

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia yang satu dengan manusia lainnya saling membutuhkan karena manusia itu sebagai makhluk sosial. Dalam berhubungan dengan manusia lainnya, manusia tersebut tak terhitung. Salah satu hubungan manusia dengan manusia lainnya adalah berkenaan dengan tempat tinggal. Mereka yang memiliki rumah tidaklah sulit untuk menempati rumahnya tersebut, karena memang miliknya. Berbeda dengan mereka yang tidak memiliki (mempunyai) rumah, tentu saja untuk tempat tinggalnya mereka mendapatkannya dengan sewa menyewa, yang biasanya dibuat perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerduta. Dalam pasal 1548 KUHPerduta dijelaskan bahwa Perjanjian sewa menyewa adalah suatu Perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.<sup>1</sup>

Perjanjian sewa menyewa termasuk bagian Hukum perikatan. Bila salah satu pihak yang meninggal dunia maka hubungan sewa menyewa rumah telah berakhir, karena salah satu hapusnya perikatan yang tidak diatur dalam

---

<sup>1</sup>R. Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009, hlm. 381.

Pasal 1381 KUHPerdara adalah salah satu pihak meninggal dunia. Menurut Prof. Subekti, SH., hapusnya perikatan yang terdapat dalam Pasal 1381 KUHPerdara belum lengkap karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (*termijen*) dalam suatu Perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam Perjanjian.<sup>2</sup>

Sebagai contoh konkrit dari apa yang telah diuraikan di atas, Permasalahan Sewa Menyewa yang hak pakainya telah habis putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Pdt/2010, dimana si penyewa rumah (Soleh) yang terletak di jalan Brantas No.1 Kota Batu Malang Jawa Timur telah meninggal dunia tahun 1998, sehingga sejak tahun 1998 hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun Nurdjanah anak almarhum Saleh (si penyewa) dan suaminya (menantu almarhum Saleh) yang bernama Muchid tetap menempati rumah tersebut. Muchid dan Nurdjanah dalam kasus disini sebagai Tergugat I dan Tergugat II.

Pemilik rumah yang terletak di jalan Brantas No.1 Kota Batu Malang Jawa Timur adalah almarhum Liana Susilowati/Lie Liong Soen, ini berarti yang membuat perjanjian sewa menyewa rumah adalah almarhum Soleh dengan almarhumah Liana Susilowati, yang telah meninggal dunia, almarhumah Liana Susilowati sebelum meninggal telah mengakibatkan rumahnya yang terletak di Jalan Brantas 1 Kota Batu Malang kepada adiknya yang bernama Listian Sutanto sebagaimana akte hibah No.153 tanggal 27 Februari 1982 yang dibuat oleh Notaris G.Komarudzaman.

---

<sup>2</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: cet ke 21, Intermedia, 2005, hlm. 64.

Kepemilikan rumah tersebut beralih menjadi milik Listian Sutanto. Sewa menyewa rumah dilanjutkan Soleh kepada adiknya (penerima hibah), karena Liana Susilowati meninggal dunia.

Almarhum Saleh meninggal dunia tahun 1998, sehingga sewa menyewa rumah di Jalan Brantas No.1 Kota Batu Malang telah berakhir dengan Listian Sutanto. Namun menantu almarhum Soleh yang bernama Muchid bersama istrinya Nurdjanah (anak almarhum Saleh) masih tetap menempati rumah Listian Sutanto sampai dengan Tahun 2008. Oleh karena merasa dirugikan Listian Sutanto mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena Muchid (Tergugat I), Nurdjanah (Tergugat II) dan tanpa persetujuan Listian Sutanto (Penggugat) sebagai pemilik rumah di Jalan Brantas No.1 Kota Batu Malang tetap menempati rumah tersebut.

Dikatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena melakukan perbuatan penghunian rumah tanpa hak/tanpa persetujuan atau izin dari pemiliknya (Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 12) yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah. Perbuatan melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup>Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

Berdasarkan uraian tersebut di atas seharusnya Para Tergugat (Muchid dan Nurdjanah) mengosongkan rumah milik Penggugat, karena memang almarhum Soleh sudah meninggal dan tidak dapat diteruskan sewa menyewa rumah tersebut, tanpa ada surat Perjanjian baru. Oleh karena bila salah satu pihak yang membuat Perjanjian telah meninggal dunia dan masa berlaku Perjanjian sewa menyewa telah habis masa berlakunya Para Tergugat membuat Perjanjian sewa menyewa baru dengan Penggugat bukan menempati rumah tersebut tanpa membayar dan tanpa membuat perjanjian baru. Karena Penggugat merasa haknya dirugikan, maka Penggugat mengajukan tuntutan hak (gugatan).

Berdasarkan latar belakang yang penulis kemukakan di atas, maka penulis melakukan penelitian lebih lanjut terhadap dasar Hukum mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum menempati rumah tanpa hak yang hak pakainya telah habis yang akan dituangkan dalam bentuk Skripsi dengan judul: **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Yang Hak Pakainya Telah Habis Dan Upaya Hukumnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1121 K/Pdt/2010)**

## **B. Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### 1. Identifikasi Masalah

- a. Perikatan hapus dengan meninggalnya salah satu pihak dengan habisnya masa waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, perjanjian tersebut masih mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- b. Sertifikat hak pakai telah habis masa berlakunya.

### 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana Pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara sewa menyewa yang sertifikat hak pakainya telah habis sesuai putusan No. 1121K/Pdt/2010?
- b. Apakah pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam putusan No. 1121K/Pdt/2010 tentang sewa menyewa rumah yang sertifikat hak pakainya telah habis dikaitkan dengan hukum pembuktian?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dasar hukum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum menempati rumah tanpa hak yang hak pakainya telah habis.
- b. Untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung mengenai hukum pembuktian rumah yang tanpa hak yang hak pakainya telah habis.

## 2. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis, Menambah khasanah ilmu pengetahuan penelitian perbuatan melawan hukum menempati rumah tanpa hak yang hak pakainya telah habis, sesuai UUPA no. 5 tahun 1960 dan perjanjian sewa menyewa.
- b. Secara Praktis, Mendapatkan gambaran yang jelas mengenai peraturan pelaksanaan dan perlindungan hukum terhadap sertifikat yang hak pakainya telah habis.

## D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Teoritis

#### a. Sewa menyewa

Menurut Yahya Harahap sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>4</sup>

Menurut Wirdjono Prodjodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998, hlm. 190.

<sup>5</sup>*Ibid*, hlm. 190.

Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

b. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian tanahnya. Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintah dengan penetapan dan juga oleh pemilik tanah, baik perseorangan ataupun suatu badan hukum dengan perjanjian otentik.<sup>6</sup>

Pada dasarnya hak pakai dapat dialihkan. Dalam hal terdapat tanah yang merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Apabila terdapat tanah yang merupakan tanah hak milik maka pengalihan hak pakai kepada pihak lain hanya dimungkinkan apabila dinyatakan secara tegas dalam Perjanjian.<sup>7</sup>

c. Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela tanpa

---

<sup>6</sup>Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 41.

<sup>7</sup>Eman Ramelan, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 tahun 199*, Surabaya: Fakultas Hukum Unair, 2000, hlm. 194.

ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1666 hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Gugatan

Gugatan dalam praktek sering disebut gugatan kontentiosa. Dalam Perundang-Undangan istilah yang digunakan adalah gugatan Perdata atau gugatan saja, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 118 HIR, Pasal 119, Pasal 120. Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan Perdata tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain. Yang mengajukan sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat, sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian disebut dan berkedudukan sebagai tergugat. Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan Perdata:

1. Permasalahan Hukum yang diajukan ke Pengadilan mengandung sengketa.
2. Sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak

---

<sup>8</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: cet II, Sinar Grafika, 1996, hlm. 113.



3. Berarti gugatan perdata bersifat partai, dengan komposisi, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan yang lain berkedudukan sebagai tergugat.<sup>9</sup>

b. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang dimaksud dengan perbuatan melanggar Hukum adalah perbuatan yang Melawan Hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu Hukum dikenal 3 kategori dari perbuatan Melawan Hukum yaitu:

1. Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
3. Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.<sup>10</sup>

c. Upaya Hukum

Upaya Hukum adalah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau Badan Hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan Hakim. Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam Upaya Hukum, Upaya Hukum biasa dan Upaya Hukum luar biasa. Upaya Hukum biasa adalah perlawanan terhadap putusan *verstek*, banding dan kasasi.

<sup>9</sup>M.yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan-Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 46-48.

<sup>10</sup>Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2010, hlm. 3.

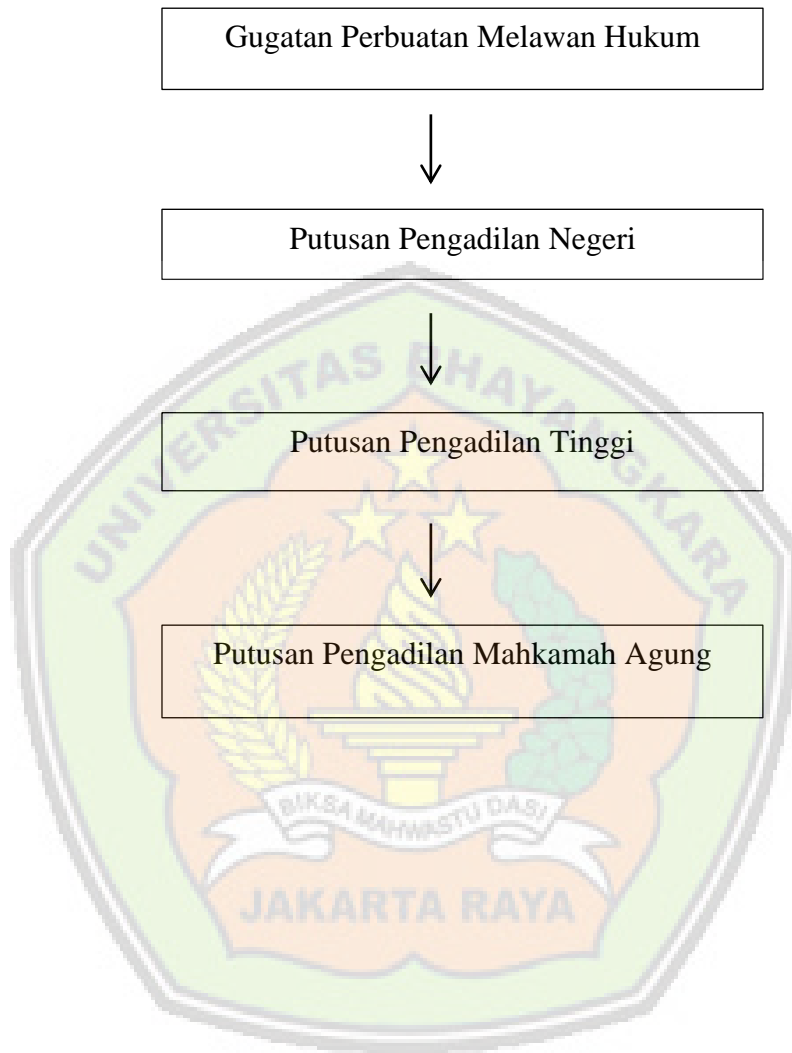
Pada asasnya Upaya Hukum ini mengganggu eksekusi. Pengecualiannya adalah putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*, contoh Pasal 180 (1) HIR), maka meskipun diajukan upaya biasa namun eksekusi akan berjalan terus.<sup>11</sup> Mengenai upaya hukum luar biasa penulis tidak jadikan sebagai kerangka konseptual karena study kasus putusnya sampai dengan kasasi ke Mahkamah Agung.



---

<sup>11</sup>Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: cet XI, Mandar Maju, 2009, hlm. 142.

### 3. Kerangka Pemikiran



## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian Hukum dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif. Ronny Hanitijo mengemukakan “Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder”<sup>12</sup>

Data sekunder adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga data yang sudah siap dipakai. Contoh data sekunder adalah peraturan perundang-undangan dan buku-buku ilmiah. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian yuridis normatif tidak memerlukan lokasi penelitian karena bahan-bahan hukum sudah didokumentasikan di perpustakaan, Lembaga Pemerintah atau Lembaga Non Pemerintah seperti Lembaga Bantuan Hukum atau tempat-tempat lain yang berfungsi untuk menyimpan data kepustakaan.

Data sekunder tersebut penulis dapatkan dari perpustakaan Lembaga Bantuan Hukum Jakarta, Internet dan buku-buku yang dimiliki oleh penulis sendiri.

---

<sup>12</sup>Hotma P.Sibuea & Herybertus Sukartono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Krakatau Book, 2009, hlm.79.

## 2. Metode Pendekatan

Sebagai penelitian hukum dengan metode penelitian yuridis normatif, pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan sejarah (*historical approach*).<sup>13</sup>

Penelitian Hukum dengan pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan cara memahami, mengungkap dan menafsirkan makna norma-norma Hukum yang menjadi bahan Hukum penelitian. Norma-norma Hukum itu dipahami, diungkap dan ditafsirkan maknanya dengan penafsiran yang ada dalam ilmu Hukum.

## 3. Bahan Hukum

Penelitian Hukum bertujuan untuk mengumpulkan bahan-bahan Hukum dengan maksud untuk menjawab masalah Hukum yang sudah diidentifikasi sebelumnya. Bahan-bahan Hukum adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat dari sudut pandang. Bahan-bahan Hukum dibagi atas 3 macam jika ditinjau dari sudut kekuatan mengikatnya masing-masing yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, seperti UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, HIR, Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak Pakai.

---

<sup>13</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 96.

- b. Bahan Sekunder, misalnya buku dan jurnal ilmiah yang berisi pendapat para pakar Hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier, misalnya kamus bahasa, kamus Hukum, ensiklopedia.<sup>14</sup>

Bahan-bahan Hukum yang disebutkan diatas dibedakan atas dasar kekuatan mengikatnya masing-masing.<sup>15</sup> Bahan Hukum Primer seperti UUD 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan lain-lain mempunyai kekuatan mengikat yang lebih kuat dari pada bahan Hukum Sekunder dan Tersier. Hal ini karena bahan Hukum Primer adalah norma Hukum positif di Indonesia.

Bahan Hukum Sekunder mempunyai kekuatan yang lebih lemah daripada bahan-bahan primer sebab bahan-bahan Hukum Sekunder tidak dipaksakan oleh Negara seperti halnya bahan Hukum Primer. Kekuatan mengikat bahan Hukum Sekunder pada keyakinan dan penerimaan atas kebenaran dari pendapat atau teori yang dikemukakan dalam buku-buku ilmiah dan jurnal-jurnal ilmiah tersebut. Isi buku-buku ilmiah dan jurnal-jurnal ilmiah adalah pendapat para pakar Hukum dibidangnya masing-masing. Oleh karena itu kekuatan mengikat pendapat atau teori yang tercantum dalam buku ilmiah atau jurnal ilmiah tersebut terletak pada sikap penerimaan atau penolakan orang banyak terhadap pendapat tersebut.

---

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 33.

<sup>15</sup>Hotma P.sibuea dan Herybertus Sukartono, *Op.Cit*, hlm.74.

Fungsi dari bahan-bahan Hukum Sekunder adalah memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan Hukum Primer.

Bahan-bahan Hukum Tersier merupakan bahan Hukum yang terlemah kekuatan mengikatnya diantara ketiga bahan Hukum tersebut diatas. Kekuatan mengikat bahan-bahan Hukum Tersier hanya didasarkan pada suatu kesepakatan (konvensi). Dalam hal ini istilah-istilah yang terdapat dalam kamus bahasa tiap Negara berbeda-beda. Bahan-bahan Hukum Tersier berfungsi untuk memberikan penjelasan atau keterangan terhadap bahan Hukum Primer dan bahan Hukum Sekunder.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan Hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalan data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalan data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung ke masyarakat (lapangan),<sup>16</sup> akan tetapi cukup dilakukan dimana data kepustakaan itu berada.

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 76.

## 5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Pengolahan bahan-bahan Hukum dalam rangka penelitian yuridis normatif meliputi berbagai aktifitas intelektual sebagai berikut:

- a. Memaparkan Hukum yang berlaku,
- b. Menginterpretasi Hukum yang berlaku,
- c. Menganalisis Hukum yang berlaku, dan
- d. Mensistematisasi Hukum yang berlaku.<sup>17</sup>

Hukum ini merupakan produk manusia atau bangsa sebagai bentuk ungkapan isi hati, pikiran dan perasaan manusia. Oleh karena itu untuk memahami ilmu hukum salah satu cara yang paling penting adalah dengan melakukan interpretasi atau penafsiran Hukum.

Bahan-bahan Hukum yang telah dikumpulkan kemudian ditafsirkan dengan cara-cara penafsiran yang ada dalam ilmu Hukum. Penafsiran yang ada dalam ilmu Hukum antara lain penafsiran gramatikal (penafsiran menurut tata bahasa), penafsiran sistematis, dan penafsiran historis. Penafsiran pada hakikatnya adalah usaha atau aktifitas untuk menetapkan atau menentukan makna atau mengungkap makna yang terkandung dalam norma-norma Hukum.<sup>18</sup> Logeman menyatakan “Dalam melakukan penafsiran Hukum, seorang hakim wajib untuk mencari maksud dan kehendak pembuat

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 32.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 34.



Undang-Undang dan tidak dapat melakukan penafsiran terhadap Undang-Undang sedemikian rupa sehingga menyimpang dari yang dikehendaki oleh pembuat Undang-Undang itu.<sup>19</sup> Dengan kata lain, seorang penafsir terikat kepada kehendak pembentuk Undang-Undang. Hal ini berarti bahwa dalam melakukan penafsiran, penafsir ini harus berusaha mengungkap kembali ke permukaan kehendak pembuat Undang-Undang yang tercantum dalam teks Undang-Undang. Penafsiran yang demikian dapat disebut sebagai penafsiran yang bersifat produktif.<sup>20</sup>

#### 6. Analisis Bahan Hukum

Analisis Hukum dalam pengertian Dogmatika Hukum adalah suatu aktifitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma Hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah Hukum dapat diketahui.<sup>21</sup> Dalam Dogmatika Hukum yang dianalisis adalah norma Hukum dan bukan data empiris.

Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma Hukum adalah logika dan bahasa. Oleh karena itu, dalam dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Jadi tujuan melakukan analisis Hukum adalah untuk dapat mengungkap kandungan norma Hukum sehingga dapat diketahui: kaidah-kaidah Hukum yang berisikan suruhan (*gebod*), kaidah-kaidah Hukum

---

<sup>19</sup>*Ibid.* hlm. 35.

<sup>20</sup>*Ibid.* hlm. 36.

<sup>21</sup>*Ibid.* hlm. 37.

yang berisikan larangan (*verbod*) atau kaidah-kaidah Hukum yang berisikan kebolehan (*mogen*).<sup>22</sup>

Jika sudah berhasil mengungkap isi dan sifat dari suatu kaidah (norma) Hukum seperti dikemukakan di atas, masih ada langkah yang harus dilakukan dalam rangka analisis Hukum tersebut. Tindakan yang harus dilakukan yaitu melihat hubungan antara kandungan norma Hukum yang sedang diteliti dengan kandungan norma Hukum yang lain. Hubungan norma-norma Hukum itu meliputi kandungan norma-norma Hukum diantara Pasal-Pasal dalam suatu Undang-Undang maupun kandungan norma Hukum antara Pasal-Pasal dari Undang-Undang yang berbeda.

Norma-norma Hukum yang dianalisis kemudian disistematisasi atau disusun secara sistematis. Sistematisasi Hukum artinya menata norma-norma Hukum dalam suatu tatanan atau jaringan yang bersifat koheren saling meneguhkan dan sistematis. Beberapa Undang-Undang dari suatu bidang yang sama atau dari berbagai bidang yang berbeda dapat ditata dalam suatu tatanan sehingga tampak hubungannya.

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm. 38.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan di dalam skripsi ini dibagi atas 5 (lima) bab, dimana masing-masing bab dibagi atas beberapa sub bab. Urutan bab tersebut tersusun secara sistematis dan saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Uraian singkat atas bab-bab tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang menguraikan pendahuluan yang menguraikan tentang: Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang menguraikan Tinjauan Pustaka tentang tinjauan umum tentang Hak Pakai, Gugatan, Perbuatan Melawan Hukum, Upaya Hukum, Banding dan Kasasi.

### **BAB III: HASIL PENELITIAN**

Merupakan bab yang menguraikan tentang Hasil Penelitian yang terdiri dari Posisi Kasus, Putusan Mahkamah Agung, Berakhirnya Sewa Menyewa.

**BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN**

Merupakan bab yang menguraikan analisa Hukum.

**BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Merupakan bab penutup yang berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

