

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan sebagai sarana melangsungkan kehidupannya. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Hak rakyat atas perumahan dalam disiplin hak asasi manusia (HAM) seringkali dipersamakan dengan hak rakyat atas tempat untuk hidup. Karena hak ini berkaitan dengan hidup seseorang, maka rumah dalam pengertian ini mencakup makna perumahan yang memadai, makna kata memadai ini sangat penting untuk membedakan pendefinisian kata 'rumah' menjadi tidak sekedar sebetuk bangunan persegi empat yang memiliki atap. Dari standar internasional HAM, kita dapat menggunakan makna rumah yang memadai, yakni ketersediaan pelayanan, material, fasilitas dan infrastruktur.

¹ Pasal 1 angka 7 undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman

Pembangunan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar manusia harus dibarengi dengan ketersediaan tanah untuk pembangunannya. Dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan bahwa :

“ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat “

Ketentuan di atas menjelaskan bahwa segala kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh Negara yang artinya Negara sebagai organisasi tertinggi di Indonesia yang mempunyai kewenangan untuk membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang sebesar – besarnya digunakan untuk kemakmuran rakyat. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang harus dijaga karena sifatnya yang tidak dapat diperbaharui. Hal ini tentunya akan menjadi masalah bagi kelangsungan hidup manusia karena angka kelahiran yang terus bertambah sehingga bertambah pula kebutuhan akan tanah untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal.

Peran pemerintah dalam hal ini sangat dibutuhkan terutama untuk membantu masyarakat mendapatkan haknya , yaitu hak untuk mendapatkan tempat hidup yang layak dengan menyediakan rumah untuk tempat tinggalnya. Namun masyarakat yang hidup dalam garis kemiskinan sangat sulit untuk mendapatkan hak tersebut karena keadaan ekonomi yang tidak memadai, sehingga munculah permukiman kumuh yang tentu saja tidak layak

huni. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.²

Hak menguasai Negara tersebut lebih lanjut diatur secara rinci dan jelas dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA pemerintah mengeluarkan Undang-Undang yang berkaitan dengan pembangunan perumahan, antara lain Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sebagai landasan hukum dalam pembangunan rumah susun, pemerintah telah menundangkan beberapa peraturan perundang – undangan antara lain Undang – Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang diperbaharui oleh Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun serta Peraturan Daerah yang khusus mengatur tentang rumah susun seperti Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) dan beberapa peraturan perundang-undangan lainnya.

² Ibid, angka 13

Rumah susun 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.³

Selain itu tujuan pembangunan rumah susun salah satunya adalah untuk 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.⁴

Di Indonesia, terutama di kota – kota besar yang cenderung memiliki banyak masalah dengan padatnya penduduk dan minimnya penghasilan dari masyarakatnya menyebabkan banyaknya kawasan permukiman yang kumuh. Hal ini menjadi fenomena yang negatif mengingat betapa banyak masyarakat yang akhirnya tinggal di bantaran sungai atau kali.

Sebagai solusi, pemerintah membuat program rumah susun yang dapat dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang disebut dengan rumah susun umum. Rumah susun umum ini bertujuan untuk mengakomodir kebutuhan tempat tinggal bagi MBR. Namun pada

³ Pasal 1 angka 1 undang – undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun

⁴ Ibid, Pasal 3 huruf e

kenyataannya masih banyak rumah susun umum yang belum bisa memberikan kesejahteraan bagi MBR terutama dalam hal tempat tinggal.

Menurut ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dibagi ke dalam beberapa jenis , antara lain Rumah susun sederhana sewa yang selajutnya disebut Rusunawa dan Rumah susun sederhana Milik atau yang disebut Rusunami. Rusunawa menurut ketentuan dalam Undang-Undang Rumah susun dibangun di atas tanah Negara dan pelaksanaan pembangunannya pun dilaksanakan oleh Negara, sedangkan Rusunami dibangun di atas tanah Negara dan atau tanah milik serta pelaksanaan pembangunannya dilakukan oleh pemerintah dan atau swasta.

Di rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Pharmindo cimahi contohnya, masih banyak masyarakat dari kalangan menengah ke atas yang bertempat tinggal di rumah susun tersebut. Padahal rumah susun tersebut adalah jenis rumah susun umum yang dibuat khusus untuk warga cimahi yang berpenghasilan rendah. Keadaan ini tentunya mengundang berbagai pendapat dari masyarakat yang tidak setuju akan adanya hal tersebut, karena masih banyak warga cimahi yang belum memiliki tempat tinggal yang layak yang harusnya mendapatkan perhatian dari pemerintah daerah setempat. Disebutkan secara jelas dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Pemerintah no 4 tahun 1988 tentang rumah susun bahwa :

“ kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung”

Hal ini tidak sesuai dengan sasaran pembangunan rumah susun dan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Bahkan dalam peraturan daerah yang berlakupun menegaskan bahwa MBR yang bertempat tinggal di rusunawa kemudian mengalami kenaikan pendapatan atau gaji sehingga melebihi batas kategori MBR, maka harus meninggalkan rusunawa tersebut. Dalam pembangunan rumah susun komersial juga ditegaskan bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Hal ini jelas dilakukan dalam rangka memeratakan kesejahteraan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.⁵ Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) BAGI MASYARAKAT BUKAN

⁵ Adrian sutedi, *hukum rumah susun dan apartemen*, sinar grafika, Jakarta, 2010, Hlm 158

BERPENGHASILAN RENDAH DI CIMAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”

B. Identifikasi Masalah

Masalah dalam penelitian merupakan suatu hal yang perlu disesuaikan dan dirumuskan dengan jelas, agar ruang lingkup penelitian ini jelas tujuannya dan dapat dilaksanakan secara tuntas. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis mengidentifikasi masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah pembangunan rumah susun pharmindo di cimahi sudah sesuai dengan Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun?
2. Apakah penghuni di rumah susun pharmindo cimahi sudah sesuai dengan MBR sebagai sasaran Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
3. Apakah akibat hukum bagi penghuni yang melanggar ketentuan di dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

Penulisan hukum ini diharapkan dapat menghasilkan hal – hal yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang rumah susun, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memahami ketentuan mengenai rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui dan memahami sasaran penghuni rumah susun Pharmindo cimahi menurut Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
3. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum pelanggaran ketentuan rumah susun menurut undang-undang yang berlaku.

D. Kegunaan penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi bagi pengembang ilmu hukum rumah susun Indonesia, khususnya mengenai penerapan dan efektifitas dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Daerah kota Cimahi nomor 9 tahun 2004 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Karena dalam prakteknya masih banyak rumah susun umum yang belum benar-benar menaati ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah susun.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap instansi-instansi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) , kementerian Hukum dan HAM, notaris / PPAT, pengelola rumah susun, pemerintah daerah setempat, para penegak hukum, para pihak, dan Warga Negara Indonesia (WNI) baik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun masyarakat yang berasal dari kalangan menengah ke atas yang berwenang di dalam melaksanakan ketentuan dan aturan yang dibuat, terutama mengenai peruntukan rumah susun umum untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga penerepan dan pemberian sanksi bagi yang melanggar dapat diberikan secara adil dan efektif.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai landasan pokok pemikiran.

Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun adalah hasil suatu usaha untuk menciptakan hukum nasional yaitu hukum yang berlaku bagi seluruh instansi pemerintah yang bergerak dibidang pembangunan rumah susun.

Pasal 1 angka 1 undang undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun memberikan pengertian rumah susun, yaitu :

“ 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”.

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari permukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama daerah perkotaan yang jumlah penduduknya semakin meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.⁶

Sasaran yang tepat dalam pembangunan rumah susun juga menjadi hal yang sangat penting, karena tujuan dari pada pembangunan rumah susun sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 3 huruf e undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, yaitu :

“ 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 “

Hal ini dilakukan dalam rangka pemerataan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, agar haknya dalam memiliki tempat tinggal yang layak huni terpenuhi. Tidak hanya pemerintah yang mengadakan pembangunan rumah susun umum yang harus memperhatikan kesejahteraan MBR, tetapi lembaga swasta yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun komersialpun wajib memperhatikan MBR, seperti yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (2) :

⁶ Ibid, hlm 162

“pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun”.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa kesejahteraan MBR harus benar-benar diperhatikan oleh seluruh pihak terkait, demi mewujudkan pemerataan kesejahteraan.

Peraturan Daerah kota Cimahi nomor 9 tahun 2004 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa ini juga menyatakan bahwa agar pengelolaan RUSUNAWA dapat berjalan secara efektif dan efisien serta penghuninya tepat sasaran, maka dipandang perlu pengaturan yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah kota Cimahi no 9 tahun 2004 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa ini mengenai persyaratan penghuni atau penyewa, yaitu :

“ status :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Belum memiliki rumah /tempat tinggal dibuktikan surat keterangan dari pemerintah setempat / lurah;
- c. Pekerja/pengusaha yang berpenghasilan tetap menengah kebawah atau masyarakat tertentu yang ditetapkan berdasarkan keputusan walikota; “

Dapat kita pahami bahwasannya kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah seseorang yang pendapatan perbulannya kurang dari

2,5 juta. Kemudian ketentuan lain yang menjelaskan bahwa RUSUNAWA adalah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah Pasal 12 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Cimahi no 4 tahun 1988 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa, yaitu :

“ Bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat / melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya (sudah tidak termasuk kelompok sasaran Rusunawa)”

Peraturan Menteri nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam Pasal 1 angka 7 juga menjelaskan bahwa :

“ penghuni adalah warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola.”

Hal yang menjelaskan bahwa penghuni sarusunawa yang mengalami peningkatan pendapatan harus meninggalkan tempat huniannya juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri ini yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (3), yaitu :

“penghuni sarusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh badan pengelola.”

Pasal 15 ayat (1) peraturan menteri no 14/permen/m/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa :

“ kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga Negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI / Polri, pekerja / buruh, dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR serta Mahasiswa / Pelajar.”

Dalam ayat (2) Peraturan Menteri ini juga menjelaskan bahwa kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga Negara Indonesia yang :

- a. Mengajukan permohonan tertulis kepada badan pengelola untuk menjadi calon penghuni rusunawa ;
- b. Mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh badan pengelola; dan
- c. Memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi rusunawa

Pada dasarnya para pengelola rusunawa mungkin mempunyai alasan mengapa mereka memperbolehkan masyarakat yang tidak termasuk ke dalam golongan masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjadi penghuni rusunawa tersebut, tetapi tetap saja tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hal ini juga dapat menghambat program pemerataan kesejahteraan, karena MBR yang harusnya mendapatkan hak atas tempat tinggal layak huni menjadi tidak diperhatikan.

Dengan adanya hal tersebut disinyalir permukiman kumuh akan semakin banyak dan tentunya akan mengganggu berlangsungnya kehidupan dari segala aspek.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang menitik beratkan pada penggunaan data sekunder, yaitu berupa pendekatan perundang-undangan dengan bertitik tolak pada analisis terhadap undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun dan Peraturan Daerah Kota Cimahi nomor 9 tahun 2004 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa serta akibat hukumnya.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena penelitian ini adalah penelitian yang memberikan data seteliti mungkin dan melihat ketentuan-ketentuan yang ada dalam masyarakat dan dampak ketentuan tersebut bagi masyarakat. Terutama untuk mempertegas pendapat-pendapat, agar dapat memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka menyusun teori-teori baru.⁷ Jadi bertujuan menggambarkan peraturan yang berlaku secara menyeluruh, sistematis, dan akurat tentang peruntukan pembangunan rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat menengah atas dan akibat

⁷ Soerjono soekanto, *pengantar penelitian hukum*, universitas Indonesia, Jakarta, 1984, Hlm 10.

hukumnya. Dengan demikian penelitian ini akan menggambarkan masalah hukum, fakta dan gejala-gejala lainnya yang berkaitan dengan peruntukan pembangunan rumah susun sederhana sewa yang kemudian dilakukan anallisa sehingga diperoleh sutau gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan yang akan diteliti.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan dengan dua tahap.⁸Yaitu :

a. Penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, diantaranya :

a) Undang-Undang Dasar 1945;

b) Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun;

c) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1998 tentang Rumah Susun;

d) Peraturan Menteri Nomor 14 / PERMEN / M / 2007 tentang Pengelolaan rumah susun sederhana sewa;

e) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 tahun 2004 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa.;

⁸ Soerjono soekanto dan sri mamuji, *penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat*, rajawali press, Jakarta, 2003, Hlm 13.

f) Peraturan pelaksana lainnya.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum penunjang yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang didapat dari buku-buku yang ditulis para ahli, makalah-makalah seminar dari hasil penelitian.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang berupa artikel-artikel majalah atau Koran, jurnal, dan internet.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini dilakukan dalam upaya untuk mendapatkan data dan bahan-bahan yang lebih akurat dan lengkap. Penelitian dilakukan di kota Cimahi yaitu di Rumah Susun Sederhana Sewa Pharmindo – Cimahi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah berupa :

- a. Studi kepustakaan;
- b. Wawancara

5. Metode Analisa Data

Analisa data dilakukan dengan metode yuridis kualitatif, yaitu yang diperoleh disusun secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas dengan tidak menggunakan rumus, kemudian data primer dan data sekunder yang diperoleh dari penelitian disusun dengan

systematis dan teratur, yang akan dianalisa untuk menarik suatu kesimpulan.

6. Lokasi Penelitian

Dalam mencari data sekunder, peneliti memanfaatkan perpustakaan-perpustakaan antara lain :

- a. Perpustakaan universitas Islam Bandung (UNISBA) jalan Tamansari No. 1 Bandung
- b. Perpustakaan fakultas hukum Universitas Padjadjaran , jl. Imam Bonjol No. 21 Bandung.
- c. Rumah Susun Sederhana Sewa Pharmindo – Cimahi, jl. Leuweung Gede RT 07 / RW 11 Cibeureum – Cimahi.
- d. Pemerintah Kota Cimahi.
- e. Kantor Kesatuan Bangsa, kompleks perkantoran Pemerintah Kota Cimahi , jl. RD Demang Hardjakusumah Cihanjuang – Kota Cimahi.
- f. Dinas Pekerjaan Umum, jl. RD Demang Hardjakusumah Cihanjuang – Kota Cimahi.
- g. Dinas kependudukan dan Pencatatan Sipil, jl. RD Demang Hardjakusumah Cihanjuang – Kota Cimahi.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terdiri dari 5 (lima) bab dan setiap bab terbagi atas sub bab. Dimulai dengan bab I, yang merupakan bab pendahuluan, akan diuraikan

mengenai latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

Selanjutnya dalam bab II akan diuraikan Tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang rumah susun, uraian tentang asas dan tujuan pembangunan rumah susun, dan peruntukan mengenai penghuninya, uraian tentang pengertian Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Kemudian dalam bab III akan diuraikan mengenai beberapa kasus yang diambil oleh peneliti, dengan maksud untuk memberi bukti bahwa masih ada kesenjangan antara peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang terjadi.

Setelah itu bab IV akan dilakukan analisa untuk mendapat jawaban sementara terhadap perumusan masalah penelitian dengan cara mencari hubungan sebab akibat antara keterangan peruntukan pembangunan rumah susun bagi masyarakat menengah atas dan kepastian hukum.

Sebagai bagian terakhir dalam bab V, akan ditulis beberapa kesimpulan dari keseluruhan penulisan yang telah disusun disertai beberapa saran yang dapat dikemukakan. Ditutup dengan daftar pustaka.