhadap kedua rusunawa untuk memberikan sosialisasi secara berkala tentang urgensi

pemberdayaan masyarakat rusunawa, sebagai upaya menciptakan keadaan rumah susun yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

E. DAFTAR RUJUKAN

Ayuningtyas, R. A. (2021). Tingkat kenyamanan hunian berdasarkan kondisi fisik rusunawa blok a dan blok b jalan kom yos sudarso pontianak. *Uniplan: Journal of Urban and Regional Planning, 2*(1), 41-49. https://doi.org/10.26418/uniplan.v2i1.45887

Malahati, F., Jannati, P., Qathrunnada, Q., & Shaleh, S. (2023). Kualitatif: Memahami karakteristik penelitian sebagai metodologi. *Jurnal Pendidikan Dasar*, *11*(2), 341-348. https://doi.org/10.46368/jpd.v11i2.902

Maria, W. N., Ulpa, A., Kirana, N. N., & Handayani, D. N. (2023). Implementasi Program Pemberdayaan Masyarakat Untuk Menurunkan Angka Kemiskinan Di Kota Pontianak. *J-3P (Jurnal Pembangunan Pemberdayaan Pemerintahan)*, 210-224. https://doi.org/10.33701/j-3p.v8i2.3805

Qodriya, L., & Megawati, S. (2024). Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya. *Publika*, 779-792. https://doi.org/10.26740/publika.v12n3.p779-792

Qur'ainny, A., Sianipaar, G. S. N., Rozan, M. A., & Afifah, D. F. (2025). Analisis Pemberdayaan Masyarakat Di Desa Cileles Berdasarkan Perspektif Teori Pemberdayaan Oleh Robert Chambers. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, 8*(2):6252–6258. https://doi.org/10.31004/jrpp.v8i2.47392

Samuella, E. J., & Susanti, I. (2025). Tapera: Melindungi Hak atas Tempat Tinggal atau Mengancam Kehidupan yang Layak. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, *54*(4), 727-752. https://doi.org/10.21143/jhp.vol54.no3.1746

Soekanto, S. (2004). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Subhaktiyasa, P. G. (2024). Menentukan Populasi dan Sampel: Pendekatan Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan*, *9*(4), 2721-2731. https://doi.org/10.29303/jipp.v9i4.2657

Suparno, D., Fahmi, K., & Nurhuda, Z. (2024). Hubungan jurnalistik bentuk dan makna: analisis tematik konten berita Al-Jazeera dan Mu'jam Mustalahat al-I'lamiyah. *Alibbaa': Jurnal Pendidikan Bahasa Arab*, *5*(1), 120-143. https://doi.org/10.19105/ajpba.v5i1.12312

Sururi, A., Hasanah, B., & Sukendar, S. (2021). Strategi kebijakan pengelolaan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Serang: Pendekatan analisis SWOT–QSPM. *Jurnal El-Riyasah*, *12*(1), 26-43. http://dx.doi.org/10.24014/jel.v12i1.12733

Wahyuni, S. (2021). Etika berkomunikasi di media sosial (WhatsApp). *EUNOIA (Jurnal Pendidikan Bahasa Indonesia), 1*(2), 156-163. http://doi.org/10.30821/eunoia.v1i2.1150

Wiwik, A., & Ida, W. (2024). Urgensi Pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian yang Layak. *Federalisme: Jurnal Kajian Hukum Dan Ilmu Komunikasi*, *1*(4), 98–106. https://doi.org/10.62383/federalisme.v1i4.264

Yani, A., & Wahyuni, T. (2024). Strategi pemberdayaan masyarakat dalam mendorong partisipasi pembangunan berkelanjutan berbasis potensi lokal di Desa Boyemare. *Transformasi: Jurnal Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Non Formal Informal*, *10*(2), 201-208. https://doi.org/10.33394/jtni.v10i2.14203