

**PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KE TIGA DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH KOS DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN
KUDUS**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Pendidikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum dengan Kekhususan
HUKUM KEPERDATAAN



Oleh :

PEMBAYUN BAGUS ADINUGROHO

2012-20-013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2016

HALAMAN PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KE TIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH KOS DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Jenjang Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum dengan kekhususan
HUKUM KEPERDATAAN

Oleh :

PEMBAYUN BAGUS ADINUGROHO

2012-20-013

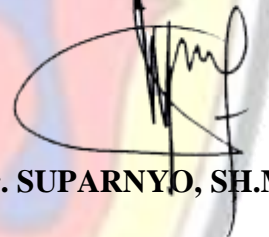
Disetujui :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. SUKRESNO, SH.Mhum



Dr. SUPARNYO, SH.MS

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muria Kudus



Dr. SUKRESNO, SH.Mhum

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Kita tidak akan pernah tahu kapan kebahagiaan akan datang. Saat kebahagiaan menghampirimu, bersyukurlah, berbagilah dengan orang disekitarmu, karena kebahagiaan yang engkau rasakan saat itu sebagian berasal dari mereka yang mendoakanmu.
- Suatu tugas dan kewajiban yang berat akan terasa ringan bila kamu menganggap itu suatu kesenangan.
- Jangan merasa sombong dan tinggi hatidengan apa yang kau raih saat ini. Ingatlah, dunia ini berputar kadang kita berada diatas kadang kita juga berada dibawah.

Kupersembahkan untuk :

1. Kedua orangtuaku tercinta.
2. Adik-adikku tersayang.
3. Sahabat-sahabatku semua.
4. Almamaterku .

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, maka saya dapat menyelesaikan skripsi saya yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KE TIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWARUMAH KOS DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Sukresno, SH.Mhum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dan Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
2. Bapak Dr. Suparno, SH.MS selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing dalam penyusunan skripsi ini, sampai selesai.
3. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca.

Kudus, 23 Agustus 2016

Penulis



ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KE TIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KOS DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS”** ini secara umum bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pihak ketiga dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos dan di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dalam hal teknik pengumpulan data, penulis menggunakan data primer dan data sekunder yaitu selain menggunakan data yang diperoleh dari data lapangan digunakan juga data kepustakaan dari literatur yang berisi tentang teori-teori, pendapat para ahli dan yang berhubungan dengan pokok permasalahan, yang sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif, sehingga di peroleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas dan selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Berdasarkan kegunaan teoritis maka diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan ilmu hukum khususnya Hukum Keperdataan, terutama didalam hal perlindungan hukum pihak ketiga dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa ada dua perjanjian yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos yang dibuat secara lisan, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), pembayaran dan berakhirnya perjanjian telah sesuai kesepakatan sewa menyewa (Pasal 1548 KUHPerdara).

Perlindungan yang diberikan oleh hukum kurang maksimal, karena perjanjian dibuat secara lisan, sehingga jika diingkari oleh pihak yang mengikat maka pihak yang dirugikan sulit untuk meminta pertanggungjawaban.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian, Sewa Menyewa Rumah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK SKRIPSI	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Perlindungan Hukum	6
B. Perjanjian	9
C. Perjanjian Sewa Menyewa	18
D. Kontrak	23
BAB III METODE PENELITIAN	25
A. Metode Pendekatan	25
B. Spesifikasi Penelitian	26
C. Metode Penentuan Sampel	26
D. Metode Pengumpulan Dtata	27

E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	28
F. Metode Analisis Data.....	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	30
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos yang Melibatkan Pihak Ketiga di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus	30
B. Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Rumah Kos di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.....	39
BAB V PENUTUP	49
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51

