

**PEMENUHAN STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA
SARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN
PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*
(Studi di Rumah Susun Kota Madiun)**

SKRIPSI

MIZYEL CAHYANINGTYAS

(210203110007)



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (*SIYASAH*)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

**PEMENUHAN STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA
SARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN
PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*
(Studi di Rumah Susun Kota Madiun)**

SKRIPSI

MIZYEL CAHYANINGTYAS

(210203110007)



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (*SIYASAH*)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PEMENUHAN STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA
SARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN PERSPEKTIF
MASLAHAH MURSALAH (Studi di Rumah Susun Kota Madiun)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika kemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 1 September 2025

Penulis,



Mizyel Cahyaningtyas
NIM 210203110007

HALAMAN PERSETUJUAN

Saya membaca dan mengoreksi skripsi saudara Mizyel Cahyaningtyas NIM 210203110007 Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PEMENUHAN STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA SARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH (Studi di Rumah Susun Kota Madiun)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Tata Negara (*Siyasah*)



Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP.196807101999031002

Malang, 1 September 2025
Dosen Pembimbing



Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP.196807101999031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website : <https://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail : syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI

Nama : Mizyel Cahyaningtyas
NIM : 210203110007
Program Studi : Hukum Tata Negara (*Siyasah*)
Dosen Pembimbing : Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
Judul Skripsi : Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal Prasarana Sarana dan
Utilitas Umum Rumah Susun Perspektif *Maṣlahah Mursalah*
(Studi di Rumah Susun Kota Madiun)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Senin, 10 Maret 2025	Revisi Bab I (Latar Belakang)	
2.	Rabu, 12 Maret 2025	Revisi Bab II (Kerangka Teori)	
3.	Rabu, 19 Maret 2025	Revisi Bab III (Metpen)	
4.	Selasa, 29 April 2025	ACC Proposal	
5.	Jumat, 23 Mei 2025	Revisi Bab I dan perbaikan judul	
6.	Selasa, 27 Mei 2025	Revisi Bab II dan Konsultasi Bab III	
7.	Rabu, 20 Agustus 2025	Revisi Bab III dan Konsultasi Bab IV	
8.	Selasa, 26 Agustus 2025	Revisi Bab IV	
9.	Jumat, 29 Agustus 2025	Revisi Bab IV dan V	
10.	Senin, 1 Agustus 2025	ACC Sidang Skripsi	

Malang, 1 September 2025
Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Tata Negara (*Siyasah*)

Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP. 196807101999031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Mizyel Cahyaningtyas NIM 210203110007, Mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*), Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PEMENUHAN STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA SARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN PERSPEKTIF MASLAHAH MURSALAH (Studi di Rumah Susun Kota Madiun)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: 100

Dengan Penguji;

1. Khairul Umam, M.HI
NIP. 199003312018011001
2. Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum
NIP. 196807101999031002
3. Dr. H. M. Aunul Hakim, S.Ag., M.H
NIP. 196509192000031001

(.....)
Ketua

(.....)
Sekretaris

(.....)
Penguji Utama

Malang, 25 September 2025
Dekan Fakultas Syariah



(.....)
Umi Sumbulah, M.Ag
108261998032002

MOTTO

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

“Setiap jiwa bertanggung jawab atas apa yang telah dikerjakan .”

(Q.S Al-Muddatstsir: 38)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Segala puji dan syukur tak henti penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, serta hidayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul **“Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Rumah Susun Perspektif *Maṣlahah Mursalah* (Studi di Rumah Susun Kota Madiun).”** dapat diselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini ditunjukkan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik pengajaran, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Prof. Dr. Hj. Ilfi Nur Diana, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Musleh Herry, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Selaku dosen pembimbing sekaligus dosen wali penulis yang telah mendedikasikan waktu, pikiran, tenaga dan keikhlasan untuk memberikan pengarahan, pelajaran, dan pengalaman, serta motivasi

dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih atas bimbingan dan perhatian dari awal proses perkuliahan hingga akhir, memberikan saran, dan nasehat selama menempuh perkuliahan.

4. Segenap Dosen Penguji Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis sangat menghargai waktu, perhatian, dan masukan berharga yang telah diberikan selama proses ujian.
5. Seluruh Dosen Fakultas Syariah, segenap pegawai, dan staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tanpa mengurangi rasa hormat penulis mengucapkan banyak terima kasih atas ilmu, saran, dan bimbingannya selama proses pembelajaran dibangku perkuliahan. Semoga Beliau semua senantiasa berada dalam lindungan Allah SWT.
6. Kepada kedua orang tua penulis, Bapak Eko dan Ibu Yatemi selaku orang yang paling berjasa di kehidupan penulis yang mendorong penulis untuk terus maju hingga sampai pada titik ini. Terima kasih atas segala dukungan dan doa kepada penulis di setiap sholatnya, selalu memberikan motivasi agar penulis menjadi lebih baik dan tidak pernah bosan mengingatkan dalam hal kebaikan. Terima kasih atas segala pengorbanan sehingga penulis bisa sampai pada tahap ini. Walaupun ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk membalas semua jasa orang tua yang diberikan pada penulis.

7. Kepada Bapak Concon Kencono, S.T., yang telah memberikan kesempatan dan membantu penulis untuk melakukan penelitian di Rusunawa Kota Madiun.
8. Kepada Riyan, terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan ini, berkontribusi dalam banyak hal baik tenaga, waktu maupun materil. Terima kasih telah mendampingi dan menemani dalam segala hal, mendukung, menghibur serta memberikan semangat yang tiada hentinya kepada penulis.
9. Kepada sahabat penulis, Shafira Haifa, Monica Permata, Nadiva Salma Azzahra, Faiqotur Rizqiyah, ‘Ainur Rosyida Luthfiana, Azizah Putri Andika, dan Wafiq Sinta Nuria yang telah menemani penulis selama masa perkuliahan, dan memberikan semangat, motivasi dalam menghadapi lika liku penyusunan skripsi semoga kebaikan yang diberikan untuk penulis, mendapat keberkahan dalam setiap kebaikan dan balasan yang lebih baik dari Allah SWT.
10. Kepada seluruh pihak yang memberikan dukungan baik moral maupun spiritual sehingga terselesainya tulisan ini.
11. Terakhir kepada diri saya sendiri Mizyel Cahyaningtyas yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang sudah dimulai di bangku perkuliahan. Terima kasih sudah bertahan, meskipun tidak selalu mudah dalam menjalaninya, dan kamu bisa berhasil sampai titik ini. Bahagia selalu dalam menjalani kehidupan selanjutnya, apapun kekurangan dan kelebihanmu jangan sampai kamu menyerah. Tolong tumbuh lebih baik

dan membanggakan untuk diri sendiri dan orang-orang yang senantiasa
membersamai kedepannya.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari materi, penulisan maupun segi penyajian karena keterbatasan dan kemampuan penulis. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Dengan terselesaikannya skripsi ini, harapkan ilmu yang telah penulis peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di akherat. Sebagai manusia yang tak luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkn pintu awal serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 1 September 2025

Mizyel Cahyaningtyas
NIM. 210203110007

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pengubahan aksara Arab ke aksara Indonesia (Latin), bukan penerjemahan dari bahasa Arab ke bahasa Indonesia. Yang termasuk dalam kategori ini adalah, khusus nama Arab dari bangsa negara Arabia, sedangkan nama Arab dari bangsa Arabia ditulis sesuai ejaan bahasa negara tersebut, atau biasa dikenal dengan referensi dimana Tuliskan pada suatu buku menjadi rujukan. baik dalam Tuliskan judul buku, pada *footnote* maupun daftar pustaka selalu menggunakan susunan transliterasi.

Terdapat banyak pilihan dan ketentuan dalam transkripsi yang dapat digunakan saat menulis artikel ilmiah, baik dalam standar nasional maupun internasional. yang Istilah hal tersebut secara khusus digunakan oleh beberapa penerbit. Adapun transkrip yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, khusus transkripsi berdasarkan Keputusan Umum (SKB) Menteri Agama, Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari. 1998, Nomor 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tercantum berdasarkan dalam Pedoman Transliterasi Arab (*Arabic Transliteration Manual*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ṡa	ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Ṣad	ṣ	Es (titik di bawah)
ض	Ḍad	ḏ	De (titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	Te (titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	Zet (titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء/أ	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (Á) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Vokal bahasa Arab, dan vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
á = Fathah	Á	قَالَ = Dibaca Qola
â = Kasrah	Ī	قَالَ = Dibaca Qila
ã = Dhamah	Ū	دُونُ = Dibaca Duna

Khusus dalam membaca *ya' nisbat* tidak boleh diganti dengan "i", tetapi selalu ditulis dengan "iy" untuk mendeskripsikan *ya' nisbat* di akhir. Begitu pula

untuk bunyi diftong, *wawu* dan *ya'* setelah *fathah* ditulis dengan “*aw*” dan “*ay*”. Perhatikan contoh berikut ini:

Diftong	Contoh
Aw = و	قَوْلٌ = Qawlun
Ay = ي	خَيْرٌ = Khayrun

D. *Ta' Marbutah* (ة)

Ta' Marbûthah ditransliterasikan dengan “t” berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbutah* tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al risalat li al mudarrisah*, atau apabila berada di tengah tengah kalimat terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadz al-jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh contoh berikut ini:

1. Al- Imâm Al- Bukhâriy mengatakan...
2. Al- Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ'Allâh kâna wâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billah, azza wa jalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurahman Wahid, mantan presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama "Abdurahman Wahid", "Amin Rais" dan kata "salat" ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”, dan bukan ditulis “shalât.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	i
BUKTI KONSULTASI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK	xvii
ABSTRACT	xviii
مستخلص البحث.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan.....	6
D. Manfaat	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Kerangka Teori.....	22
1. Rumah Susun	22
2. Teori Pengawasan.....	26
3. Teori Implementasi Kebijakan	28
4. <i>Maṣlahah Mursalah</i>	33
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Pendekatan Penelitian	38
C. Lokasi Penelitian.....	39
D. Sumber Data.....	39

E. Metode Pengumpulan Data	40
F. Metode Pengolahan Data	44
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Deskripsi Objek Penelitian.....	48
B. Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kota Madiun.....	51
C. Gambaran Umum Rumah Susun Umum Kota Madiun	53
D. Analisis dan Pembahasan	55
1. Implementasi Pasal 18 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 mengenai Standar Pelayanan Minimal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kota Madiun	55
2. Perspektif <i>Maṣlahah Mursalah</i> terhadap Standar Pelayanan Minimal Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum Kota Madiun	67
BAB V PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	80
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	90

ABSTRAK

Mizyel Cahyaningtyas. NIM 210203110007. *Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Rumah Susun Perspektif Masalah Mursalah (Studi di Rumah Susun Kota Madiun)*. Skripsi. Program Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Pembimbing: Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci: Standar Pelayanan Minimal; Rumah Susun; *Maṣlahah Mursalah*

Rumah susun umum hadir sebagai solusi keterbatasan lahan perkotaan sekaligus upaya pemerintah dalam menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di Kota Madiun, pengelolaan rumah susun diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum. Pasal 18 perda ini mengatur kewajiban pemerintah dalam memenuhi standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi penghuni rusun. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis dan mendeskripsikan implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum di rumah susun umum dan ditinjau dari Perspektif *Maṣlahah Mursalah* terhadap pemenuhan standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian berada di Rusunawa Tahap I dan II Kota Madiun. Sumber data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun, pengelola rusunawa, serta sepuluh penghuni rusun.

Hasil penelitian bahwa: 1) Implementasi Pasal 18 telah memberikan manfaat berupa hunian layak dan terjangkau bagi MBR, namun belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat kendala air bersih, keterbatasan sarana sosial, dan ruang terbuka hijau. 2) perspektif *maṣlahah mursalah*, keberadaan rumah susun sudah memenuhi sebagian kemaslahatan, tetapi kebutuhan dasar seperti air bersih dan sanitasi masih harus ditingkatkan agar benar-benar mencapai tingkat *ḍaruriyah* dan bersifat universal.

ABSTRACT

Mizyel Cahyaningtyas. Student ID Number 210203110007. **Fulfillment of Minimum Service Standards for Infrastructure, Facilities, and Public Utilities in Apartment Buildings from the Perspective of *Maṣlahah Mursalah* (A Study of Apartment Buildings in Madiun City).** Thesis. Constitutional Law Study Program. Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University. Advisor: Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Keywords: Minimum Service Standards, Public Housing, *Maṣlahah Mursalah*

Public housing complexes are a solution to limited urban land and an effort by the government to provide decent housing for low-income communities. In Madiun City, the management of public housing complexes is regulated by Local Regulation Number 9 of 2024 concerning the Management of Public Housing Complexes. Article 18 of this local regulation regulates the government's obligation to meet minimum service standards for infrastructure, facilities, and public utilities for public housing residents. The purpose of this study is to analyze and describe the implementation of Article 18 of Madiun City Regulation Number 9 of 2024 concerning minimum service standards for infrastructure, facilities, and public utilities in public flats and reviewed from the perspective of *Maṣlahah Mursalah* on the fulfillment of minimum service standards for infrastructure, facilities, and public utilities.

The research method used was empirical legal with a sociological legal approach. The research location was in Rusunawa Phases I and II in Madiun City. The data sources used were primary data in the form of interviews with the Madiun City Housing and Settlement Agency, rusunawa managers, and ten rusun residents.

The results of the study show that: 1) The implementation of Article 18 has provided benefits in the form of decent and affordable housing for low-income communities, but it is not yet fully optimal because there are still obstacles in terms of clean water, limited social facilities, and green open spaces. 2) From the perspective of *maṣlahah mursalah*, the existence of flats has fulfilled some of the public interest, but basic needs such as clean water and sanitation still need to be improved in order to truly achieve the level of *ḍaruriyah* and be universal in nature.

مستخلص البحث

ميزيل جاهيانيعتيااس. رقم القيد ٢١٠٢٠٣١١٠٠٠٧. التوفي بمعايير الخدمة الأدنى الوسائل والرافق والمنافع العامة عنى نظرية المصلحة المرسله (دراسة في الشقة مدينة ماديون). البحث الجامعي. برنامج دراسة القانون الدستوري. كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية. المشرف: د. مصليح هاري، بكالوريوس، ماجستير

الكلمات الأساسية : معايير الخدمة الدنيا، الشقق، المصلحة المرسله

تعد الشقق العامة حلاً لمشكلة محدودية الأراضي الحضرية ومجهوداً من الحكومة لتوفير سكن لائق للمجتمعات ذات الدخل المنخفض. في مدينة ماديون، تنظم إدارة الشقق العامة بموجب اللائحة المحلية رقم ٩ لعام ٢٠٢٤ بشأن إدارة الشقق العامة. تنظم المادة ١٨ من هذه اللائحة المحلية التزام الحكومة بالوفاء بمعايير الخدمة الدنيا للبنية التحتية والمرافق والمرافق العامة لسكان الشقق. الغرض من هذه الدراسة هو تحليل ووصف تنفيذ المادة ١٨ من لائحة مدينة ماديون رقم ٩ لعام ٢٠٢٤ بشأن معايير الخدمة الدنيا للبنية التحتية والمرافق والمرافق العامة في الشقق العامة ومراجعتها من منظور المصلحة المرسله من حيث تلبية معايير الخدمة الدنيا للبنية التحتية والمرافق والمرافق العامة.

طريقة البحث المستخدمة كانت تجريبية قانونية مع نهج قانوني اجتماعي. موقع البحث كان في روزوناوا المرحلتين الأولى والثانية في مدينة ماديون. مصادر البيانات المستخدمة كانت بيانات أولية في شكل مقابلات مع وكالة الإسكان والتوطين في مدينة ماديون، ومديري روزوناوا، وعشرة من سكان روزوناوا. أظهرت نتائج الدراسة ما يلي: (١) أدى تنفيذ المادة ١٨ إلى توفير مزايا في شكل سكن لائق وبأسعار معقولة للمجتمعات ذات الدخل المنخفض، ولكنه لم يصل بعد إلى المستوى الأمثل بسبب وجود عقبات في ما يتعلق بالمياه النظيفة والمرافق الاجتماعية المحدودة والمساحات الخضراء المفتوحة. (٢) من منظور المصلحة المرسله، فإن وجود الشقق السكنية قد حقق بعض المصلحة العامة، ولكن لا تزال هناك حاجة إلى تحسين الاحتياجات الأساسية مثل المياه النظيفة والصرف الصحي من أجل تحقيق مستوى الضرورة الحقيقية والطبيعة الشاملة

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang terus berkembang terutama dibidang pembangunan pada wilayah perkotaan yang terus meningkat seiring berjalannya waktu. Urbanisasi merupakan salah satu penyebab dari pertumbuhan penduduk yang semakin pesat di perkotaan. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) peningkatan persentase urbanisasi di Indonesia pada tahun 2020 sekitar 56,7% populasi yang tinggal di perkotaan, meningkat secara signifikan dibandingkan pada tahun 2010 49,8%. Persentase tersebut diprediksi terus meningkat menjadi 66,6% pada tahun 2035. Penduduk pedesaan menjadikan wilayah perkotaan sebagai pilihan untuk menetap dan mencari pekerjaan. Hal ini menyebabkan jumlah penduduk di wilayah perkotaan meningkat, sehingga menjadi persoalan yang penting bagi pemerintah untuk meningkatkan kebutuhan tempat tinggal dikarenakan banyaknya jumlah pertumbuhan penduduk.¹

Perkembangan pemukiman di daerah perkotaan merupakan salah satu masalah yang menunjukkan persediaan tanah kosong yang semakin langka dan harga tanah yang semakin melejit akibat dari tingginya jumlah penduduk namun tanah perkotaan tidak berubah.² Peningkatan

¹ Ellen Diva Ibanez, "Urbanisasi Indonesia: Antara Mimpi Kota Besar Dan Realitas Perkotaan" (Surabaya, 2024), <https://unair.ac.id/urbanisasi-indonesia-antara-mimpi-kota-besar-dan-realitas-perkotaan/>.

² Firsya Asha Sabitha, "Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya," *Jurnal Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia* 10, no. 1 (2022): 20.

pembangunan daerah perkotaan merupakan suatu hal yang umum terjadi. Oleh karena itu, untuk mewujudkan pelaksanaan kesejahteraan umum maka pembangunan rumah susun menjadi solusi permasalahan, karena dengan adanya rumah susun dapat mengurangi pemakaian terhadap tanah.³ Selain itu, rumah susun dibangun untuk penyediaan fasilitas hunian guna memenuhi kebutuhan dasar masyarakat. Rumah susun memiliki beberapa jenis diantaranya yaitu, rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Rumah susun umum dikelola Pemerintah Daerah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Jumlah penduduk di Kota Madiun berdasarkan data Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (disdukcapil) Kota Madiun sebesar 201.854 jiwa per tahun 2024, data tersebut mengalami penurunan dibandingkan dengan lima tahun sebelumnya. Selain itu, Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman (disperkim) tahun 2024 mencatat bahwa luas kawasan permukiman kumuh mencapai 1900.52 Ha dengan jumlah bangunan 47.702 unit, dengan persentase lingkungan permukiman kumuh sekitar 90,25%.⁴ Pemerintah Kota Madiun dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau dengan adanya rumah susun yang dapat meminimalisir kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat.

³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 184.

⁴ *Data Statistik Sektor Kota Madiun 2025* (Madiun: Dinas Komunikasi dan Informatika Kota Madiun, 2025).

Rumah susun umum dibangun oleh pemerintah menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Daerah. Biasanya pemerintah daerah bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat. Pembangunan dari rumah susun bertujuan untuk menyediakan rumah hunian layak terkhusus MBR yang belum mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumahnya melalui kepemilikan. Kota Madiun memiliki tiga bangunan rumah susun umum, diantaranya rumah susun umum tahap I dan rumah susun II yang telah berdiri sejak tahun 2018, dan rumah susun umum tahap III yang akan dibangun pada tahun 2022, namun mengalami penundaan sehingga selesai dibangun dan diresmikan pada akhir tahun 2023.

Pengelolaan rumah susun umum di Madiun menghadapi berbagai permasalahan yang mempengaruhi kenyamanan dan kesejahteraan penghuninya. Salah satu isu utama adalah kurangnya fasilitas umum seperti, ruang terbuka hijau di sekitar rumah susun cenderung minim dan sebagian besar lahannya ditutup paving, taman rekreasi dan taman olahraga yang menjadi sarana interaksi sosial di lingkungan rumah susun tersebut juga belum tersedia, namun ruang bermain anak kita usahakan meskipun sangat sederhana⁵, serta Tempat Pemakaman Umum (TPU), di mana dari sekitar 128 perumahan yang ada, hanya 44 yang memiliki TPU, sementara 84 lainnya belum menyediakannya, sehingga memicu ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dan ketersediaan lahan pemakaman. Kewajiban

⁵ Concon Kencono, wawancara, (Madiun, 28 Februari 2025)

menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) sesuai dengan ketentuan Perda yang seharusnya menjamin fasilitas pendukung bagi penghuni rumah susun belum memenuhi.⁶

Pemerintah Kota Madiun mengesahkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum bertujuan untuk mewujudkan penghunian rumah susun yang tertib administrasi, aman, nyaman tentram, bersih lingkungan, dan mengurangi jumlah permukiman kumuh. Perda Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum pada Pasal 18 ayat berbunyi:

- (1) *“Rumah susun umum dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum”*
- (2) *“Prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:*
 - a. *Kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;*
 - b. *Pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan*
 - c. *Struktur; ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaan”*
- (3) *“Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.” ...*

Pasal ini menegaskan bahwa rumah susun umum harus dilengkapi dengan fasilitas yang mempertimbangkan kemudahan aktivitas sehari-hari, keamanan bagi penghuni, serta struktur dan ukuran yang sesuai dengan fungsinya. Selain itu, standar pelayanan minimal ini menjadi acuan dalam perencanaan dan pencapaian target yang dilakukan secara bertahap oleh Pemerintah Daerah.

⁶ Ppid, “Disperkim Imbau Pengembang Perumahan Atasi Persoalan Penyediaan TPU,” Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, 2022, <https://disperkim.madiunkota.go.id/disperkim-imbau-pengembang-perumahan-atasi-persoalan-penyediaan-tpu/>.

Relevansi pasal 18 sangat penting dalam konteks pengelolaan rumah susun di Kota Madiun, terutama dalam memastikan bahwa setiap rumah susun yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah memenuhi standar kelayakan hunian. Pasal ini juga memberikan kepastian hukum bagi penghuni rumah susun agar mendapatkan fasilitas yang layak, aman, dan nyaman. Selain itu, regulasi ini menjadi instrumen bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap pemenuhan kebutuhan dasar penghuni rumah susun. Dengan demikian, Pasal 18 berperan dalam menjamin kualitas hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta mendukung pembangunan perkotaan yang berkelanjutan di Kota Madiun.

Maṣlahah diartikan sebagai segala sesuatu yang bermanfaat bagi manusia, baik dalam arti mendatangkan manfaat maupun menghindarkan kemudharatan atau kerusakan. Pengelolaan rumah susun umum merupakan wujud dari hadirnya pemerintah daerah dalam rangka mengupayakan hunian yang layak dan terjangkau meliputi pemeliharaan dan perawatan fasilitas untuk kemaslahatan masyarakat. Tentunya pemerintah mengupayakan pengelolaan rumah susun dalam menjalankan prinsip ini, dimana hak-hak penghuni, seperti akses terhadap fasilitas yang memadai dan standar pelayanan minimal, harus terpenuhi. Dengan demikian kebijakan pengelolaan rumah susun merupakan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat serta mencerminkan prinsip keadilan dan kepedulian sosial dalam Islam. Oleh karena itu,

implementasi dalam kebijakan ini harus diwujudkan secara optimal agar bisa mencapai tujuan kemaslahatan.

Berdasarkan penjelasan dari diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang “Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal Sarana Prasarana Utilitas Perspektif *Maṣlahah Mursalah*”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi Pasal 18 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 mengenai standar pelayanan minimal sarana, prasarana, dan utilitas umum di Kota Madiun?
2. Bagaimana perspektif *maṣlahah mursalah* terhadap standar pelayanan minimal sarana, prasarana, dan utilitas umum di Kota Madiun?

C. Tujuan

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis implementasi Pasal 18 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 mengenai standar pelayanan minimal sarana, prasarana, dan utilitas umum di Kota Madiun.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis perspektif *maṣlahah mursalah* terhadap standar pelayanan minimal sarana, prasarana, dan utilitas umum di Kota Madiun.

D. Manfaat

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat penelitian ini dapat diterima oleh akademisi, mahasiswa serta masyarakat. Manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pengetahuan terhadap pengetahuan ilmu hukum secara umumnya dan hukum islam.

2. Manfaat Praktis

- a. Manfaat bagi Pemerintah terkait, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi oleh pemerintah kota madiun untuk memberikan sosialisasi dan edukasi hak dan kewajiban masyarakat terkait Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 serta mendorong transparansi dalam pengelolaan rumah susun. Sehingga dapat membantu pemerintah dalam meningkatkan kebijakan dan pelayanan untuk masyarakat.
- b. Manfaat bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan pengetahuan bagi masyarakat umum, untuk mengetahui implementasi dari Perda terkait pengelolaan rumah susun.

E. Definisi Operasional

1. Peraturan Daerah

Peraturan daerah (Perda) adalah bentuk dari kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan otonomi daerah juga menampung kondisi khusus daerah yang menjabarkan lebih lanjut mengenai peraturan perundang-undangan yang berada pada tingkatan di atasnya. Perda menjadi salah satu alat dalam melakukan

transformasi demokrasi dan sosial sebagai perwujudan masyarakat daerah.⁷ Perda memiliki tujuan utama yakni untuk memberikan pemberdayaan masyarakat serta mencapai kemandirian daerah. Dengan mengacu pada prinsip umum pembentukan perundang-undangan, seperti kepentingan rakyat yang diutamakan, penghormatan terhadap hak asasi manusia, perhatian terhadap lingkungan dan pertimbangan terhadap nilai-nilai budaya setempat.⁸

2. Pengelolaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengelolaan merupakan kata dasar dari kelola yang memiliki arti mengendalikan. Sedangkan pengelolaan merupakan proses, cara, perbuatan mengelola, proses melakukan kegiatan tertentu dengan mengerakkan tenaga orang lain, proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi, dan proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan.⁹

3. Rumah Susun

Rumah susun adalah salah satu alternatif pemerintah untuk memecahkan permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman karena dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka

⁷ Arie Elcaputera, Ahmad Wali, and Arie Wirya Dinata, "Urgensi Harmonisasi Rancangan Peraturan Daerah: Sebuah Analisis Tantangan Dan Strategi Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia Dalam Rangka Penguatan Otonomi Daerah," *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 11, no. 1 (2022): 123.

⁸ Prof. H. Rozali Abdullah S.H, *Pelaksanaan Otonomi Luas Dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 131.

⁹ "Kelola," Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), accessed January 31, 2025, <https://kbbi.web.id/kelola>.

kota yang lebih lega, sehingga dapat digunakan sebagai cara peremajaan kota bagi daerah kumuh di kota-kota terutama kawasan yang jumlah populasinya terus meningkat.¹⁰

4. Utilitas Umum

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, seperti jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas. Istilah tersebut sering digunakan untuk memastikan ketersediaan fasilitas dasar yang mendukung kehidupan sehari-hari dalam konteks perumahan dan kawasan permukiman.¹¹

5. *Maṣlahah Mursalah*

Maṣlahah mursalah adalah sebagai suatu kemaslahatan yang secara hukum tidak ada dalil syara' yang menerangkan atau membatalkannya. *Maṣlahah* ini disebut mutlak, karena tidak terikat oleh dalil yang mengakuinya atau dalil yang membatalkannya. Bahwa pembantuan hukum dimaksudkan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia.¹²

F. Sistematika Penulisan

Secara umum struktur penyusunan penelitian terdiri dari pendahuluan, isi, dan penutup. Setiap bagian tersebut diperinci lebih lanjut menjadi lima bab antara lain pendahuluan, tinjauan pustaka, metode

¹⁰ Betty Rubiati, "Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2023): 208, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/1337/647>.

¹¹ "Definisi," *perkim.id*, 2021, <https://perkim.id/tantangan-penyediaan-psu/definisi/>.

¹² Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih Terj. Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib* (Semarang: Dina Utama Semarang, 2014), 139.

penelitian, pembahasan, dan penutup. Sistematika penelitian yang digunakan akan dijelaskan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN Bab ini adalah proses awal dari penulisan skripsi yang berisi latar belakang masalah yang menjelaskan mengapa peneliti melakukan penelitian ini, rumusan masalah, dan memaparkan beberapa tujuan penelitian dan manfaat penelitian, serta definisi operasional dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA Bab kedua ini memuat terkait penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini kerangka teori. Penelitian terdahulu membahas tentang penelitian yang sudah dilakukan dan konteksnya ada kesamaan dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti serta dijadikan referensi oleh peneliti untuk melakukan penelitian dan bentuk dari penelitian terdahulu ini berupa jurnal dan skripsi. Sedangkan, kerangka teori berisi tentang teori implementasi kebijakan, teori pengawasan, dan *maṣlahah mursalah* sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah serta konsep-konsep tersebut nantinya dipergunakan dalam menganalisis setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN Pada bab ini terdiri dari metode penelitian yang dimana didalamnya terdapat jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, metode pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti, jenis dan sumber data, serta metode pengolahan data yang dipakai untuk mendapatkan hasil dari penelitian.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Bab ini adalah inti dari penelitian yang menyajikan dan membahas dari hasil penelitian yang telah dilakukan untuk menjelaskan analisis data yang telah dikumpulkan baik data primer maupun sekunder, dengan memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang telah ditetapkan dari hasil penelitian kemudian di jelaskan dalam pembahasannya.

BAB V: PENUTUP Bab yang terakhir yaitu penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang didapat serta saran yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan di penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terkait pengelolaan rumah susun umum pastinya telah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti, akan tetapi pembahasan serta fokus yang dianalisis berbeda-beda. Untuk melengkapi data dalam penelitian dan menghindari pengulangan pembahasan, maka perlu adanya penelitian sejenis yang telah diteliti sebelumnya. Adapun penelitian terdahulu terkait pengelolaan rumah susun umum adalah sebagai berikut:

1. Jurnal oleh Lailatul Qodriya dan Suci Megawati (Jurnal Publika, Vol 12, Nomor 3, 2024) yang berjudul "Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya". Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Dengan kesimpulan implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya yang tertuang dalam Perwalikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 masih belum maksimal atau belum sesuai harapan. Dapat dilihat dari variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Carl Van Horn.

Adapun perbedaan dengan penelitian dalam jurnal ini dengan penelitian skripsi penulis terdapat pada fokus yang diteliti dan pokok pembahasannya, penelitian terdahulu menganalisis Implementasi pengelolaan Rusunawa Sombo berdasarkan Perwali Surabaya No. 93 Tahun 2023, dengan pembahasan Implementasi masih belum maksimal

karena kurangnya pengawasan, pelanggaran aturan oleh penghuni, dan kurangnya staf UPTD. Sedangkan penelitian dalam skripsi ini berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dari perspektif *Maṣlahah Mursalah*.

2. Jurnal oleh Ivana Yulianti M, Toto Kushartono, Agustina Setiawan (Jurnal Praxis Idealis, Vol 2, Nomor 1, Februari 2025) dengan judul “Pengawasan Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Dalam Pengelolaan Fungsi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Palembang Sumatera Selatan”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Dengan kesimpulan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perkim sudah sesuai standar yang ditetapkan menjadikan masyarakat puas dengan pelayanan yang diberikan, namun setelah pengelolaan rusunawa dialihkan dari pihak swasta ke pemerintah pada tahun 2023, pihak dinas tidak memiliki perbandingan yang signifikan untuk melakukan evaluasi lebih lanjut dalam hal tindakan pengawasan.

Adapun perbedaan penelitian dalam jurnal ini dengan penelitian skripsi penulis, yaitu terdapat dalam fokus yang diteliti dan pokok pembahasannya, penelitian terdahulu menganalisis pengawasan dinas perumahan rakyat terhadap pengelolaan rusunawa di Palembang setelah dialihkan dari pihak swasta ke pemerintah, dengan pembahasan pengawasan yang sudah sesuai standar, tetapi terdapat kendala dalam

evaluasi akibat kurangnya perbandingan dengan pengelolaan sebelumnya. Pengawasan lebih berfokus pada keluhan masyarakat terkait sarana dan prasarana. Sedangkan penelitian dalam skripsi ini berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dari perspektif *Maṣlahah Mursalah*.

3. Jurnal oleh Ervina Nawang Anggeriani, Sri Utami, (Jurnal Rural and Regional Government, Vol 8, Nomor 2, 2024) dengan judul “Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Jongke Di Kabupaten Sleman”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Dengan kesimpulan pengelolaan Rusunawa Jongke belum optimal, masih ada permasalahan yang terjadi, yaitu: (1) Penghuni yang menunggak pembayaran sewa unit hunian; (2) Tidak adanya ketentuan yang mengatur jumlah pengelola Rusunawa; (3) Penghuni yang tidak mentaati tata tertib dan melanggar larangan; (4) Rusaknya fasilitas/sarana dan prasarana; dan (5) Tidak adanya pelacakan setelah penghuni keluar dari Rusunawa.

Adapun perbedaan penelitian dalam jurnal ini dengan penelitian skripsi penulis, yaitu terdapat dalam fokus yang diteliti dan pokok pembahasannya, penelitian terdahulu fokus menganalisis pada aspek administrasi, peran pemerintah, kendala teknis, serta partisipasi penghuni, kemudian Mendeskripsikan bagaimana implementasi kebijakan pengelolaan rusun berjalan dan faktor penghambat dan

pendukung. Sedangkan penelitian dalam skripsi ini berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dan menilai kesesuaian dari perspektif *Maṣlahah Mursalah*.

4. Skripsi oleh Dandy Julika dengan judul “Penatausahaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Tembilhana Kabupaten Indragiri Hilir”. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan metode penelitian kualitatif. Dengan kesimpulan penatausahaan Rusunawa bagi MBR telah terlaksana dengan baik sesuai Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun. Pelaksanaan tersebut meliputi sosialisasi penghuni, pendaftaran dan seleksi calon penghuni, penetapan penghuni, perjanjian sewa, serta penerapan tata tertib Rusunawa.

Adapun perbedaan dengan penelitian dalam jurnal ini dengan penelitian skripsi penulis terdapat pada fokus yang diteliti dan pokok pembahasannya, penelitian terdahulu fokus menganalisis pada *penatausahaan* (administrasi, pencatatan, dan pengelolaan administrasi) Rusunawa di Tembilahan, menekankan aspek teknis tata usaha dan manajemen pengelolaan rusun. Dengan tujuan engetahui bagaimana penatausahaan Rusunawa bagi MBR dilakukan serta hambatan dalam praktik administrasinya. Sedangkan penelitian penulis dalam skripsi ini akan berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9

Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dan menilai kesesuaian dari perspektif *Maṣlahah Mursalah*.

5. Skripsi oleh Anhar Halomoan Harahap dengan judul “Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 di Kota Pekanbaru”. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah *observational research* atau survey, yang bersifat deskriptif dengan melakukan penelitian secara langsung melalui wawancara sebagai pengumpulan data. Dengan kesimpulan pelaksanaan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Yos Sudarso Kecamatan Rumbai belum optimal akibat kurangnya peran pengelola, koordinasi dalam pengelolaan limbah dan persampahan, serta lemahnya pengawasan, sementara faktor penghambat utamanya adalah minimnya pembinaan, rendahnya kesadaran penghuni, serta lemahnya regulasi dan penegakan aturan.

Adapun perbedaan dengan penelitian dalam jurnal ini dengan penelitian skripsi penulis terdapat pada fokus yang diteliti dan pokok pembahasannya, penelitian terdahulu menganalisis implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kota Pekanbaru berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2015, dengan pembahasan pelaksanaan pengelolaan rusunawa belum optimal karena kurangnya koordinasi dalam pengelolaan, serta rendahnya kesadaran penghuni terhadap aturan rusunawa. Sedangkan penelitian penulis dalam skripsi ini akan berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota

Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dari perspektif *Maṣlahah Mursalah*.

Tabel 1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
1	Lailatul Qodriya dan Suci Megawati	Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya	Pengelolaan Rusunawa Sombo Surabaya berjalan baik namun belum optimal. Kekurangan terletak pada belum tercapainya tujuan kebijakan terkait kriteria penghuni, keterbatasan sumber daya manusia, dan kurang optimalnya karakter serta sikap agen pelaksana dalam pengawasan dan penegakan aturan. Komunikasi antar organisasi berjalan lancar,	Penelitian terdahulu membahas tentang Implementasi pengelolaan Rusunawa Sombo berdasarkan Perwali Surabaya No. 93 Tahun 2023. Sedangkan penelitian ini fokus pada Implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun terkait sarana, prasarana, dan utilitas umum dengan perspektif <i>maṣlahah mursalah</i> .

			namun lingkungan sosial dan ekonomi kurang mendukung meskipun ada dukungan politik.	
2	Ivana Yulianti M, Toto Kushartono, Agustina Setiawan	Pengawasan Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Dalam Pengelolaan Fungsi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Palembang Sumatera Selatan	Pengawasan Rusunawa di Kota Palembang oleh dinas terkait sudah sesuai standar dan teori. Pengukuran menunjukkan kepuasan masyarakat meski ada keluhan yang ditindaklanjuti untuk perbaikan kenyamanan. Tidak ada perbandingan signifikan karena pengelolaan beralih dari swasta ke dinas. Aksi pihak dinas memprioritaskan keluhan masyarakat terkait	penelitian terdahulu menganalisis pengawasan dinas perumahan rakyat terhadap pengelolaan rusunawa di Palembang setelah dialihkan dari pihak swasta ke pemerintah. Sedangkan penelitian ini fokus pada Implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun terkait sarana, prasarana, dan utilitas umum dengan perspektif <i>maṣlahah mursalah</i> .

			sarana dan prasarana rusunawa.	
3	Ervina Nawang Anggeriani dan Sri Utami	Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Jongke Di Kabupaten Sleman	Pengelolaan Rusunawa Jongke belum optimal, masih ada permasalahan yang terjadi, yaitu: (1) Penghuni yang menunggak pembayaran sewa unit hunian; (2) Tidak adanya ketentuan yang mengatur jumlah pengelola Rusunawa; (3) Penghuni yang tidak mentaati tata tertib dan melanggar larangan; (4) Rusaknya fasilitas/sarana dan prasarana; dan (5) Tidak adanya pelacakan setelah penghuni	Penelitian terdahulu fokus menganalisis pada aspek administrasi, peran pemerintah, kendala teknis, serta partisipasi penghuni, kemudian Mendeskripsikan bagaimana implementasi kebijakan pengelolaan rusun berjalan dan faktor penghambat dan pendukung. Sedangkan penelitian dalam skripsi ini berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar

			keluar dari Rusunawa.	pelayanan minimal rumah susun dan menilai kesesuaian dari perspektif <i>masalah</i> <i>mursalah</i> .
4	Dandy Julika	Penatausahaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Tembilhana Kabupaten Indragiri Hilir	Penatausahaan Rusunawa bagi MBR telah terlaksana dengan baik sesuai Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun. Pelaksanaan tersebut meliputi sosialisasi penghuni, pendaftaran dan seleksi calon penghuni, penetapan penghuni, perjanjian sewa, serta penerapan tata tertib Rusunawa.	penelitian terdahulu fokus menganalisis pada <i>penatausahaan</i> (administrasi, pencatatan, dan pengelolaan administrasi) Rusunawa di Tembilahan, menekankan aspek teknis tata usaha dan manajemen pengelolaan rusun. Dengan tujuan engetahui bagaimana penatausahaan Rusunawa bagi MBR dilakukan serta hambatan dalam praktik

				administrasinya. Sedangkan penelitian penulis dalam skripsi ini akan berfokus pada implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun No. 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal rumah susun dan menilai kesesuaian dari perspektif <i>maṣlahah mursalah</i>.
5	Anhar Halomoan Harahap	Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 di Kota Pekanbaru	Pengelolaan Rusunawa Yos Sudarso berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2015 belum optimal karena kurangnya peran dan fungsi pihak pengelola, terutama dalam pengelolaan air limbah dan	penelitian terdahulu menganalisis implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kota Pekanbaru berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2015. Sedangkan

			sampah, serta masih adanya penunggakan pembayaran sewa. Faktor penghambatnya adalah kurangnya pembinaan dan sosialisasi, rendahnya kesadaran penghuni, lemahnya peraturan terkait pelanggaran, dan pengawasan yang belum efektif.	penelitian ini fokus pada Implementasi Pasal 18 Perda Kota Madiun terkait sarana, prasarana, dan utilitas umum dengan perspektif <i>maṣlahah mursalah</i> .
--	--	--	---	---

B. Kerangka Teori

1. Rumah Susun

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Rusun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara

dan HGB atau HP di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Rumah susun juga dapat dibangun di atas tanah dengan pemanfaatan barang milik negara atau daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf.¹³

Berdasarkan Undang-Undang tentang Rumah Susun, terdapat (empat) macam rumah susun:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pembangunan rumah susun umum, khusus dan negara merupakan tanggung jawab pemerintah, sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

Tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk mengendalikan laju pembangunan rumah yang memakan lahan di perkotaan dengan mengalihkan pembangunan rumah biasa menjadi vertical housing.

¹³ “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”.

Berdasarkan Bab 2 Pasal 3 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk: ¹⁴

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi mbr;
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;

¹⁴ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 3.

7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi mbr dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Rumah susun umum dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang harus memenuhi standar pelayanan minimal, sebagai berikut:¹⁵

- 1) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi: jaringan jalan, *drainase*, sanitasi, air bersih, dan tempat pembuangan sampah.
- 2) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi, meliputi sarana ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, taman rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

¹⁵ “Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum”.

- 3) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

2. Teori Pengawasan

Pengawasan adalah suatu proses untuk menerapkan pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya, dan bila perlu mengoreksi dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.¹⁶ Pengawasan adalah penilikan dan penjagaan, pengawasan langsung dilakukan oleh pejabat terhadap bawahannya atas setiap tugas yang menjadi bawahannya, secara preventif pengawasan terhadap peraturan daerah dan keputusan kepala daerah mengenai pokok tertentu yang baru akan berlaku sesudah ada pengarahannya pejabat yang berwenang, secara represif penangguhan atau pembatalan peraturan daerah atau keputusan kepala daerah oleh pejabat yang berwenang, secara umum pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah pusat terhadap segala kegiatan pemerintah daerah.¹⁷

Pengawasan merupakan suatu kegiatan yang sangat penting agar pekerjaan maupun tugas yang dibebankan kepada aparat pelaksana terlaksana sesuai dengan rencana yang ditetapkan.¹⁸ Hal ini sejalan dengan pendapat Sondang P Siagian yang menyatakan

¹⁶ Manullang, *Dasar-Dasar Manajemen* (Yogyakarta: Gajahmada Universitas Press, 2005), 173.

¹⁷ "Pengawasan," Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), accessed March 8, 2025, <https://kbbi.web.id/>.

¹⁸ Nurmayani, *Hukum Administrasi Negara* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000), 81.

pengawasan adalah suatu proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁹ Selanjutnya Muchsan mengemukakan bahwa pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang telah ditetapkan sebelumnya.²⁰

Pengawasan merupakan salah satu cara untuk membangun dan menjaga legitimasi warga masyarakat terhadap kinerja pemerintahan dengan menciptakan dengan menciptakan suatu sistem pengawasan yang efektif, baik pengawasan intern (*internal control*) maupun pengawasan ekstern (*external control*) serta mendorong adanya pengawasan masyarakat (*social control*). Sasaran pengawasan adalah temuan yang menyenangkan terjadinya penyimpangan atas rencana atau target. Tujuan pengawasan adalah agar apa yang direncanakan menjadi kenyataan,²¹ sedangkan menurut Jusuf Udaya tujuan pengawasan adalah menemukan kelemahan dan kesalahan untuk kemudian dikoreksi dan mencegah pengulangannya.²²

¹⁹ Sondang P Siagianyang, *Administrasi Pembangunan* (Jakarta: Gunung Agung Jakarta, 2000), 135.

²⁰ Sirajuddinn and Dkk, *Hukum Pelayanan Publik* (Malang: Setara press, 2012), 126.

²¹ Manullang, *Dasar-Dasar Manajemen* (Yogyakarta: Gajahmada Universitas Press, 2005), 173

²² Jusuf Udaya and Kadarman, *Pengantar Ilmu Manajemen* (Jakarta: PT Prenhallindo, 2001), 159.

M. Manullang menjelaskan, proses yang dilakukan dalam pengawasan melalui tiga fase yaitu sebagai berikut:²³

1. Menetapkan alat pengukur (standar) itu harus ditetapkan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pekerjaan (tugas-tugas) dan alat pengukur atau alat penilai (standar) yang digunakan untuk penilaian harus diketahui orang-orang yang akan melaksanakan tugas dan pekerjaan.
2. Menilai atau evaluasi hasil pekerjaan dengan standar yang sudah ditentukan.
3. Mengadakan tindak perbaikan, fase ini dilaksanakan bila pada fase sebelumnya telah terjadi penyimpangan. Dengan tindakan perbaikan diartikan tindakan yang diambil untuk menyesuaikan hasil pekerjaan nyata dan menyimpang agar sesuai dengan standar atau rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

3. Teori Implementasi Kebijakan

Suatu kebijakan lahir dari adanya sebuah proses yang bermula dari pembentukan suatu kebijakan hingga adanya evaluasi kebijakan. Proses pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan tahap awal dalam kebijakan publik yakni dengan merumuskan kebijakan sesuai dengan permasalahan yang ada, apabila sudah maka akan diputuskan. Untuk melahirkan kebijakan yang baik setelah adanya

²³ Manullang, *Dasar-Dasar Manajemen* (Yogyakarta: Gajahmada Universitas Press, 2005), 184

proses pembentukan kebijakan maka harus dilakukan uji coba terhadap masyarakat hal yang dimaksud adalah implementasi kebijakan.

“Menurut Van Meter dan Van Horn, Implementasi Kebijakan adalah suatu tindakan yang dilakukan baik oleh individu atau pejabat maupun kelompok dari sektor pemerintah dan swasta yang diarahkan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan kebijakan.” Konteks ini, implementasi kebijakan mencakup serangkaian langkah konkret yang diambil oleh berbagai pihak untuk menjalankan keputusan kebijakan yang telah diambil guna mencapai hasil atau tujuan tertentu. Efektivitas kebijakan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yang saling berhubungan, yang dimaksud faktor adalah:²⁴

- a. Standar dan sasaran kebijakan
- b. Sumber daya
- c. Karakteristik organisasi pelaksana
- d. Komunikasi antar organisasi terkait dan kegiatan-kegiatan pelaksanaan
- e. Sikap para pelaksana
- f. Lingkungan sosial, ekonomi, dan politik.

Faktor-faktor kebijakan yang berhubungan dan ketersediaan sumber daya yang mencakup standar dan sasaran kebijakan serta ketersediaan finansial, manusia, dan materi. Fokus perhatian dalam hal badan pelaksana mencakup organisasi formal maupun informal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan. Sementara itu, interaksi antar organisasi yang terlibat dalam kegiatan pelaksanaannya melibatkan hubungan dan koordinasi antara berbagai organisasi terkait dalam

²⁴ Agus Subianto, *Kebijakan Publik Tinjauan Perencanaan, Implementasi Dan Evaluasi* (Surabaya: Brilliant, 2020), 21-22.

lingkungan sistem politik serta kelompok sasaran kebijakan. Kemudian, pusat perhatian pada sikap pelaksana berkaitan dengan evaluasi terhadap orientasi dan motivasi mereka yang menjalankan program di lapangan.

Menurut P. Sabatier & Mazmanian Implementasi Kebijakan adalah²⁵ “Implementasi kebijakan adalah pelaksanaan keputusan kebijakan dasar, yang umumnya diwujudkan dalam bentuk undang-undang. Namun, implementasi juga dapat berbentuk perintah-perintah atau keputusan eksekutif, bahkan keputusan badan peradilan. Keputusan kebijakan ini mengidentifikasi masalah yang ingin diatasi, menyebutkan secara tegas tujuan atau sasaran yang ingin dicapai, serta menyediakan berbagai cara untuk memperinci atau mengatur proses implementasinya.”

Pendapat lain dari Solichin Abdul Wahab yang menjelaskan bahwa²⁶ “...Fungsi implementasi kebijakan adalah menciptakan hubungan yang memungkinkan tujuan atau sasaran kebijakan dapat diwujudkan sebagai hasil akhir dari kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah. Oleh karena itu, fungsi implementasi juga melibatkan penerusan apa yang dikenal dalam ilmu kebijakan sebagai "*Policy Delivery System*" (Sistem penyampaian kebijakan), yang mencakup berbagai cara atau sarana tertentu yang didesain secara spesifik dan

²⁵ Yulianto Kadji, *Formulasi Dan Implementasi Kebijakan Publik* (Gorontalo: UNG Press Gorontalo, 2015), 48.

²⁶ Agus Subianto, *Kebijakan Publik Tinjauan Perencanaan, Implementasi Dan Evaluasi* (Surabaya: Brilliant, 2020), 17.

diarahkan menuju tercapainya tujuan dan sasaran yang diinginkan. Dengan kata lain, implementasi kebijakan bertujuan untuk memastikan bahwa kebijakan yang telah ditetapkan dapat dijalankan dan mencapai hasil yang diharapkan melalui berbagai metode dan mekanisme yang ditetapkan oleh pemerintah.”

Terdapat pendapat lainnya terkait implementasi kebijakan yakni

Menurut Merille S. Grindle, implementasi kebijakan tidak hanya berhubungan dengan prosedur administratif yang membentuk keputusan publik menjadi rutinitas birokrasi, tetapi juga berkaitan dengan konflik, keputusan, dan distribusi hasil kebijakan. Dengan demikian, pelaksanaan kebijakan menjadi aspek yang signifikan dalam keseluruhan proses kebijakan.

Sehingga implementasi kebijakan ialah pelaksanaan atau penerapan sebuah kebijakan atau peraturan yang disusun oleh pemerintah kepada masyarakat dengan tujuan memberikan dampak baik atau menyelesaikan suatu permasalahan. Namun terkadang kebijakan yang telah diterapkan tersebut belum dapat memberikan dampak atau perubahan atas permasalahan yang ada. Hal itu biasa disebut *Implementation Gap* yang artinya suatu perbedaan harapan antara kebijakan tersebut dengan kenyataan yang terjadi pada saat pelaksanaan kebijakan. Apabila harapan kebijakan dengan kenyataan semakin jauh maka itu tergantung pada *Implementation Capacity*. *Implementation Capacity* merupakan kecakapan dari suatu organisasi kebijakan untuk

menerapkan kebijakan, sehingga terjaminnya tujuan dan sasaran kebijakan tercapai.²⁷

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan kebijakan dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu:²⁸

- 1) Faktor internal, ini melibatkan kebijakan yang akan dijalankan serta faktor pendukungnya. Kebijakan yang akan dilaksanakan merujuk pada sifat dan karakteristik kebijakan itu sendiri, termasuk jelasnya tujuan dan sasaran kebijakan, serta kejelasan mengenai langkah-langkah yang diperlukan untuk pelaksanaannya. Faktor pendukung meliputi sumber daya manusia, anggaran, infrastruktur, serta peraturan dan prosedur yang mendukung implementasi kebijakan.
- 2) Faktor eksternal, yakni kondisi lingkungan (*environment*) dan pihak pihak yang terkait (*stakeholders*). Kondisi Lingkungan (*environment*) merujuk pada kondisi sosial, ekonomi, politik, dan budaya di mana kebijakan akan dilaksanakan. Faktor-faktor ini dapat mempengaruhi resepsi masyarakat terhadap kebijakan dan lingkungan fisik di mana kebijakan akan diterapkan. Pihak-pihak yang terkait (*stakeholders*) merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan atau terlibat dalam implementasi kebijakan, seperti masyarakat, organisasi non-pemerintah,

²⁷ Awan Y Abdoellah and Yudi Rusfiana, *Teori Dan Analisis Kebijakan Publik* (Bandung: Alfabeta, 2016), 58–59.

²⁸ Awan Y Abdoellah and Yudi Rusfiana, *Teori Dan Analisis Kebijakan Publik* (Bandung: Alfabeta, 2016), 60.

sektor swasta, dan lain sebagainya. Interaksi dan dukungan dari para pemangku kepentingan ini juga memengaruhi jalannya implementasi kebijakan.

Dengan demikian, keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada kualitas kebijakan itu sendiri dan strategi yang digunakan dalam menerapkannya. Kebijakan yang baik namun tanpa strategi penerapan yang tepat mungkin tidak akan memberikan dampak yang diharapkan, begitu pula sebaliknya.

4. *Maṣlahah Mursalah*

Maṣlahah mursalah merupakan bentuk dari maṣlahah. Yang berasal dari kata shalaha dengan penambahan “*alif*” di awal yang berarti baik lawan kata dari buruk atau rusak. Mashdar dengan arti kata *shalah*, yaitu manfaat atau terlepas daripadanya kerusakan.²⁹ *Maṣlahah mursalah* atau yang juga biasa disebut *istishlah*, yaitu apa yang dipandang baik oleh akal dan tidak ada dalil syara’ yang menolaknya. *Maṣlahah Mursalah* artinya mutlak (umum), menurut istilah ulama ushul adalah kemaslahatan yang oleh syar’i tidak terdapat hukum untuk mewujudkannya, tidak ada dalil syara’ yang menunjukkan dianggap atau tidaknya kemaslahatan tersebut. Disebut mutlak (umum) karena tidak dibatasi oleh bukti dianggap atau bukti disia-siakan.³⁰

²⁹ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 345.

³⁰ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh* (Jakarta: Pustaka Amani, 2013), 110.

Pengertian secara istilah, ulama ushul memberikan beragam batasan terhadap *maṣlahah mursalah*, Al-Ghazali dalam kitab al-Musthashfa merumuskan definisi *maṣlahah mursalah* adalah apa-apa (*maṣlahah*) yang tidak ada bukti baginya dari syara' dalam bentuk nash tertentu yang memperhatikannya. Kemudian Abdul Wahhab al-Khallaf menjelaskan *maṣlahah mursalah* ialah *maṣlahah* yang tidak ada dalil syara' datang untuk mengakui atau menolaknya.³¹

Kemaslahatan yang diharuskan karena kondisi dan hal-hal baru setelah tidak ada wahyu sedangkan syar'i tidak menerapkan dalam suatu hukum dan tidak ada dalil syari' tentang dianggap atau tidaknya kemaslahatan itu, maka itulah yang disebut sebagai sifat yang universal atau dalam istilah lain disebut *al Maṣlahah al Mursalah*. Seperti halnya kemaslahatan yang menuntut perjanjian jual-beli yang tidak tertulis tidak mampu memindahkan hak kepemilikan. Itu merupakan contoh kemaslahatan yang oleh syar'i belum ditetapkan hukumnya dan tidak ada pula dalil tentang dianggap atau tidaknya kemaslahatan itu. Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *maṣlahah mursalah* adalah suatu tindakan yang memberikan manfaat yang dimana tidak ada nash (dalil) yang mendukungnya maupun menolaknya.

³¹ Mukhsin Nyak Umar, *Al-Maṣlahah Al-Mursalah (Kajian atas relevansinya dengan pembaruan hukum islam)*, (Banda Aceh: Turats, 2017), 141.

Dari segi kekuatannya sebagai hujah dalam menetapkan hukum, *mashlahah* ada tiga macam, yaitu: *mashlahah daruriyah*, *mashlahah hajiyyah*, dan *mashlahah tahsiniyah*.³²

- 1) *Maṣlahah daruriyah* adalah kemaslahatan yang keberadaannya sangat dibutuhkan oleh kehidupan manusia; artinya, kehidupan manusia tidak punya arti apa-apa bila satu saja dan prinsip yang lima itu tidak ada. Segala usaha yang secara langsung menjamin atau menuju pada keberadaan lima prinsip tersebut adalah baik atau *mashlahah* dalam tingkat *daruri*. Karena itu Allah memerintahkan manusia melakukan usaha bagi pemenuhan kebutuhan pokok tersebut. Segala usaha atau tindakan yang secara langsung menuju pada atau menyebabkan lenyap atau rusaknya satu di antara lima unsur pokok tersebut adalah buruk, karena itu Allah melarangnya. Meninggalkan dan menjauhi larangan Allah tersebut adalah baik atau *mashlahah* dalam tingkat *daruri*. Dalam hal ini Allah melarang murtad untuk memelihara agama; melarang membunuh untuk memelihara jiwa; melarang minum minuman keras untuk memelihara akal; melarang berzina untuk memelihara keturunan; dan melarang mencuri untuk memelihara harta.
- 2) *Maṣlahah hajiyyah* adalah kemaslahatan yang tingkat kebutuhan hidup manusia kepadanya tidak berada pada tingkat *daruri*.

³² Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 348-350

Bentuk kemaslahatannya tidak secara langsung bagi pemenuhan kebutuhan pokok yang lima (*daruri*), tetapi secara tidak langsung menuju ke arah sana seperti dalam hal yang memberi kemudahan bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia. *Maṣlahah hajiyyah* juga jika tidak terpenuhi dalam kehidupan manusia, tidak sampai secara langsung menyebabkan rusaknya lima unsur pokok tersebut, tetapi secara tidak langsung memang bisa mengakibatkan kerusakan.

- 3) *Maṣlahah tahsiniyyah* adalah *mashlahah* yang kebutuhan hidup manusia kepadanya tidak sampai tingkat *daruri*, juga tidak sampai tingkat *haji*; namun kebutuhan tersebut perlu dipenuhi dalam rangka memberi kesempurnaan dan keindahan bagi hidup manusia. *Maṣlahah tahsiniyyah* ini apabila tidak dilaksanakan, maka tidak ada kesempitan dalam kehidupannya, karena ia tidak terlalu dibutuhkan, hanya sebagai penunjang *Mashlahah* dalam bentuk *tahsini* tersebut, juga berkaitan dengan lima kebutuhan pokok manusia.

Tiga bentuk *mashlahah* tersebut, secara berurutan menggambarkan tingkatan peringkat kekuatannya. Yang kuat adalah *mashlahah daruriyah*, kemudian di bawahnya adalah *mashlahah hajiyyah* dan berikutnya *mashlahah tahsiniyyah*. *Daruriyah* yang lima itu juga berbeda tingkat kekuatannya, yang secara berurutan adalah: agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Perbedaan tingkat kekuatan ini

terlihat bila terjadi perbenturan kepentingan antar sesamanya. Dalam hal ini harus didahulukan *daruri* atas *haji*; dan didahulukan *haji* atas *tahsini*.

Syarat-syarat agar *maṣlahah mursalah* dapat dijadikan hujjah dalam pembentukan suatu hukum menurut Abdul Wahhab Khallaf dirangkum sebagai berikut, yaitu:³³

- 1) Kemaslahatan itu harus hakiki dan tidak boleh didasarkan pada prediksi. Dalam mengambil kemaslahatan tersebut harus mempertimbangkan kemudharatan yang akan ditimbuulkannya. Jika mengabaikan kemudharatan yang ditimbulkan berarti kemaslahatan tersebut diambil hanya atas dasar dugaan atau sebatas prediksi.
- 2) Kemaslahatan itu harus berlaku universal atau dapat dirasakan oleh semua lapisan masyarakat dan bukan untuk perorangan atau kelompok tertentu saja. Kemaslahatan tersebut diambil untuk kepentingan mayoritas umat dan untuk menghindarkan mayoritas umat dari kesulitan atau kemudharatan.
- 3) Pelembagaan hukum atas dasar kemaslahatan (*maṣlahah mursalah*) tidak boleh bertentangan dengan tata hukum dan dasar-dasar ketetapan dalam nash (al-Quran dan Hadits) dan Ijma'.

³³ Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih Terj. Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib*, 146.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu metode penelitian yang dilakukan guna mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran berdasarkan apa saja yang terjadi di lapangan.³⁴ Hal ini dikarenakan penelitian ini lebih menekankan pada data lapangan sebagai objek yang diteliti yakni tentang implementasi Pasal 18 Peraturan Daerah. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk mengumpulkan informasi yang kiranya dibutuhkan dan menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai sumber data utama yakni Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 tentang pengelolaan rumah susun umum. Penelitian yuridis empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³⁵

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan ini melibatkan pengamatan terhadap realitas hukum dalam masyarakat. Yang bertujuan untuk mendapatkan

³⁴ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), 113.

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 43.

pemahaman empiris tentang hukum secara langsung terkait dengan objek penelitian.³⁶ Penelitian yuridis-sosiologis merupakan pendekatan penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder sebagai titik awalnya, kemudian diikuti oleh pengumpulan data primer melalui observasi langsung terhadap masyarakat di lapangan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami interaksi antara hukum dan masyarakat secara mendalam.³⁷

C. Lokasi Penelitian

Berdasarkan paparan sebelumnya peneliti melakukan penelitian pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun yang beralamat di Gedung Graha Krida Praja Lantai 3, Jalan Letjend D.I. Panjaitan No. 17, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63137. dan bangunan Rusunawa I dan II Adapun alasan pemilihan lokasi di Kota Madiun karena salah satunya permasalahan rumah susun yang akan diteliti berada di Kota Madiun.

D. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.³⁸ Data Primer merupakan data penelitian yang akan menjadi bahan utama dalam penelitian ini. Sumber data primer

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005), 51.

³⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 34.

³⁸ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 30.

yang diperoleh peneliti dalam penelitian ini ialah hasil dari observasi dan wawancara langsung kepada pihak-pihak terkait, antara lain: Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun, pengelola Rusunawa dan 10 penghuni Rusunawa Tahap I dan II Kota Madiun.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan informasi yang diperoleh oleh peneliti dari berbagai sumber seperti buku, artikel, jurnal, laporan atau sumber data lain yang relevan dengan topik penelitian yang sedang dibahas. Selain itu, data sekunder juga dapat diperoleh dari dokumen resmi, jurnal, skripsi, dan peraturan perundang-undangan, yang kemudian akan memperkuat hasil penelitian. Berikut merupakan data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
2. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum.
3. Buku-buku, jurnal, dan bahan yang berkaitan.

E. Metode Pengumpulan Data

Untuk melengkapi data sebuah penelitian, diperlukan data sekunder dan data primer. Yang mana data primer menggunakan berbagai bahan utama seperti melalui observasi, wawancara, dan

dokumentasi di Rumah Susun di Kota Madiun. Sumber utama nya ialah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan penghuni Rusunawa yang memberikan informasi mengenai sarana, prasarana dan utilitas umum. Sedangkan data sekunder data ini berasal dari berbagai sumber tertulis seperti buku, artikel, jurnal, laporan atau sumber data lain yang relevan dengan topik penelitian yang sedang dibahas. Rujukan utama mencakup Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Daerah terkait, serta buku dan jurnal yang membahas terkait *Maslahah Mursalah*.

Maka peneliti memerlukan metode untuk mengumpulkan data. Teknik pengumpulan data ada beragam seperti observasi, wawancara hingga dokumentasi. Berikut ini metode yang digunakan menurut J.R. Raco, antara lain:³⁹

1. Observasi

Observasi memiliki tujuan yaitu untuk menguji hipotesis melalui pemahaman dan studi tentang perilaku hukum masyarakat yang dapat dilihat secara langsung. Fakta sosial diperoleh melalui analisis rinci terhadap aktivitas, Tindakan, perilaku individu, serta berbagai interaksi sosial dan proses penataan yang menjadi bagian dari perilaku hukum manusia yang dapat diamati.⁴⁰ Peneliti

³⁹ J.R Raco, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya* (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), 108-111.

⁴⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Bandar Maju, 2008), 169.

mendatangi langsung ke rumah susun kota madiun sebagai objek penelitian untuk melihat suatu fakta sosial.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang menyertakan interaksi secara tatap muka dengan informan melalui pertanyaan dan jawaban.⁴¹ Ini termasuk pertemuan antara dua individu untuk bertukar informasi dan gagasan, yang membantu dalam konstruksi makna terkait dengan topik tertentu. Wawancara dimanfaatkan sebagai metode pengumpulan data baik untuk studi pendahuluan untuk menemukan masalah yang akan diteliti, maupun untuk mendapatkan pemahaman yang lebih tentang pandangan atau pengalaman responden.

Tabel 2
Daftar Narasumber

No	Nama	Status
1	Jemakir, S.P	Kepala Dinas Perkim
2	Concon Kencono, S.T	Kepala Seksi Perumahan
3	Broto	Penghuni Rusun 1
4	Margoto	Penghuni Rusun 1
5	Esti	Penghuni Rusun 1
6	Lestari	Penghuni Rusun 1
7	Hariyanto	Penghuni Rusun 1

⁴¹ Amiruddin, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), 270.

8	Sujiati	Penghuni Rusun 1
9	Supriyanto	Penghuni Rusun 2
10	Kustinawati	Penghuni Rusun 2
11	Sriwahyuni	Penghuni Rusun 2
12	Suwarni	Penghuni Rusun 2

3. Dokumentasi

Metode terakhir adalah dokumentasi, yang merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang paling populer diterapkan dalam sebuah penelitian sosial karena terdapat banyak data sosial serta fakta yang tersimpan dalam bentuk dokumen.⁴² Metode ini melibatkan pencarian data mengenai berbagai hal atau variable melalui catatan, buku, majalah, hingga media massa. Untuk mnejalankan teknik ini, peneliti mempelajari berbagai sumber seperti buku, majalah, hingga media massa untuk mendapatkan data yang relevan dengan topik penelitian. Data yang diperoleh melalui teknik dokumentasi ini dapat berupa foto-foto, artikel majalah, berita dari media massa, dan lain sebagainya. Metode dokumenter membantu peneliti dalam memperoleh informasi yang penting dan mendukung dalam analisis dan pembahasan penelitian. Penelitian mendokumentasikan baik berupa foto maupun video suatu fakta sosial di lokasi untuk memperkuat data.

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press 1986), 66.

F. Metode Pengolahan Data

Dalam penelitian ini, data dan informasi yang telah terkumpul selanjutnya akan dilakukan pemeriksaan data (*editing*), tahap selanjutnya adalah sesuai dengan metode yang digunakan pada penelitian ini, maka teknik pengolahan data yang digunakan adalah klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*) dan penarikan kesimpulan (*concluding*).⁴³

1. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data (*editing*) adalah proses yang dilakukan dalam penelitian untuk memverifikasi kembali catatan, dokumen, informasi, dan hasil wawancara dengan Kepala Dinas Perkim dan pihak-pihak terkait lainnya. Proses ini juga mencakup pengecekan hasil wawancara dan dokumentasi dengan pihak yang diwawancarai, terutama terkait kelengkapan, kesesuaian, kejelasan makna, dan relevansi dengan penelitian yang dilakukan. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk memastikan bahwa semua data yang diperiksa untuk menjawab permasalahan penelitian sudah terkumpul dan selaras dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Kemudian mengoreksi kesalahan dalam data serta melengkapi jika terdapat kekurangan dalam data tersebut.

⁴³ Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022).

2. Klasifikasi (*classifying*)

Klasifikasi (*classifying*) adalah mengklasifikasikan data yang telah didapat agar lebih mudah untuk menganalisis sesuai dengan data yang dibutuhkan dengan melakukan pengelompokan secara sistematis kemudian data diberi tanda sesuai dengan kategori dan urutan permasalahan untuk memastikan penggunaan data tersebut masih aman. Data yang dipilih untuk dianalisis dalam penelitian ini hanya mencakup informasi yang relevan dengan topik yang dibahas.

3. Verifikasi (*verifying*)

Verifikasi (*verifying*) merupakan suatu langkah dan kegiatan yang dilakukan dalam menelaah data informasi kembali atau secara berulang yang telah didapat dari lapangan agar diakui kebenarannya dan kejelasannya secara umum. Verifikasi berarti pengecekan kembali atau secara berulang, sehingga data-data yang diperoleh peneliti tersebut lakukan pengecekan atau telaah ulang apakah penelitian itu sudah dapat diakui kejelasannya dan kebenarannya secara umum.

4. Analisis (*analyzing*)

Analisis data akan dilakukan setelah semua data yang akan digunakan untuk menyusun penelitian ini terkumpul, termasuk data dari penelitian lapangan. Keadaan sebenarnya dan apa yang terjadi akan diceritakan dan dijelaskan melalui

pengolahan data yang dikumpulkan dari hasil observasi lapangan, wawancara, dan dokumentasi.

Analisis deskriptif adalah metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan data yang telah terkumpul atau citra suatu topik dengan mengidentifikasi tren dan isu.⁴⁴ Analisis deskriptif yang dilakukan ingin memberikan gambaran atau deskripsi terkait dengan subjek penelitian berdasarkan data yang sudah diperoleh. Data yang diperoleh kemudian disusun untuk menjawab mengenai implementasi standar pelayanan minimal sarana prasarana utilitas perspektif *masalah mursalah*.

5. Kesimpulan (*concluding*)

Kesimpulan (*concluding*) adalah penarikan kesimpulan dari permasalahan-permasalahan yang ada. Proses ini merupakan tahapan akhir dari penelitian serta menjadi jawaban dari paparan data-data sebelumnya. Pada kesimpulan ini, peneliti mengerucutkan masalah dengan menguraikan data dengan bentuk kalimat yang runtun, logis, teratur, dan efektif sehingga memudahkan pembaca untuk memahami dan menginterpretasi data. Adapun isi kesimpulan ini adalah untuk mendeskripsikan suatu jawaban yang berasal dari rumusan masalah.

⁴⁴ Endang Poerwanti, 1998, *Dimensi-Dimensi Riset Ilmiah*, UMM Pers, Malang, hal 26.

G. Pengecekan Keabsahan Data

Pengujian keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber, dengan cara membandingkan apa yang dikatakan dengan apa yang dipraktikkan oleh informan, khususnya Pengelola Rumah Susun Umum Kota Madiun. Selain itu, triangulasi sumber dalam penelitian ini dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dengan data sekunder yang sudah didapatkan.⁴⁵

⁴⁵ Saifullah, *Tipologi Penelitian Hukum (sejarah, Paradigma, dan Pemikiran Tokoh di Indonesia)* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), 238-239.

BAB IV

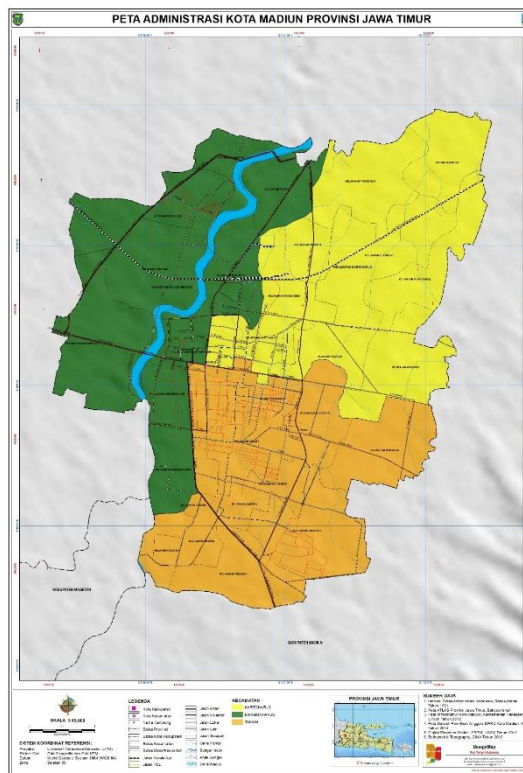
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

1. Kondisi Geografis Kota Madiun

Gambar 1

Letak Geografis Kota Madiun



Sumber: <https://petatematikindo.wordpress.com/2015/03/07/administrasi-kota-madiun/>, diakses 15 Juli 2025

Kota Madiun merupakan sebuah kota dataran rendah yang masuk dalam wilayah Provinsi Jawa Timur bagian barat. Secara Geografis, Kota Madiun terletak pada 111° BT – 112° BT atau sepanjang 6 km bentang arah barat timur dan 7° LS – 8° LS atau sepanjang 7,5 km bentang arah ke

selatan. Kota Madiun berada pada daratan dengan ketinggian 63 meter hingga 67 meter dari permukaan air laut dengan rentang temperatur udara antara 20 °C hingga 35 °C. Wilayah administratif Kota Madiun yang memiliki luas 33,23 km², terbagi menjadi tiga wilayah kecamatan, yaitu kecamatan Manguharjo dengan luas wilayah 10,04 km² terdiri dari 9 kelurahan, kecamatan Taman, dengan luas wilayah 12,46 km² terdiri dari 9 kelurahan, dan kecamatan Kartoharjo, dengan luas wilayah 10,73 km² terdiri dari 9 kelurahan.

Kota Madiun berada di lokasi yang sangat strategis karena terletak pada simpul jaringan jalan regional yang menghubungkan daerah-daerah di Jawa Timur dengan daerah-daerah di Jawa Tengah. Selain hal tersebut, Kota Madiun juga berada di jalur kereta api Lintas Pulau Jawa bagian selatan yang menghubungkan Surabaya-Jakarta lewat Purwokerto dan Surabaya-Bandung. Secara administratif wilayah Kota Madiun berbatasan dengan wilayah Kabupaten Madiun dan Magetan dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara Kecamatan Madiun;
- b. Sebelah Timur Kecamatan Wungu;
- c. Sebelah Selatan Kecamatan Geger;
- d. Sebelah Barat Kecamatan Jiwan.

2. Kondisi Demografis dan Tipologi Kota Madiun

Jumlah total penduduk Kota Madiun per akhir tahun 2024 adalah 201.854 jiwa, yang terdiri dari 99.125 jiwa penduduk laki-laki dan 102.729

jiwa penduduk perempuan. Tiap kecamatan terdiri dari 9 kelurahan, sehingga terdapat 27 kelurahan di Kota Madiun. Kecamatan Manguharjo mempunyai luas wilayah 10,04 km², dengan jumlah penduduk sebanyak 60.258 jiwa, dengan rincian 29.648 jiwa penduduk laki-laki dan 30.610 jiwa penduduk perempuan. Kecamatan Taman mempunyai wilayah terluas yaitu 12,46 km², dengan jumlah penduduk sebanyak 85.690 jiwa, dengan rincian 42.092 jiwa penduduk laki-laki dan 43.598 jiwa penduduk perempuan. Kecamatan Kartoharjo mempunyai luas wilayah 10,73 km², dengan jumlah penduduk 55.906 jiwa, dengan rincian 27.385 jiwa penduduk laki-laki dan 28.521 jiwa penduduk perempuan.⁴⁶

Jumlah penduduk Kota Madiun menurut kelompok usia pada tahun 2024 dengan rincian sebagai berikut:

- a. Usia 0-5 tahun : 12.225 orang
- b. Usia 6-11 tahun : 16.256 orang
- c. Usia 12-16 tahun : 15.340 orang
- d. Usia 17-25 tahun : 28.223 orang
- e. Usia 26-35 tahun : 28.627 orang
- f. Usia 36-45 tahun : 29.970 orang
- g. Usia 46-55 tahun : 28.865 orang
- h. Usia 56-65 tahun : 22.770 orang
- i. Usia > 65 tahun : 19.568 orang⁴⁷

⁴⁶ *Data Statistik Sektor Kota Madiun 2025*, 1.

⁴⁷ *Data Statistik Sektor Kota Madiun 2025*, 12.

B. Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kota

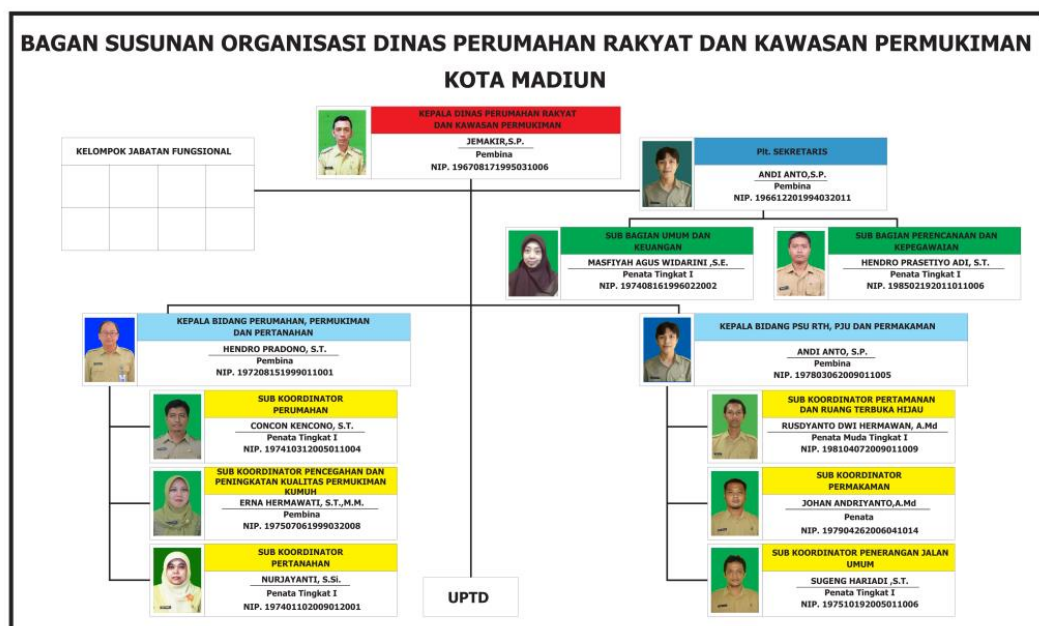
Madiun

1. Lokasi Dinas Perkim Kota Madiun

Penelitian ini melibatkan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Madiun yang berlokasi di Jl. Letjend D.I. Panjaitan No. 17, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63137.

2. Struktur Organisasi

Gambar 2
Struktur Organisasi



Sumber: <https://images.app.goo.gl/Uwr8vs7pwGWerkRF9>

diakses 15 Juli 2025

3. Tugas dan Fungsi

Sesuai dengan Peraturan Walikota Madiun Nomor 35 Tahun 2023. Bidang perumahan permukiman dan pertanahan mempunyai

tugas meliputi menyelenggarakan, merumuskan, dan melaksanakan kebijakan teknis bidang perumahan, permukiman dan pertanahan. Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud diatas bidang perumahan, permukiman dan pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan kebijakan teknis, perencanaan program dan evaluasi pelaksanaan tugas-tugas pada Bidang Perumahan, Permukiman dan Pertanahan;
- b. pelaksanaan pendataan penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana relokasi program Pemerintah Daerah;
- c. melaksanakan penyelenggaraan penyediaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- d. pelaksanaan penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
- e. pelaksanaan penyelenggaraan peningkatan kualitas rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- f. pelaksanaan penyelenggaraan pemugaran, penataan atau peremajaan dalam rangka pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh;

4. Visi dan Misi

- Visi :

Menjadikan lingkungan, perumahan dan permukiman yang bersih, hijau dan sehat

- Misi :

Mewujudkan lingkungan, perumahan dan permukiman yang tertata, bersih, hijau, sehat dan besanitasi

C. Gambaran Umum Rumah Susun Umum Kota Madiun

Gambar 3

Rumah Susun



Sumber: Olahan Penulis, diakses 20 Juli 2025

Semakin padatnya sebuah kota, maka semakin terasa peruntukan tanah bagi suatu pemukiman semakin berkurang dan sangat mahal. Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Rusunawa Kota Madiun terletak di Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun. Rusunawa ini merupakan bantuan pemerintah untuk masyarakat kota madiun yang merupakan

masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak memiliki tempat tinggal karena terdampak program pemerintah yang dimana tidak boleh mendirikan bangunan permanen ataupun semi permanen di kawasan badan tanggul sungai bengawan. Dengan itu, pemerintah menawarkan warga yang terdampak menempati bangunan rumah susun.

Kota Madiun memiliki tiga unit rusunawa, rusunawa tahap I dan tahap II berada pada satu lingkup, rusunawa tahap I merupakan bangunan lima lantai yang terdiri dari 70 unit rumah vertikal yang sudah diserahkan pengelolaannya dari pemerintah pusat ke pemerintah kota Madiun pada awal maret 2018, kapasitas 70 tersebut 64 untuk penghuni umum dan enam unit untuk penghuni difabel dan lanjut usia. Rusunawa tahap II merupakan bangunan 3 lantai yang berada persis di sebelah selatan rusunawa tahap I dengan kapasitas 44 unit rumah vertikal yang telah diserahkan oleh pemerintah pusat ke pemerintah kota madiun pada tahun 2021 akan tetapi karena pandemi covid sehingga penghuni yang sudah terdaftar untuk menempati tertunda hingga 2022 bulan juni. Rusunawa tahap III berada di Jl. Hayam Wuruk Kec. Manguharjo, Kota Madiun dengan kapasitas 60 unit yang telah diserahkan pada tahun 2023. Ketiga rusunawa tersebut setiap unitnya memiliki tipe yang sama tipe 36 (6x6 meter), di dalamnya terdapat ruang tamu lengkap dengan meja kursi, dua kamar lengkap tempat tidur, dapur, dan kamar mandi. Kemudian untuk menunjang kehidupan masyarakat dipemukiman tersebut tentu harus ada fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan aktivitas masyarakat. Fasilitas yaitu berupa prasarana dan sarana dan utilitas umum yang disediakan oleh pemerintah dan dikelola juga

oleh pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan pengelolaan rumah susun tersebut.

D. Analisis dan Pembahasan

1. Implementasi Pasal 18 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 mengenai Standar Pelayanan Minimal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kota Madiun

Konsep rumah susun tidak hanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, tetapi juga ditegaskan secara spesifik dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum. Perda tersebut menjadi dasar hukum penting dalam penyelenggaraan rumah susun di tingkat daerah yang menegaskan kewajiban pemerintah kota untuk memenuhi standar pelayanan minimal pada setiap rusun yang dibangun. Rumah susun umum didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang digunakan sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan pengelola rusun Bapak Concon Kencono bahwa, bangunan rusun 1 memiliki 5 lantai dan rusun 2 memiliki 3 lantai yang berdiri di Kelurahan Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun bangunan tersebut sudah ditempati oleh kurang lebih sekitar 50 KK, dimana penghuni tersebut merupakan warga yang dulunya terdampak program pemerintah karena memiliki rumah di badan tanggul sungai bengawan.

“warga yang terdampak program pemerintah ditawarkan untuk tinggal di rusun saat sudah jadi, sehingga beberapa orang tersebut memilih untuk tinggal di rusun daripada tidak memiliki tempat tinggal lagi”⁴⁸

Penjelasan lain dijelaskan oleh Bu Margoto sebagai penghuni Rusunawa I, bahwa:

“rumah susun ini sangat bermanfaat bagi masyarakat menengah kebawah, karena daripada digusur tidak memiliki tempat tinggal, mending tinggal di rumah susun yang sudah ada fasilitasnya dan biaya sewa tergolong murah.”⁴⁹

Masyarakat kota madiun yang memilih tinggal di rusun selain terkena dampak pemerintah, ada juga yang dulunya tinggal di kontrakan atau kost yang memiliki harga jauh lebih mahal tetapi fasilitas yang didapatkan tidak sepadan. Seperti yang dikatakan oleh Bu Sutiaji Penghuni Rusunawa I, bahwa:

“sementak jadi penghuni rusun ini, fasilitas yang didapat sudah lumayan membantu, karena dulunya saya ngontrak jadi fasilitas seperti meja kursi di kontrakan dulu harus beli sendiri, sedangkan disini sudah mendapat fasilitas tersebut”⁵⁰

Pendapat serupa juga dikatakan oleh Bu Esti sebagai Penghuni Rusunawa I, bahwa:

“bagi saya rusun ini bermanfaat banyak bagi saya, karena pengeluaran juga tidak terlalu banyak seperti ngekost maupun ngontrak yang harus bayar air dan listrik, disini hanya membayar listrik”⁵¹

⁴⁸ Concon Kencono, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

⁴⁹ Margoto, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁵⁰ Sutiaji, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁵¹ Esti, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa bangunan rusun sudah mencerminkan manfaat bagi penghuninya seperti pada Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 menegaskan bahwa “setiap orang yang menempati atau penghuni sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya”.⁵²

Standar pelayanan minimal (SPM) sebagaimana diatur dalam perda dimaksudkan untuk menjamin keberlangsungan fungsi rumah susun sebagai hunian yang memenuhi aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Tujuan ini sejalan dengan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 yang berbunyi “Pengelolaan Rumah Susun Umum bertujuan untuk mewujudkan Rumah Susun yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta Pengelolaan Rumah Susun yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel bagi MBR”, keberadaan perda ini merupakan instrumen hukum yang menjadi aturan operasional di tingkat kota. Keharusan pemenuhan SPM sebagaimana diatur perda juga bertujuan untuk menghindari praktik pengelolaan hunian vertikal yang tidak terstandar, yang berpotensi menimbulkan masalah sosial maupun kesehatan bagi penghuni.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim), pengelola rusunawa, serta penghuni Rusunawa Tahap I dan II, peneliti menemukan bahwa

⁵² Pasal 5, Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum

pengelolaan PSU belum sepenuhnya terpenuhi SPM sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (3) masih terdapat beberapa faktor penghambat. Fasilitas prasarana seperti jaringan drainase, air bersih, dan sanitasi memang telah tersedia secara umum di lingkungan rusunawa. Namun, kualitas dan keberfungsian beberapa fasilitas tersebut masih menjadi perhatian. Seperti yang dipaparkan oleh Bapak Concon Kencono selaku Pengelola Rusunawa Kota Madiun bahwa:

“Pelayanan air bersih masih belum maksimal, karena fasilitas yang dibangun oleh pusat membawa dampak endapan yang ikut naik dan terdistribusi kemasing-masing hunian sehingga sering kali ada laporan airnya kotor, airnya keruh karena adanya endapan sampai macet menyumbat meteran air.”⁵³

Penjelasan lain disampaikan oleh Bapak Supriyanto sebagai penghuni Rusunawa II bahwa:

“Air di lantai 2 sering mati sehingga harus mengambil dari bawah dengan menggunakan selang dari lantai bawah.”⁵⁴

Keterangan serupa juga disampaikan oleh Ibu Kustinawati sebagai Penghuni Rusunawa II bahwa:

“Permasalahan air mati total dari bulan maret hingga bulan juli, sehingga harus menggunakan selang dari bawah, dan hanya bisa digunakan secara bergantian satu per satu, bahkan kalau mau sholat harus kebawah dulu mengantri di kamar mandi yang kosong secara bergantian.”⁵⁵

⁵³ Concon Kencono, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

⁵⁴ Supriyanto, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁵⁵ Kustinawati, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

Keluhan dari Penghuni Rusunawa I dinyatakan oleh Bapak Hariyanto

“ketika penghuni mengeluhkan terhadap permasalahan air, laporan warga sering tidak didengar, sehingga seperti enggan mendengarkan keluhan warga disini, kecuali apa yang disampaikan melalui ketua RT.”⁵⁶

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pemenuhan prasarana di rusunawa belum sepenuhnya terpenuhi, karena kualitas dan kuantitas air yang masih sering menjadi keluhan pada beberapa penghuni.

Sementara, pada aspek sarana seperti taman rekreasi (*playground*), ruang terbuka hijau, sarana olahraga dan tempat ibadah, kehadirannya sangat terbatas, sehingga tidak ada area interaksi sosial di lingkungan rusun. Seperti yang dijelaskan oleh Pengelola Rusunawa Bapak Concon bahwa:

“Prasarana, sarana dan utilitas setiap rusun operasionalnya sesuai dengan apa yang kami terima, dan semua kebutuhan yang diperlukan oleh warga jika memungkinkan bisa menambah fasilitas yang dapat mempermudah warga maka akan selalu kita upayakan, seperti playground kita mengupayakan untuk anak-anak walaupun sederhana di dalam ruangan, ruang terbuka hijau masih bisa ditambahkan, akan tetapi personil yang merawat terbatas, sehingga sebagian besar kami tutup dengan paving, kemudian tempat parkir kita sediakan juga sebisa mungkin melayani sesuai kemampuan APBD.”⁵⁷

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pemenuhan sarana di rusunawa belum sepenuhnya terpenuhi terutama ruang

⁵⁶ Hariyanto, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁵⁷ Concon Kencono, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

terbuka hijau, karena kurangnya personil dari pengelola yang melakukan perawatan di rusunawa dan tidak bisa menambah personil pengelolaan.

Sementara itu, utilitas umum seperti jaringan listrik dan jaringan telepon relatif berfungsi dengan baik, meskipun beberapa penghuni mengeluhkan lambatnya respon saat terjadi gangguan. Seperti yang dijelaskan oleh Ibu Sriwahyuni sebagai penghuni Rusunawa II bahwa:

“jika terjadi kendala seperti waktu itu gardu PLN mati sehari dan petugas mengatakan untuk menunggu dulu maka penghuni disini harus bersabar, karena memang petugasnya tidak banyak.”

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pemenuhan utilitas atau penunjang di rusunawa sudah terpenuhi meskipun terdapat kendala yang sedikit lama dalam menangani, karena pengelola juga harus menunggu pihak ketiga dalam perbaikan jika pihak dari pengelola tidak ada yang bisa melakukan perbaikan mandiri.

Implementasi Pasal 18 menunjukkan adanya upaya formal dari Pemerintah Kota Madiun untuk menjamin layanan dasar bagi masyarakat rusunawa, namun dalam praktiknya masih terjadi celah antara peraturan normatif dengan kondisi faktual. Hal ini menggambarkan adanya *“implementation gap”* sebagaimana disebut dalam teori implementasi kebijakan oleh Solichin Abdul Wahab, terdapat perbedaan antara perumusan kebijakan dan pelaksanaannya di lapangan. Kesenjangan tersebut sebagian besar disebabkan oleh rendahnya kapasitas implementasi yang mencakup anggaran, manajemen pengelolaan, dan keterlibatan masyarakat sebagai pengguna langsung fasilitas.

Menurut Van Meter dan Van Horn, pelaksanaan kebijakan akan efektif jika dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti:⁵⁸

1. Standar dan tujuan dari kebijakan

Sulaeman mengemukakan bahwa Van Meter dan Van Horn mengukur suatu kinerja penerapan kebijakan dengan menetapkan standar serta sasaran tertentu yang harus diwujudkan oleh setiap pelaksana kebijakan. Kinerja kebijakan dinilai berdasarkan tingkat pencapaian standar dan sasaran tersebut. Jika standar dan sasaran terlalu ideal, pelaksanaan suatu kebijakan akan menjadi sulit dilaksanakan. Hubungan standar dan tujuan kebijakan dengan sikap pelaksana kebijakan ini mempunyai keterkaitan yang erat. Sehingga sikap para pelaksana (*implementors*) merupakan peran penting dalam penerapan suatu kebijakan. Pasal 18 ayat (3) Perda Kota Madiun Nomor 9 tahun 2024 sudah jelas memberikan standar yaitu penyediaan minimal prasarana, sarana, dan utilitas. Namun, indikator pencapaian masih bersifat umum sehingga sulit dievaluasi secara berkala.

2. Sumber daya

Penerapan kebijakan pasti diperlukan sumber daya, yang pertama adalah sumber daya manusia (SDM) yang telah ditetapkan dalam kebijakan tersebut, karena kualitas SDM akan mempengaruhi pelaksanaan dari pengelolaan rusunawa. Selain itu juga diperlukannya sumber daya lainnya guna memperlancar proses administrasi penerpaan

⁵⁸ Leo Agustino, *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*, (Bandung: Alfabeta, 2008), 142.

kebijakan.⁵⁹ Sumber daya anggaran dan SDM pengelola rusunawa terbatas, hal ini ditegaskan oleh Bapak Concon yang menyebutkan bahwa

“perawatan PSU sangat bergantung pada anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD), karena masih belum menjadi unit pelaksana teknis daerah (UPTD) sehingga apabila terjadi kendala dan keluhan warga tidak bisa langsung ditangani karena harus menunggu anggaran itu sesuai rencana aksi kinerja (RAK).”⁶⁰

3. Karakteristik organisasi pelaksana

Implementasi kebijakan memiliki salah satu unsur terpenting yakni karakteristik organisasi pelaksana. Karakteristik organisasi pelaksana yang dimaksud seperti Standard Operating Procedures (SOP) untuk melaksanakan kebijakan. Apabila SOP tersebut tidak dilaksanakan dengan baik maka akan mengakibatkan kebijakan tidak dapat bekerja secara maksimal. Pengelola rusunawa telah berkomitmen dan menjalankan tugas sesuai dengan standar dan mekanisme yang berlaku, namun masih terdapat keterbatasan dalam hal kapasitas teknis dan manajerial. Pengelola rusunawa juga menghadapi kendala dalam menjalankan fungsi operasionalnya secara optimal.

4. Komunikasi antarorganisasi dan kegiatan pelaksanaan

Komunikasi mencakup pemahaman pelaksana terhadap peraturan serta pengelolaan saluran komunikasi yang efektif. Semakin

⁵⁹ Mardhatilla Khairina, Abdul Kadir, Efektivitas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Terhadap Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Perspektif Masalah Mursalah, *Al-Balad: Journal of Constitutional Law* 3, No. 2 (2021). 6.

⁶⁰ Concon Kencono, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

baik dalam pengembangan saluran komunikasi, maka semakin besar kemungkinan kesuksesan dalam mentransmisikan perintah secara tepat dan akurat. Seperti yang dinyatakan oleh Bapak Jemakir sebagai Kepala Disperkim bahwa:

“Komunikasi antara Disperkim, pengelola, dan penghuni telah terjalin melalui berbagai mekanisme, dengan adanya pembinaan, pertemuan RT, pembinaan dari sektor agama, arisan RT, ada koordinasi lintas kecamatan, dengan polsek, dengan OPD lain. artinya kita tidak membiarkan masyarakat tinggal lepas dari pembinaan karena penghuni tidak selamanya disitu.”⁶¹

5. Sikap para pelaksana

Sikap para pelaksana juga memiliki dampak signifikan dalam penerapan suatu kebijakan. Respon atau reaksi yang diberikan oleh pelaksana dapat dipengaruhi oleh pandangan mereka terhadap kebijakan serta pengaruhnya terhadap kepentingan organisasi dan pribadi. Disposisi pelaksana terhadap kebijakan menjadi kunci dalam pelaksanaan, dimulai dari penyaringan melalui persepsi mereka terhadap kebijakan hingga batas pelaksanaannya. Sikap para pelaksana cukup tegas terhadap pelanggaran penghuni, tetapi kurang responsif terhadap permasalahan teknis fasilitas. Seperti yang dinyatakan oleh Kepala Disperkim Bapak Jemakir bahwa

“kami sebagai pengelola rusunawa memiliki sikap tegas terhadap penghuni yang melanggar peraturan, sehingga apabila ada penghuni yang tidak membayar kita tegur, jika ada penghuni yang tidak mentaati aturan dan berpotensi membuat lingkungan tidak

⁶¹ Jemakir, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

*nyaman juga bisa dikeluarkan bahkan bisa juga dblacklist tidak boleh masuk lagi.”*⁶²

6. Kondisi sosial dan ekonomi

Salah satu peran penting dalam kesuksesan penerapan sebuah kebijakan publik adalah lingkungan eksternal. Lingkungan eksternal seperti kondisi politik, sosial dan ekonomi yang tidak mendukung, maka dapat menyulitkan pelaksanaan kebijakan dan akan menjadi sebuah masalah dalam kinerja implementasi. maka, sangat dibutuhkan suatu kondisi lingkungan eksternal yang kondusif agar penerapan kebijakan dapat berlangsung dengan lancar dan terkendali. Dengan demikian, pemahaman dan penyesuaian terhadap faktor-faktor lingkungan eksternal menjadi kunci untuk memastikan kesuksesan implementasi kebijakan. Seperti yang dikatakan oleh Kepala Disperkim Bapak Jemakir bahwa

*“faktor eksternal yang mempengaruhi dalam implementasi ialah kondisi sosial ekonomi karena mayoritas penghuni MBR, sehingga tantangan besarnya adalah rendahnya pendidikan dan ekonomi penghuni yang sering mengakibatkan adanya tunggakan sewa dan rendahnya kesadaran terhadap aturan yang ada.”*⁶³

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa pada indikator ini masih terdapat kendala terkait faktor sosial dan ekonomi yang dimana merupakan salah satu komponen penting dalam keberhasilan implementasi kebijakan.

⁶² Jemakir, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

⁶³ Jemakir, wawancara, (Madiun, 1 Juli 2025)

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa implementasi Pasal 18 Perda No. 9 Tahun 2024 di Kota Madiun telah memberikan dampak positif berupa penyediaan hunian layak dan terjangkau bagi MBR, namun masih menghadapi sejumlah permasalahan seperti gangguan air bersih, minimnya sarana sosial, respon pengelola yang tidak konsisten, serta keterbatasan anggaran. Kemudian fungsi pengawasan dalam pengelolaan rusunawa PSU menjadi sangat penting untuk memastikan implementasi Pasal 18 Perda Nomor 9 Tahun 2024 berjalan sesuai dengan rencana. M. Manullang menjelaskan bahwa pengawasan merupakan suatu proses untuk menerapkan pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya, dan bila perlu mengoreksi dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.

a. Menetapkan Alat Pengukur (Standar)

Menetapkan standar yang harus ditetapkan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pekerjaan. Dalam konteks pengelolaan PSU rusunawa, Pasal 18 Perda Nomor 9 Tahun 2024 telah memberikan kerangka standar pelayanan minimal. Namun, berdasarkan temuan di lapangan, standar tersebut belum dioperasionalisasikan secara detail dan spesifik. Pengelola belum sepenuhnya memahami indikator-indikator konkret yang harus dicapai dalam penyediaan PSU. Hal ini menyebabkan kesulitan dalam melakukan pengukuran kinerja secara objektif.

b. Menilai atau Evaluasi Hasil Pekerjaan dengan Standar

Evaluasi dilakukan melalui mekanisme keluhan masyarakat, bukan inspeksi berkala. Kepala Dinas Bapak Jemakir menyatakan:

“Evaluasi ada, di sana ada pengelola yang khusus konsen bagian tanggungjawab dia baik secara sewa kami harus selalu mengingatkan, secara perilaku juga harus mengarahkan pada tata tertib peraturan yang ada di situ.”

Namun, evaluasi tersebut belum dilakukan secara sistematis dan terukur berdasarkan indikator kinerja yang jelas.

c. Mengadakan Tindak Perbaikan

Mengadakan tindakan perbaikan bila pada fase sebelumnya telah terjadi penyimpangan dalam pengelolaan PSU rusunawa, tindakan perbaikan masih terkendala oleh keterbatasan anggaran dan koordinasi antarinstansi yang belum optimal karena prosedur birokrasi yang panjang dan ketergantungan pada pihak ketiga untuk pelaksanaan perbaikan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi Pasal 18 Perda No. 9 Tahun 2024 di Kota Madiun memang telah memberikan manfaat nyata berupa penyediaan hunian layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, pada aspek prasarana (terutama air bersih), sarana, serta utilitas, implementasi masih jauh dari optimal. Jika ditinjau dengan teori Van Meter dan Van Horn, kegagalan implementasi lebih disebabkan oleh faktor sumber daya, komunikasi, dan lingkungan sosial-ekonomi penghuni. Sedangkan dari perspektif teori pengawasan M. Manullang, pengawasan pengelolaan rusun masih

kurang sistematis dan lebih bersifat reaktif. Oleh karena itu, implementasi Pasal 18 dapat dikategorikan belum optimal, dan perlu perbaikan baik dari segi regulasi teknis, kapasitas SDM, maupun mekanisme pengawasan agar standar pelayanan minimal benar-benar terpenuhi sesuai amanat peraturan

2. Perspektif *Maṣlahah Mursalah* terhadap Standar Pelayanan Minimal Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum Kota Madiun

Perspektif *maṣlahah mursalah* dalam Pasal 18 Perda Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 terkait standar pelayanan minimal PSU dalam rumah susun umum memiliki peran penting dalam mewujudkan kemaslahatan hidup MBR. Konsep *maṣlahah mursalah* menekankan pentingnya tindakan atau kebijakan yang memberikan manfaat bagi umat, sekalipun tidak secara eksplisit diatur dalam nash syariat. sebagaimana didefinisikan oleh Abdul Wahhab Khallaf, *maṣlahah mursalah* merupakan kemaslahatan yang tidak secara eksplisit didukung atau ditolak oleh dalil syara', namun keberadaannya memberikan manfaat nyata bagi kehidupan manusia.⁶⁴ pemenuhan SPM PSU dalam rusun menjadi sarana menghadirkan kemaslahatan karena menyangkut kebutuhan dasar penghuni yang tidak dapat ditinggalkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni rusun secara umum merasakan manfaat dari keberadaan rusun dalam memperoleh hunian yang

⁶⁴ Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih Terj. Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib* (Semarang: Dina Utama Semarang, 2014), 139.

terjangkau dibandingkan membeli rumah pribadi, seperti yang dikatakan oleh Bu Broto sebagai penghuni Rusunawa 1, bahwa:

“rumah susun ini sangat bermanfaat bagi ibu yang sudah tua, meskipun terkadang air kran tidak nyala tapi tetap ditangani dan harus bersabar.”⁶⁵

Hal senada dari Penghuni Rusunawa 1 yaitu Bu Lestari yang menjelaskan bahwa:

“rumah susun ini bermanfaat bagi saya karena lebih ringan dalam membayar, tapi terkadang airnya mati atau kecil mungkin karena di jam tertentu yang menggunakan air banyak sehingga terjadi kendala tersebut.”⁶⁶

Manfaat lain dari Rusunawa juga dirasakan oleh Bu Suwarni yang merupakan Penghuni Rusun 1, bahwa:

“rumah susun ini memiliki banyak manfaat bagi saya, karena saya sudah tidak bekerja, tapi biaya sewanya murah dan saya juga bisa berjualan disini walaupun tidak banyak tapi sudah sedikit membantu.”⁶⁷

Berdasarkan pernyataan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan rusun telah membawa manfaat signifikan bagi MBR, meskipun pemenuhan fasilitas dasarnya masih menghadapi kendala, terutama terkait air bersih.

Pemenuhan standar pelayanan minimal PSU sesuai Pasal 18 Perda Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2024 yang akan memberikan manfaat kepada MBR sejalan dengan tujuan syariat islam dalam menjaga dan pemenuhan kebutuhan pokok kebaikan atau prinsip-prinsip moral (*mashlahah*) harus

⁶⁵ Broto, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁶⁶ Lestari, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

⁶⁷ Suwarni, wawancara, (Madiun, 2 Juli 2025)

didasarkan pada pemeliharaan lima aspek utama (*al-masalih al-khamsah*), yaitu pemeliharaan jiwa (*hifdz an-nafs*), agama (*hifdz al-din*), akal (*hifdz al-'aql*), keturunan (*hifdz al-nasl*) dan harta (*hifdz al-mâl*) yang menjadi pondasi kehidupan manusia serta menghindari segala yang dapat membahayakan atau mengancam aspek-aspek tersebut.⁶⁸

a) Pemeliharaan jiwa (*hifdz al-nafs*)

Memelihara jiwa (*hifz an-nafs*) merupakan prioritas utama dalam *maṣlahah ḍaruriyyah*, pemeliharaan jiwa tercermin dari lingkungan yang sehat dan nyaman bagi penghuni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun fasilitas dasar telah tersedia, namun kualitas layanannya masih perlu ditingkatkan, prasarana dasar seperti sanitasi dan ketersediaan air bersih yang sering mati dan sering kali mengalami kemacetan hingga berbulan-bulan merupakan masalah utama yang mengganggu pemeliharaan jiwa dan mengindikasikan belum terpenuhinya *maṣlahah ḍaruriyyah* secara optimal. Air merupakan kebutuhan dasar yang tidak dapat ditinggalkan, untuk digunakan seperti masak, mencuci, minum, dan lain sebagainya, penyediaan air bersih yang layak dan tidak ada gangguan merupakan kewajiban pemerintah. Sehingga pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan akses air bersih bagi seluruh warga tanpa adanya diskriminasi. Kendala yang terjadi

⁶⁸ Ahmad Hasbullah, Musleh Harry, Yayuk Whindari, “Penambahan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Nusantara Perspektif *Maṣlahah Mursalah*”, *Al-Balad: Journal of Constitutional Law* 6, No. 1 (2024), 20.

mengindikasikan belum terpenuhinya *maṣlahah ḍaruriyah* secara optimal.

b) Pemeliharaan Agama (*hidfz al-din*)

Penyediaan fasilitas peribadatan tercermin dalam PSU rumah susun. Berdasarkan penelitian menunjukkan keberadaan musholla di kompleks rusun menunjukkan perhatian pemerintah terhadap kebutuhan spiritual penghuni. Namun, kapasitas dan kondisi fasilitas yang masih terbatas menunjukkan bahwa aspek ini masih berada pada tingkat *maṣlahah ḥajiyah*, belum mencapai level *ḍaruriyah* yang seharusnya menjadi prioritas utama.

c) Pemeliharaan Akal (*hidfz al-'aql*)

Pemeliharaan akal (*hidfz al-'aql*) dapat dilihat dari aspek penyediaan lingkungan hunian yang sehat dan kondusif untuk pengembangan intelektual. Ruang terbuka hijau dan taman bermain anak yang masih terbatas berimplikasi pada kurangnya ruang untuk aktivitas pengembangan diri dan interaksi sosial. Akan tetapi diantara keterbatasan sarana fisik tersebut, pemerintah juga mengajak penghuni rusunawa melakukan pertemuan dan pembinaan bersama sektor agama, pembinaan rt, disnaker, dan OPD lain yang dimana mendukung produktivitas penghuni yang ada dalam rusun. Penelitian menunjukkan pertemuan dan pembinaan tersebut mendukung penghuni rusun agar tetap menjalin silaturahmi antar penghuni dan juga membantu menjaga kesehatan mental.

d) Pemeliharaan harta (*hidfz al-mâl*)

Pemeliharaan harta (*hidfz al-mâl*) dalam konteks PSU rumah susun dapat dianalisis dari aspek efisiensi pengelolaan fasilitas. Keterbatasan anggaran yang menjadi kendala utama dalam pemeliharaan fasilitas menunjukkan perlunya optimalisasi pengelolaan sumber daya. Dalam perspektif *maṣlahah mursalah*, pengelolaan yang efisien dan transparan merupakan kewajiban moral pemerintah dalam mengelola amanah publik.⁶⁹

Penerapan Pasal 18 jika ditinjau dari tingkatannya, pemenuhan PSU di rusun Kota Madiun saat ini baru mencapai kategori *maṣlahah hajiyah* (sekunder). PSU yang tersedia memberikan manfaat berupa kemudahan akses hunian murah, ketersediaan air meskipun terbatas, listrik, serta beberapa sarana tambahan. Namun, kebutuhan dasar penghuni terkait air bersih dan ruang terbuka belum sepenuhnya terpenuhi, padahal hal tersebut termasuk dalam *maṣlahah ḍaruriyah* (primer) yang bersifat penting bagi kelangsungan hidup dan kesehatan. Artinya, meskipun keberadaan rusun telah memberi manfaat signifikan bagi masyarakat MBR, masih terdapat ruang perbaikan agar kemaslahatan yang diwujudkan benar-benar menyentuh kebutuhan dasar penghuni. Terlebih prinsip *maṣlahah* mensyaratkan bahwa kemanfaatan harus bersifat universal dan tidak hanya dirasakan sebagian orang.

⁶⁹ Yusuf Qardhawi, *Fiqh Prioritas: Sebuah Kajian Baru Berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah* (Jakarta: Robbani Press, 1996), 78.

Adanya rumah susun berperan penting untuk mengurangi penggunaan tanah di lingkungan perkotaan yang lahannya semakin berkurang tiap tahunnya, selain itu adanya rumah susun ini membantu mengurangi pemukiman kumuh yang ada di kawasan kota madiun serta memberikan hunian layak pada masyarakat kota yang memiliki potensi tidak mempunyai hunian, mengalami penggusuran karena adanya program pemerintah, dan juga MBR. Dengan menyediakan hunian layak, bersih dan PSU yang memadai, Pemerintah Kota Madiun mendukung konsep kemaslahatan yang diperlukan untuk mempermudah kehidupan sehari-hari. Hal ini selaras dengan kaidah fiqh,

مَا لَا يَتِمُّ الْوَاجِبُ إِلَّا بِهِ فَهُوَ وَاجِبٌ

Artinya: “sesuatu yang menjadi sarana untuk terlaksananya kewajiban maka hukumnya wajib”.

Dengan demikian, pemenuhan standar pelayanan minimal PSU bukan hanya sekadar pelengkap, melainkan bagian integral dari tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan kemaslahatan secara utuh.

Syarat-syarat *maṣlahah mursalah* menurut Abdul Wahhab Khallaf memberikan parameter evaluasi yang objektif terhadap implementasi kebijakan PSU.

1. Kemaslahatan harus bersifat hakiki dan tidak berdasarkan dugaan semata. Hal ini kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas PSU yang memadai merupakan kebutuhan nyata yang dapat diverifikasi melalui data empiris dan pengalaman langsung penghuni rusun.

2. Kemaslahatan harus bersifat universal dan dapat dirasakan oleh mayoritas masyarakat, bukan hanya kelompok tertentu. Hasil penelitian menunjukkan adanya ketimpangan dalam akses fasilitas, terutama masalah pasokan air yang lebih berdampak pada penghuni lantai atas. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip universalitas dalam *maṣlahah mursalah*, sehingga perlu ada upaya pemerataan akses fasilitas.
3. Pelembagaan hukum berdasarkan *maṣlahah mursalah* tidak boleh bertentangan dengan nash dan ijma'.⁷⁰ Kebijakan penyediaan PSU dalam rumah susun umum sejalan dengan prinsip-prinsip Islam tentang keadilan sosial, tanggung jawab penguasa terhadap kesejahteraan rakyat, dan kewajiban negara dalam menyediakan fasilitas dasar bagi masyarakat.

Oleh sebab itu, dari perspektif *maṣlahah mursalah*, keberadaan rumah susun di Kota Madiun sudah membawa manfaat besar bagi masyarakat, namun pelaksanaannya masih perlu ditingkatkan agar benar-benar menyentuh kemaslahatan *ḍaruriyah*. Pemerintah daerah bersama pengelola perlu memperkuat pemenuhan SPM sesuai Pasal 18 Perda No. 9 Tahun 2024, agar kemanfaatannya bersifat universal, tidak diskriminatif, dan sejalan dengan tujuan syariat Islam dalam menghadirkan kemaslahatan dan mencegah kemudaratatan.

⁷⁰ Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih Terj. Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib* (Semarang: Dina Utama Semarang, 2014), 146.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan oleh peneliti diatas terkait Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal Sarana Prasarana Utilitas Perspektif *Maşlahah Mursalah* (Studi di Kota Madiun) maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Implementasi Pasal 18 Perda Nomor 9 Tahun 2024 di Kota Madiun telah memberi manfaat nyata berupa hunian layak dan terjangkau bagi MBR, namun pelaksanaannya belum optimal. Permasalahan utama terlihat pada prasarana air bersih yang sering bermasalah, keterbatasan sarana sosial, serta respon pengelola yang kurang konsisten. Berdasarkan teori implementasi Van Meter dan Van Horn, hambatan terjadi pada faktor sumber daya, komunikasi, serta kondisi sosial-ekonomi penghuni. Dari perspektif pengawasan M. Manullang, monitoring masih bersifat reaktif. Dengan demikian, implementasi Pasal 18 dapat dikategorikan bermanfaat, tetapi pelaksanaan tersebut belum sepenuhnya optimal.
2. Dari perspektif *maşlahah mursalah*, pemenuhan standar pelayanan minimal PSU di rusunawa Kota Madiun telah memberikan manfaat signifikan bagi MBR. Keberadaan rumah susun tidak hanya menyediakan hunian layak dan terjangkau, tetapi juga membantu mengurangi pemukiman kumuh dan meningkatkan taraf hidup masyarakat yang sebelumnya terdampak penggusuran atau biaya

kontrakan yang tinggi. Hal ini sejalan dengan prinsip kemaslahatan dalam Islam yang berorientasi pada pemeliharaan lima pokok kebutuhan dasar (*al-masalih al-khamsah*), terutama pemeliharaan jiwa (*hifdz an-nafs*) dan harta (*hifdz al-mâl*). Namun, berdasarkan penelitian, pemenuhan PSU baru mencapai tingkat masalah hajiyah (sekunder), belum sampai pada masalah daruratiyah (primer), karena kebutuhan dasar seperti air bersih khususnya di lantai atas, mengalami kesulitan lebih besar dalam akses air. Dengan demikian, dari sudut pandang *maṣlahah mursalah*, kebijakan ini sudah sejalan dengan tujuan syariat, tetapi masih memerlukan perbaikan agar manfaatnya bersifat menyeluruh dan benar-benar mampu menjaga kebutuhan pokok penghuni secara berkelanjutan.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah Kota Madiun, perlu meningkatkan kualitas prasarana dasar terutama air bersih dan ruang terbuka hijau, memperkuat kapasitas pengelola, serta menyusun mekanisme pengawasan yang lebih sistematis agar pemenuhan SPM benar-benar optimal. Kemudian pengelola rusunawa, diharapkan lebih responsif terhadap keluhan penghuni dan menjaga komunikasi yang baik agar permasalahan teknis dapat segera tertangani.
2. Kepada penghuni rusunawa, penting untuk menjaga fasilitas bersama, mematuhi aturan, dan aktif berpartisipasi dalam kegiatan pembinaan sehingga tercipta lingkungan hunian yang harmonis.

3. Kepada akademisi dan peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengkaji lebih dalam aspek pembiayaan dan model pengelolaan rusun yang berkelanjutan, agar dapat memberi rekomendasi lebih komprehensif bagi pengembangan kebijakan perumahan di daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdoellah, Awan Y, and Yudi Rusfiana. *Teori Dan Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Agustino, Leo. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Data Statistik Sektoral Kota Madiun 2025*. Madiun: Dinas Komunikasi dan Informatika Kota Madiun, 2025.
- Elcaputera, Arie, Ahmad Wali, and Arie Wirya Dinata. "Urgensi Harmonisasi Rancangan Peraturan Daerah: Sebuah Analisis Tantangan Dan Strategi Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia Dalam Rangka Penguatan Otonomi Daerah." *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 11, no. 1 (2022).
- Fakultas Syariah. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022.
- Kadji, Yulianto. *Formulasi Dan Implementasi Kebijakan Publik*. Gorontalo: UNG Press Gorontalo, 2015.
- Khallaf, Abdul Wahhab. *Ilmu Ushul Fiqih Terj. Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib*. Semarang: Dina Utama Semarang, 2014.
- Manullang. *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 2005.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Bandar Maju, 2008.
- Nurmayani. *Hukum Administrasi Daerah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2015.
- Nurmayani. *Hukum Administrasi Negara*. Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000.
- Prof. H. Rozali Abdullah S.H. *Pelaksanaan Otonomi Luas Dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Qardhawi, Yusuf. *Fiqh Prioritas: Sebuah Kajian Baru Berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah*. Jakarta: Robbani Press, 1996.
- Raco, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010
- S. Nasution. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- Saifullah. *Tipologi Penelitian Hukum (sejarah, Paradigma, dan Pemikiran Tokoh di*

Indonesia). Bandung: PT Refika Aditama, 2018.

Siagianyang, Sondang P. *Administrasi Pembangunan*. Jakarta: Gunung Agung Jakarta, 2000.

Sirajuddinn, and Dkk. *Hukum Pelayanan Publik*. Malang: Setara press, 2012.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2005.

Subianto, Agus. *Kebijakan Publik Tinjauan Perencanaan, Implementasi Dan Evaluasi*. Surabaya: Brilliant, 2020.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.

Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenada Media Group, 2011.

Umar, Mukhsin Nyak. *Al-Maslahah Al-Mursalah (Kajian atas relevansinya dengan pembaruan hukum islam)*. Banda Aceh: Turats, 2017.

Jurnal

Hasbullah, Ahmad, Musleh Harry, Yayuk Whindari, “Penambahan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Nusantara Perspektif Masalah Mursalah”, *Al-Balad: Journal of Constitutional Law* 6, No. 1 (2024)

Khairina, Mardhatilla, Abdul Kadir, Efektivitas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Terhadap Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Perspektif Masalah Mursalah, *Al-Balad: Journal of Constitutional Law* 3, No. 2 (2021).

Rubiati, Betty. “Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah.” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2023).
<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/1337/647>.

Sabitha, Firsya Asha. “Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya.” *Jurnal Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia* 10, no. 1 (2022).

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum

Website

Ibanez, Ellen Diva. “Urbanisasi Indonesia: Antara Mimpi Kota Besar Dan Realitas Perkotaan.” Surabaya, 2024. <https://unair.ac.id/urbanisasi-indonesia-antara-mimpi-kota-besar-dan-realitas-perkotaan/>.

“Kelola.” Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Accessed January 31, 2025. <https://kbbi.web.id/kelola>.

“Pengawasan.” Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Accessed March 8, 2025. <https://kbbi.web.id/>.

Ppid. “Disperkim Imbau Pengembang Perumahan Atasi Persoalan Penyediaan TPU.” Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, 2022. <https://disperkim.madiunkota.go.id/disperkim-imbau-pengembang-perumahan-atasi-persoalan-penyediaan-tpu/>.

Saputra, Yulianta. “Fungsi Pengawasan Lingkup Hukum Administrasi Negara.” UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021. <https://ilmuhukum.uin-suka.ac.id/id/kolom/detail/442/fungsi-pengawasan-lingkup-hukum-administrasi-negara>.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

A. Pedoman Wawancara

Pertanyaan untuk Kepala Dinas Perkim

1. Bagaimana strategi pemerintah daerah dalam mengimplementasikan Perda tersebut?
2. Apakah telah dilakukan sosialisasi terkait Perda ini kepada pengelola dan penghuni rumah susun?
3. Apa saja tantangan yang dihadapi dinas dalam mengawasi penerapan standar minimal sarana, prasarana, dan utilitas (SPU) di rumah susun umum?
4. Apakah ada mekanisme evaluasi atau monitoring rutin untuk menilai kepatuhan pengelola terhadap Perda tersebut?
5. Bagaimana bentuk koordinasi antara pemerintah daerah, pengelola rumah susun, dan penghuni dalam pengelolaan rumah susun umum?
6. Sejauh mana prinsip kemaslahatan (maṣlahah mursalah) menjadi pertimbangan dalam penyusunan dan implementasi Perda ini?
7. Apakah terdapat sanksi bagi pengelola atau pihak lain yang tidak memenuhi standar minimal SPU sesuai Perda?
8. Bagaimana perbedaan sebelum dan sesudah adanya perda yang baru dalam pengelolaan?
9. Apa harapan Dinas terhadap keberlanjutan pengelolaan rumah susun umum ke depan setelah Perda ini diterbitkan?

Pertanyaan untuk Pengelola

1. Sejauh mana Anda mengetahui dan memahami isi dari Perda Nomor 9 Tahun 2024?
2. Bagaimana pengelola menerapkan ketentuan mengenai standar minimal sarana, prasarana, dan utilitas dalam pengelolaan rumah susun? Apakah ada bantuan atau dukungan dari pemerintah daerah dalam pemenuhan SPU?
3. Apakah terdapat kendala dalam pelaksanaan teknis ketentuan Perda tersebut?
4. Apakah pengelola telah mendapatkan pelatihan atau pedoman teknis dari pemerintah daerah terkait implementasi Perda?

5. Sejauh mana aspek kemaslahatan (manfaat umum) dipertimbangkan dalam pengelolaan rumah susun?
6. Apa harapan pengelola terhadap kebijakan pemerintah daerah ke depan terkait pengelolaan rumah susun umum?

Pertanyaan untuk Penghuni

1. Apakah Anda mengetahui adanya Perda Nomor 9 Tahun 2024 yang mengatur pengelolaan rumah susun umum?
2. Bagaimana penilaian Anda terhadap kondisi sarana, prasarana, dan utilitas di rumah susun yang Anda tempati?
3. Apakah Anda merasa kebutuhan dasar sebagai penghuni telah terpenuhi dengan baik?
4. Jika ada masalah terkait fasilitas, bagaimana Anda melaporkannya dan bagaimana respon dari pengelola?
5. Sejauh mana Anda terlibat atau dilibatkan dalam kegiatan pengelolaan rumah susun?
6. Menurut Anda, apakah pengelolaan rumah susun sudah mencerminkan kemaslahatan (manfaat umum) bagi penghuni?
7. Apa harapan Anda terhadap pemerintah atau pengelola untuk ke depannya?

B. Dokumentasi



Gambar 1

Wawancara dengan Bapak Jemakir, S.P selaku Kepala Dinas
Perumahan dan Permukiman Kota Madiun



Gambar 2

Wawancara dengan Bapak Concon Kencono, S.T selaku Kepala Pengelola
Rumah susun Kota Madiun



Gambar 3

Wawancara dengan Ibu Broto selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 4

Wawancara dengan Ibu Margoto selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 5

Wawancara dengan Ibu Esti selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 6

Wawancara dengan Ibu Lestari selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 7

Wawancara dengan Ibu Hariyanto selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 8

Wawancara dengan Ibu Sutiaji selaku Penghuni Rusunawa I



Gambar 9

Wawancara dengan Ibu Suwarni selaku Penghuni Rusunawa II



Gambar 10

Wawancara dengan Bapak Supriyanto selaku Penghuni Rusunawa II



Gambar 11

Wawancara dengan Ibu Kustinawati selaku Penghuni Rusunawa II



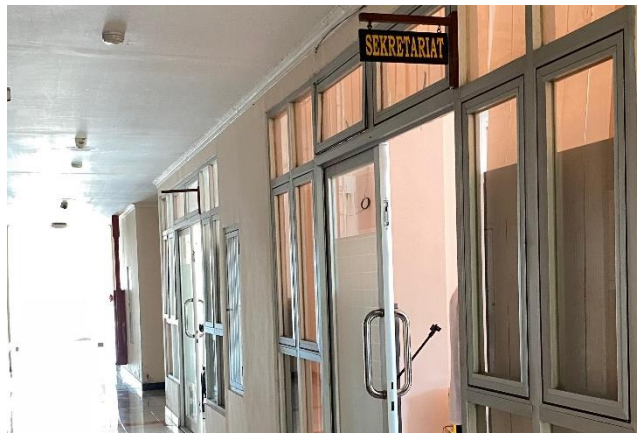
Gambar 12

Wawancara dengan Ibu Sriwahyuni selaku Penghuni Rusunawa II



Gambar 13

Bangunan Rusunawa I dan Rusunawa II



Gambar 14
Ruang Sekretariat Rusunawa I



Gambar 15
Parkiran Rusun

C. Surat Izin Penelitian



PEMERINTAH KOTA MADIUN
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
 GRAHA KRIDA PRAJA LANTAI 3
 Jl. Mayjen DI Panjaitan No.17 Madiun, Telp. (0351) 2812737
 Pos el disperkim@madiunkota.go.id
 Website <http://disperkim.madiunkota.go.id>

Madiun, 30 Juni 2025

Nomor : 070/424/401.111/2025
 Sifat : Biasa
 Lampiran : -
 Perihal : Konfirmasi Permohonan Izin Penelitian

Yth. Sdr. Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah
 Universitas Islam Negeri Maulana Malik
 Ibrahim Malang

di
M A L A N G

Menindaklanjuti Surat saudara Tanggal 24 Maret 2025 Nomor : 279/FSy.1/TL.01/04/2025 perihal permohonan izin penelitian mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Fakultas Syariah Program Studi Hukum Tata Negara sebanyak 1 orang, yakni :

No	Nama	NIM	Program Studi
1.	MIZYEL CAHYANINGTYAS	210203110007	Hukum Tata Negara

Bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa tersebut di atas dapat kami terima untuk melaksanakan penelitian di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun terhitung mulai 1 Juli 2025 sampai dengan 22 Agustus 2025.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Kepala Dinas Perumahan Rakyat
 Dan Kawasan Permukiman,



JEMAKIR, S.P.,
 Pembina Tingkat I (IV/b)
 NIP. 196708171995031006

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Mizyel Cahyaningtyas
TTL : Madiun, 5 Maret 2003
Alamat : Desa Nglanduk, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun
No. Telpon : 08228132509
Email : mizyelc@gmail.com
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Perempuan

No	Jenjang	Nama Instansi	Tahun
1	TK/RA	RA Al-Hidayah Dempelan	2008 - 2009
2	SD/MI	MI Al-Amin Dempelan	2009 - 2015
3	SMP/MTS	MTs Negeri Kota Madiun	2015 - 2018
4	SMA/MA	MA Negeri 2 Kota Madiun	2018 - 2021
5	S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2021 - 2025