IMPLIKASI TERHADAP PERJANJIAN LISAN SEWA RUMAH DAN PENEYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI (Studi di Kelurahan Sungai Salak)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S1)
Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri

Disusun oleh:

MAQFIRAH UTAMI
NIM. 301221010016

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
TEMBILAHAN
2026

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Universitas Islam Indragiri

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maqfirah Utami

NIM : 301221010016

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa Rumah dan Penyelesaian sengketa Wanprestasi (Studi di Kelurahan Sungai Salak)

Saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, tidak dibuat oleh orang lain,juga belum pernah ditulis orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari skripsi ini terbukti merupakan hasil karya orang lain (plagiat), maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar kesarjanaan saya.

Demikianlah surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Tembilahan, 5 Juli 2026



MAQFIRAH UTAMI

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : MAQFIRAH UTAMI

NIM : 301221010016

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : IMPLIKASI TERHADAP PERJANJIAN LISAN SEWA RUMAH DAN PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI (STUDI DI KELURAHAN SUNGAI SALAK)

Tembilahan, 6 Juni 2026

PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
DR. TRIANA SAFITRI SH.,MH	HERDIANSYAH, LC., MA

Di ketahui oleh:

KETUA PROGRAM STUDI

BAMBANG SASMITA ADI PUTRA, SE., SH.,MH

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : MAQFIRAH UTAMI

NIM : 301221010016

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa Rumah Ddan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Studi di Kelurahan Sungai Salak)

Pembimbing I : Dr. Triana Safitri SH.,MH

Pembimbing II : Herdiansyah, LC.MA

NO	TANGGAL	CATATAN OLEH		BERITA ACARA BIMBINGAN	PARAF
		Pembimbing I	Pembimbing II		
1	25/5/2026		✓	Perbaiki penulisan bab II	
2	29/5/2026		✓	Perbaiki penulisan bab III	
3	2/6/2026		✓	Perbaiki penulisan bab IV	
4	6/6/2026		✓	Acc lanjut pembimbing I	
5		✓		LB	
6		✓		RM	
7		✓		K. ISOM	
8		✓		Acc	

Tembilahan, 2026

Dekan,

Dr. Ali Azhar, S.Sos.,MH

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
FAKULTAS HUKUM
Kampus Seberantas Jalan H.R. Soebrantas Nomor : 10, Tembilahan Indragiri Hilir Propinsi Riau Indonesia
0853 6330 1314 (0768) 23986 Laman website: http://www.unisi.ac.id

BERITA ACARA MEJA HIJAU

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Nomor */SK/UNISI/F/VII/2026* Tentang Tim Penguji Ujian *Oral Comprehensive* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Semester Genap T.A 2025-2026, maka pada hari ini, selasa, 28 juli 2026 telah dilaksanakan Ujian *Oral Comprehensive* (Skripsi) Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Program Studi Ilmu Hukum :

Nama	:	Maqfirah Utami
NIM	:	301221010016
Judul Skripsi	:	Implikasi terhadap perjanjian lisan sewa rumah dan penyelesaian sengketa wanprestasi (studi kelurahan sungai salak)
Waktu	:	Selasa, 28 juli 2026 jam 14.00 – 15.00 wib
Tempat	:	Ruang Peradilan Semu Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri
Hasil	:	
Keterangan	:	Aman dan Tertib

Tembilahan, 28 juli 2026

Tim Penguji

1. Dr. Triana Safitri S.H, M.H
2. Herdiyansah Lc. M.A
3. Jamri S.H, M.H
4. Darmiwati S.H, M.H
5. Dr. Feni Puspitasari S.H, M.H

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Hukum UNISI

Dr. ALI AZHAR, S. Sos., M.H
NIP. 1967 03 321

Kepala Prodi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum UNISI

Bambang Sasmita Adi Putra, SH.,MH
Nipy. 2391 03 251

Unisi Karya Abdi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
FAKULTAS HUKUM

SURAT KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
NOMOR: 105/SK/UNISI/E/X/2026

TENTANG
PERUBAHAN JUDUL TUGAS AKHIR/SKRIPSI

BISMILAHHIRAHMANIRRAHIM
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI

Menimbang :
a. Bahwa telah diajukan permohonan perubahan Judul Tugas Akhir/Skripsi oleh mahasiswa yang bersangkutan pada tanggal 09 Oktober 2026;
b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dipandang perlu menetapkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri tentang Perubahan Judul Tugas Akhir/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.

Mengingat :
1. Undang-undang Nomor: 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Jabatan Fungsional Dosen Angka Kreditnya;
5. Peraturan Menteri Pendayaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 46 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Jabatan Fungsional Dosen dan Angka Kreditnya;
6. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional Nomor: 86/D/O/2008 Surat Keputusan Menteri Pendidikan Tinggi, Sains dan Teknologi Republik Indonesia Nomor : 445/B/O/2025 Tentang Yayasan Indra Education College Sebagai Badan Penyelenggara Universitas Islam Indragiri di Kabupaten Indragiri Hilir;
7. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Tinggi, Sains dan Teknologi Republik Indonesia Nomor : 445/B/O/2025 Tentang Yayasan Indra Education College Sebagai Badan Penyelenggara Universitas Islam Indragiri di Kabupaten Indragiri Hilir;
8. Surat Keputusan Yayasan Indra Education College Nomor : 379/YIEC/X/2024 Tentang Statuta Universitas Islam Indragiri;
9. Keputusan Rektor Nomor : KPTS. 020/UNISI/A/IV/2026 Tentang Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.

Memperhatikan : Surat Permohonan perubahan Judul Tugas Akhir/Skripsi dari mahasiswa atas nama Agustina Susilawati terkait Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Nomor: 142/SK/UNISI/E/XII/2025 tanggal 04 Desember 2025.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Tentang Perubahan Judul Tugas Akhir/Skripsi .

Pertama : Menetapkan Perubahan Judul Tugas Akhir/Skripsi .

Kedua : **Menunjuk**:

Nama	:	**Dr. TRIYANA SYAHFITRI, SH., MH**
N.I.P.Y	:	1386 03 355
Pangkat/Golongan	:	Lektor/III.d
Sebagai	:	Pembimbing I
Nama	:	**HERDIANSYAH, Lc., M.A**
N.I.P.Y	:	1789 03 333
Pangkat/Golongan	:	Lektor/III.c
Sebagai	:	Pembimbing II

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Universitas Islam Indragiri

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
FAKULTAS HUKUM

Untuk Penulisan
Skripsi Mahasiswa

Nama	:	**MAQFIRAH UTAMI**
N.I.M	:	**301221010016**
Program Studi	:	**Ilmu Hukum**
Judul Skripsi	:	**Implikasi Terhadap Perjanjian Lisan Sewa Rumah Dan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Studi Kelurahan Sungai Salak.**

Ketiga : Tugas-tugas Pembimbing I/ Pembimbing II adalah berpedoman kepada Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Indragiri Nomor: 123/UNISI/A/X/2011 tentang Ketentuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir/ Skripsi Dilingkungan Universitas Islam Indragiri.

Keempat : Dalam Pelaksanaan Bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar riset proposal.

Kelima : Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium untuk itu disesuaikan dengan peraturan yang berlaku dalam lingkungan Universitas Islam Indragiri.

Keenam : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, dengan ketentuan apabila terdapat kekeliruan dikemudian hari akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : TEMBILAHAN
PADA TANGGAL : 26 OKTOBER 2026

Dekan,

Dr. ALI AZHAR, S. Sos., M.H
NIPY. 1667 03 321

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

IMPLIKASI TERHADAP PERJANJIAN LISAN SEWA RUMAH DAN PENEYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI
(Studi di Kelurahan Sungai Salak)

Oleh Maqfirah utami

Pembimbing I Dr. Triana Safitri SH,.MH
Pembimbing II Herdiyansyah, Lc., MA

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Dalam praktiknya, masyarakat Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir lebih banyak menggunakan perjanjian lisan dibandingkan perjanjian tertulis karena dianggap lebih sederhana, praktis, dan didasarkan pada rasa saling percaya. Meskipun demikian, perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik pelaksanaan sewa-menyewa rumah berdasarkan perjanjian lisan, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, serta penyelesaian sengketa wanprestasi di Kelurahan Sungai Salak Kecamatan Tempuling Kabupaten Indragiri Hilir.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologis. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara terhadap lima orang pemilik rumah sewa dan lima orang penyewa rumah. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya data dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Sungai Salak pada umumnya dilakukan berdasarkan perjanjian lisan yang memuat kesepakatan mengenai besarnya uang sewa, jangka waktu sewa, sistem pembayaran, serta hak dan kewajiban para pihak. Hak dan kewajiban pemilik rumah sewa maupun penyewa pada umumnya telah dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Bentuk wanprestasi yang ditemukan meliputi keterlambatan pembayaran uang sewa, tidak membayar uang sewa setelah jatuh tempo, serta kurangnya pemeliharaan terhadap rumah yang disewa. Penyelesaian sengketa lebih banyak dilakukan melalui musyawarah, pemberian teguran, pemberian tenggang waktu pembayaran, dan penyelesaian secara kekeluargaan tanpa menempuh penyelesaian melalui pengadilan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

IMPLICATIONS FOR ORAL HOUSE RENTAL AGREEMENTS AND BREACH OF DISPUTE RESOLUTION
(Study in Sungai Salak Village)

By Maqfirah Utami

Supervisor I Dr. Triana Safitri SH,.MH
Supervisor II Herdiyansyah, Lc.,MA

ABSTRACT

A house rental agreement is a form of legal relationship that is often carried out by people to meet their housing needs. In practice, the people of Sungai Salak Village, Tempuling District, Indragiri Hilir Regency prefer to use oral agreements rather than written agreements because they are considered simpler, more practical, and based on mutual trust. However, oral agreements remain legally binding as long as they meet the requirements for a valid agreement as stipulated in the Civil Code. Problems arise when one party does not fulfill their obligations, resulting in a breach of contract. This study aims to determine the practice of implementing house rentals based on oral agreements, the implementation of the parties' rights and obligations, the forms of breach of contract that occur, and the resolution of breach of contract disputes in Sungai Salak Village, Tempuling District, Indragiri Hilir Regency.

This study employed an empirical legal research method with a sociological approach. Primary data were obtained through observations and interviews with five rental homeowners and five tenants. Secondary data were obtained through a literature review consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data were then analyzed descriptively and qualitatively.

The results of the study indicate that the practice of implementing house rentals in Sungai Salak Village is generally carried out based on verbal agreements containing agreements regarding the amount of rent, the rental period, the payment system, and the rights and obligations of the parties. The rights and obligations of the rental homeowner and tenant have generally been implemented in accordance with the agreement made. Forms of default found include late payment of rent, not paying rent after it is due, and lack of maintenance of the rented house. Dispute resolution is mostly done through deliberation, issuing warnings, granting payment grace periods, and settlement amicably without resorting to court.