



**ANALISIS KASUS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA YANG MENGGUNAKAN MATA UANG ASING BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 2011 TENTANG MATA UANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST.)**

Daffa Farel Gustavito\*, Ery Agus Priyono, Aminah  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [daffafarell3108@gmail.com](mailto:daffafarell3108@gmail.com)

**Abstrak**

Perjanjian di Indonesia sering menggunakan mata uang asing untuk pembayarannya. Perkara putusan 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. Ketentuan pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang mata uang yang mewajibkan penggunaan mata uang Rupiah, suatu transaksi menggunakan uang asing dipertanyakan keabsahannya berkaitan dengan syarat sebab yang halal dari perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Penelitian ini bertujuan mengetahui kekeliruan pertimbangan hakim dan akibat hukum wanprestasi perjanjian sewa menyewa pada Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, dengan metode pendekatan yuridis live berdasarkan pada data sekunder dan data primer dianalisis menggunakan analisis deskriptif-analitis, hakim tersebut tidak mempertimbangkan penggunaan mata uang asing tersebut yang bertentangan dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang keempat yang diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUHPerdata, kemudian hakim tidak mempertimbangkan konversi nominal gugatan dalam perjanjian mata uang asing menjadi mata uang Rupiah. Akibat hukum yang timbul adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Sewa-Menyewa, Mata uang asing.

**Abstract**

*Agreements in Indonesia often use foreign currencies for payment, in Decision 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, Law Number 7 of 2011 concerning currency requires the use of Rupiah. The invalidity of transactions using foreign currencies in connection with the terms of the agreement is regulated in Article 1320 of the Civil Code. This study aims to determine the judge's considerations and the legal consequences of default on the lease office agreement Decision Number: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, with the juridical approach based on secondary and primary data using descriptive-analytical, while the Judge does not consider the use of foreign currency contrary to Law No. 7 of 2011 and does not meet the legal requirements of the fourth agreement Article 1320 jo. Article 1335 jo. Article 1337 of the Civil Code, the judge does not consider the conversion of nominal bills for foreign exchange agreements into Rupiah. The legal consequences of the agreement are null by law.*

*Keywords: Default, Lease Agreement, Foreign currency.*



## I. PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa yang terdapat pada Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. telah diatur dalam Pasal 1548 s/d Pasal 1600 KUHPerdota."Perjanjian sewa menyewa adalah di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan",<sup>1</sup> persetujuan tersebut sebagaimana diatur dalam KUH Perdata adalah: Untuk dapat dinyatakan bahwa suatu perjanjian itu sah atau tidak, maka perlu melihat kepada aturan mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Pihak yang terlibat harus memenuhi 4 (empat) syarat untuk memenuhi sahnya suatu perjanjian, yaitu: (1) Sepakat; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang sudah dibuat secara sah bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka dari itu kedua belah pihak harus melaksanakan atau mentaatinya asas Pacta sunt servanda yang merupakan salah satu dari 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional, yaitu: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan,<sup>2</sup> dalam buku yang ditulisnya, Subekti mengartikan perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu, dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban bagi salah satu pihak untuk memenuhi prestasi (debitur) dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi.<sup>3</sup>

Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu prestasi itu dapat berupa: (1) Memberikan sesuatu; (2) Berbuat sesuatu; atau (3) Tidak berbuat sesuatu. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, , (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 164.

<sup>2</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Lokakarya Hukum Perikatan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985).

<sup>3</sup> Heylaw Edu, Konsekuensi Wanprestasi dalam Perjanjian, <https://heylawedu.id/blog/konsekuensi-wanprestasi-dalam-perjanjian> diakses pada tanggal 06 Juli 2022.

<sup>4</sup> Bernadeta Resti Nurhayati Fakultas Hukum dan Komunikasi, Universitas Katolik Soegijapranata hlm. 4



Kasus pada Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa atas ruangan kantor pada gedung UOB Plaza Thamrine Nine (“UOB Plaza”), yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 10 Jakarta Pusat.

Suatu perjanjian tertulis, yakni perjanjian sewa menyewa ruangan kantor atau Lease Office Agreement (LOA-12/2015) dan Novasi sebagai dasar hukum berlakunya perjanjian antara PT. UOB Property dengan PT. Millenium Penata Features tersebut di atas, namun yang menjadi permasalahan adalah dalam perjanjian atau Lease Office Agreement (LOA-12/2015) dan Novasinya tersebut, telah disepakati bahwa pembayarannya dilakukan menggunakan mata uang asing, yang dalam hal ini adalah Dollar Amerika Serikat, padahal mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang yang selanjutnya disebut UU No. 7 Tahun 2011, setiap transaksi yang mempunyai tujuan pembayaran yang dilakukan di wilayah Republik Indonesia wajib menggunakan mata uang Rupiah, sehingga hal ini jika dikaitkan juga dengan salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni sebab hukum yang halal yang mensyaratkan agar para pihak tidak memperjanjikan sesuatu yang bertentangan dengan hukum atau undang-undang, klausul perjanjian yang menyepakati digunakannya mata uang Dollar Amerika Serikat dalam Lease Office Agreement (LOA-12/2015) dan Novasinya secara yuridis dapat dikatakan bukan merupakan perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata, karena syarat keempat dari sahnya perjanjian berdasarkan pasal tersebut adalah sebab yang halal, yang mana sebab yang halal tersebut berarti perjanjian yang telah disepakati tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau aturan yang berlaku sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1337 KUHP, sayangnya, baik dalam pertimbangan maupun putusan majelis Hakim dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, Majelis Hakim tampak kurang begitu memperhatikan konsekuensi dari penggunaan mata uang asing dalam perjanjian yang sebelumnya dibuat oleh para pihak yang berperkara terhadap penyelesaiannya di Pengadilan, padahal Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya dengan nomor katalog 1/Yur/Pdt/2018 selanjutnya disebut Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018, telah mengatur secara khusus penyelesaian masalah yang hampir serupa dengan masalah pada putusan tersebut di atas dengan kaidah hukum yang menyatakan bahwa petitum untuk membayar sejumlah uang dalam mata uang asing harus memuat perintah Tergugat untuk melakukan konversi ke dalam mata uang rupiah sesuai kurs tengah Bank Indonesia pada saat pembayaran dilakukan. Perubahan secara sepihak oleh pihak penggugat mengenai mata uang yang digunakan untuk pembayaran dalam perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST., hemat penulis bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018, mengingat Majelis Hakim dalam putusan tersebut dengan mempertimbangkan keadilan bagi pihak Penggugat telah menerima Petitum Nomor 4 (Empat) Penggugat yang menghukum tergugat untuk membayar



jumlah uang dalam mata uang Rupiah meskipun diketahui perjanjian yang dibuat justru menggunakan mata uang asing yang mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) UU No. 7 Tahun 2011 jo. Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan bahwa hal ini memungkinkan Penggugat mengambil keuntungan tambahan dari adanya sengketa dengan mengajukan gugatan pada saat nilai tukar mata uang Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat sedang melemah dan mempertimbangkan potensi ketidakadilan bagi Pihak Tergugat karena menjadikan Pihak Tergugat harus menanggung kerugian tambahan yang tidak seharusnya ia terima. Masalah ini pun disampaikan Tergugat dalam eksepsinya yang mempertanyakan perubahan penggunaan mata uang dari Dollar Amerika Serikat ke Rupiah, mengingat nilai tukar mata uang asing selalu berubah-ubah. Mengacu pada Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018, Mahkamah Agung sendiri telah memperhatikan hal ini secara cermat sehingga bahkan tidak memberikan Pengadilan kewenangan untuk melakukan konversi mata uang asing ke dalam Rupiah melainkan kewenangan tersebut diberikan kepada Pihak Tergugat yang kalah pada saat hendak melakukan pembayaran dalam rangka pelaksanaan putusan sehingga hemat penulis sejauh ini pertimbangan dan Putusan dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. adalah keliru sepanjang mengenai klausul penggunaan mata uang asing dalam perjanjian sewa menyewa antara para pihak yang sengketa jika ditinjau berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018, oleh karena itu, mengacu pada uraian-uraian dalam latar belakang ini, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai apa saja kekeliruan yang terdapat dalam pertimbangan dan putusan pada Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. berkaitan dengan penggunaan mata uang asing dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan para pihak jika ditinjau berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018 dan bagaimana akibat hukum wanprestasi perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan mata uang asing dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. jika ditinjau berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka,<sup>5</sup> dengan menggunakan metode berfikir deduktif (cara berfikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus), pendekatan permasalahan yang berusaha menggali dan meneliti bagaimana pengaturan dan akibat wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa.

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 13.



### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Ketepatan Pertimbangan Hakim dalam Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang

Kekeliruan yang terdapat dalam pertimbangan pada Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. berkaitan dengan penggunaan mata uang asing dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan para pihak jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang telah menganggap perjanjian yang memuat pencantuman dan transaksi pembayaran menggunakan mata uang asing adalah sah berdasarkan adanya kesepakatan para pihak semata, padahal penggunaan mata uang asing dalam suatu perjanjian yang memuat transaksi pembayaran yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia adalah bertentangan dengan undang-undang, hal ini karena adanya ketentuan dari Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 33 ayat (1) UU No. 7 Tahun 2021 dan Pasal 11 PBI Nomor 17/3/PBI/2015 yang mewajibkan penggunaan nilai mata uang rupiah baik dalam transaksi pembayaran maupun pencantuman harga suatu barang dan jasa, maka secara yuridis dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 jo. Pasal 1335 KUHPerdara perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena memiliki causa yang terlarang,

Hakim seharusnya tidak hanya terpaku pada kesepakatan saja, mengingat Pasal 1320 KUHPerdara telah mengatur tolak ukur sah atau tidaknya suatu perjanjian dimana di dalamnya tidak menyatakan bahwa sepakat para pihak saja semata-mata cukup untuk suatu perjanjian dianggap sah dimata hukum. Hal inilah yang menjadi kekeliruan pertama pada pertimbangan yang terdapat dalam putusan Hakim Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. Kedepannya, dalam kasus yang serupa Majelis Hakim seharusnya secara tegas menyatakan bahwa perjanjian yang demikian sejatinya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian agar menjadi contoh dan dapat mendukung implementasi UU No. 7 Tahun 2011, namun demikian gugatan keperdataan tetap dapat dikabulkan demi pemenuhan nilai atau asas keadilan, sementara kekeliruan Hakim yang kedua adalah majelis Hakim tidak mempertimbangkan kebenaran dan ketepatan atas kalkulasi konversi nilai gugatan materiil Penggugat yang dalam perjanjiannya menggunakan mata uang asing menjadi mata uang Rupiah.

Kurs mata uang dari Dollar Amerika Serikat ke Rupiah atas Hutang Tergugat yang menjadi pokok sengketa, meskipun fluktuasi mata uang asing, termasuk Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah selalu berubah-ubah/tidak menentu, secara umum memungkinkan Penggugat mengambil keuntungan tambahan dari adanya sengketa dengan mengajukan gugatan pada saat nilai tukar mata uang Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat sedang melemah dan memiliki potensi ketidakadilan bagi Pihak Tergugat karena menjadikan Pihak Tergugat harus menanggung kerugian tambahan yang tidak seharusnya ia terima.

Menguatnya dollar sebagai mata uang dunia mengharuskan perusahaan atau individu lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi valuta asing, jika transaksi bank



banyak menggunakan mata uang asing, maka risiko “rugi selisih kurs” pasti ada.<sup>6</sup> Rupiah memang salah satu mata uang terlemah di dunia, yang nilainya mudah ditekan oleh perubahan kondisi ekonomi, baik di luar maupun di dalam negeri. Rupiah merupakan *soft currency* yaitu mata uang yang mudah berfluktuasi ataupun terdepresiasi karena perekonomian negara relatif kurang mapan.<sup>7</sup>

Terhadap keberatan tergugat yang tercantum dalam eksepsi berkaitan dengan kalkulasi konversi hutang Tergugat kepada Penggugat dalam putusan perkara Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST, setidaknya Majelis Hakim dapat meminta pihak Penggugat untuk secara transparan menunjukkan bagaimana kalkulasi konversi dari nilai mata uang Dollar Amerika Serikat ke mata uang Rupiah dilakukan, khususnya kurs mana yang dijadikan acuan dalam melakukan konversi nilai mata uang tersebut. Hal ini hemat penulis diperlukan guna memenuhi rasa keadilan bagi pihak Tergugat, mengingat masih berkaitan dengan kekeliruan sebelumnya dimana perjanjian yang sejatinya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian tetap dikabulkan dalam rangka memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat, maka tentu sudah sewajarnya jika transparansi atas kalkulasi konversi mata uang ini juga dilakukan demi memenuhi rasa keadilan bagi pihak Tergugat.

Penulis dalam hal ini juga mempertimbangkan keberadaan Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018 yang sebetulnya dapat dijadikan acuan untuk masalah serupa, yakni dalam hal suatu perjanjian memuat nilai mata uang asing, dimana dalam yurisprudensi tersebut, karena petitumnya dimintakan dalam bentuk nilai mata uang asing, MA meminta agar petitum yang dikabulkan tersebut dikonversi menjadi nilai mata uang rupiah pada saat pihak yang dihukum atau kalah melakukan pembayaran atas kewajibannya, dalam hal ini bahkan pengadilan tidak diberikan wewenang untuk melakukan konversi, melainkan pihak yang dihukum atau yang kalah yang diberikan tanggung jawab untuk mengkonversi nilai mata uang asing menjadi rupiah sesuai kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada saat pembayaran dilakukan, agar tercipta keseragaman putusan atas masalah yang serupa, MA seharusnya dapat menerbitkan ketentuan agar suatu perjanjian yang memuat transaksi menggunakan nilai mata uang asing, konversinya untuk menjadi Rupiah dilakukan oleh pihak yang dihukum saja seperti yang diatur di dalam Yurisprudensi MA No. 1/Yur/Pdt/2018.

Kekeliruan yang terdapat dalam pertimbangan pada Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. berkaitan dengan penggunaan mata uang asing dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan para pihak jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang telah menganggap perjanjian yang memuat pencantuman dan transaksi pembayaran menggunakan mata uang asing adalah

---

<sup>6</sup> Chairiel Oktaviar, “Analisa Pengaruh Pengelolaan Valuta Asing Terhadap Potensi Pendapatan Selisih Kurs”, *Jurnal Ilmiah Manajemen Bisnis*, Volume 3, Nomor 1, Edisi Maret, Tahun 2017, hlm. 1.

<sup>7</sup> Cut Nova Rianda, “Pasar Valuta Asing Serta Analisis Pengelolaan Valuta Asing Di Indonesia”, *At-Tasyri*, Volume 9, Nomor 1, Tahun 2017, hlm. 82.



sah berdasarkan adanya kesepakatan para pihak semata, padahal penggunaan mata uang asing dalam suatu perjanjian yang memuat transaksi pembayaran yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia adalah bertentangan dengan undang-undang, hal ini karena adanya ketentuan dari Pasal 21 ayat (1) *jo.* Pasal 33 ayat (1) UU No. 7 Tahun 2021 dan Pasal 11 PBI Nomor 17/3/PBI/2015 yang mewajibkan penggunaan nilai mata uang rupiah baik dalam transaksi pembayaran maupun pencantuman harga suatu barang dan jasa, maka secara yuridis dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1337 *jo.* Pasal 1335 KUHPerdota perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena memiliki *causa* yang terlarang, sementara kekeliruan Hakim yang kedua adalah majelis Hakim tidak mempertimbangkan kebenaran dan ketepatan atas kalkulasi konversi nilai gugatan materiil Penggugat yang dalam perjanjiannya menggunakan mata uang asing menjadi mata uang Rupiah.

### **B. Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Menggunakan Mata Uang Asing Dalam Putusan Nomor: 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang**

Mengacu pada Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. dan pembahasan pada sub-bab sebelumnya, dapat diketahui bahwa perjanjian yang telah dibuat antara PT. UOB Property dengan PT. Millenium Penata Features secara yuridis sebetulnya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, khususnya adalah syarat yang keempat, yakni sebab yang halal yang diatur di dalam Pasal 1320 *jo.* Pasal 1337 KUHPerdota karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) *jo.* Pasal 33 ayat (1) UU No. 7 Tahun 2021 dan Pasal 11 PBI Nomor 17/3/PBI/2015. Hal ini pun tentu berdampak pada suatu akibat hukum disamping dari akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat atau PT. Millenium Penata Features, yakni adalah sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1335 KUHPerdota yang menyatakan suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Syarat sahnya suatu perjanjian ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer yang menyatakan untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan 4 (empat) syarat, yaitu: (1) Kesepakatan mereka yang mengakibatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut juga berlaku dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana terdapat dalam Pasal 1548 KUHPer yang menyatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Keempat syarat tersebut di atas merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian



dianggap tidak pernah ada.<sup>8</sup> Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi, apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah.<sup>9</sup> Jika syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>10</sup>

Mengacu pada kasus posisi yang terdapat dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST., maka serupa dengan kesimpulan penulis pada sub-bab sebelumnya, bahwa perjanjian yang dibuat oleh antara PT. UOB Property dengan PT. Millenium Penata Features adalah tidak secara sah dan memiliki kekuatan secara hukum, karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang keempat, yakni sebab yang halal, syarat sah perjanjian yang keempat tersebut adalah syarat objektif yang mana apabila tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada di mata hukum, . Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (Belanda) atau causa (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.<sup>11</sup>

Sesuai dengan ketentuan daripada Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang , tidak mempunyai kekuatan hukum.

Apabila akibat hukum yang mengacu pada ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara ini diterapkan secara konsekuen dalam perkara pada Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST., maka praktis hilanglah kewajiban dari pihak Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yakni membayar biaya sewa gedung dan biaya jasa layanan serta bunga keterlambatan yang diklaim Penggugat sebesar Rp4.671.926.337,49 (empat milyar enam ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah, empat puluh sembilan sen) meskipun dalam praktiknya nyata-nyata ia telah melakukan ingkar janji, hal ini karena perjanjian yang telah dibuat sebelumnya dianggap tidak pernah terjadi secara hukum, tentu jika benar putusan yang demikian ini dijatuhkan, akan sangat merugikan pihak Penggugat dan tentunya meski secara yuridis dapat dibenarkan, hemat penulis putusan yang demikian dapat dikatakan bertentangan dengan nilai-nilai atau asas keadilan.

Akibat hukum wanprestasi perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan mata uang asing dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. jika ditinjau

---

<sup>8</sup> Novi Ratna Sari, 2017“Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Jurnal Repertorium, Vol. IV No. 2 (Juli – Desember) hlm. 81.

<sup>9</sup> Novi Ratna Sari, *Op.cit.*, hlm. 84.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 85.

<sup>11</sup> Retna Gumant, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Volume 5, Nomor 1, Tahun 2012, hlm. 8.



berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang dapat dilihat dari dua sisi, yakni secara normatif dan dilihat dari sisi untuk memenuhi nilai atau asas keadilan, jika ditinjau secara normatif, maka akibat hukum yang harusnya timbul adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga lepaslah pihak Tergugat dari segala kewajibannya kepada Penggugat karena perjanjian tersebut secara yuridis dianggap tidak pernah ada, sementara jika ditinjau dari sisi untuk memenuhi rasa keadilan, maka meskipun tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, Majelis Hakim dapat tetap mengabulkan gugatan keperdataan tersebut dalam rangka memenuhi nilai-nilai atau asas keadilan bagi pihak Penggugat, mengingat di luar permasalahan penggunaan mata uang asing tersebut dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, pihak Tergugat memang telah nyata-nyata melakukan wanprestasi.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dijelaskan pada uraian-uraian sebelumnya, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Kekeliruan yang terdapat dalam pertimbangan pada Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. berkaitan dengan penggunaan mata uang asing dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan para pihak jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang telah menganggap perjanjian yang memuat pencantuman dan transaksi pembayaran menggunakan mata uang asing adalah sah berdasarkan adanya kesepakatan para pihak semata, padahal penggunaan mata uang asing dalam suatu perjanjian yang memuat transaksi pembayaran yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia adalah bertentangan dengan undang-undang, hal ini karena adanya ketentuan dari Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 33 ayat (1) UU No. 7 Tahun 2011 dan Pasal 11 PBI Nomor 17/3/PBI/2015 yang mewajibkan penggunaan nilai mata uang rupiah baik dalam transaksi pembayaran maupun pencantuman harga suatu barang dan jasa, maka secara yuridis dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 jo. Pasal 1335 KUHPerdota perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena memiliki causa yang terlarang, sementara kekeliruan Hakim yang kedua adalah majelis Hakim tidak mempertimbangkan kebenaran dan ketepatan atas kalkulasi konversi nilai gugatan materiil Penggugat yang dalam perjanjiannya menggunakan mata uang asing menjadi mata uang Rupiah.

Akibat hukum wanprestasi perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan mata uang asing dalam Putusan Nomor : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang dapat dilihat dari dua sisi, yakni secara normatif dan dilihat dari sisi untuk memenuhi nilai atau asas keadilan, jika ditinjau secara normatif, maka akibat hukum yang harusnya timbul adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga lepaslah pihak Tergugat dari segala kewajibannya kepada Penggugat karena perjanjian tersebut secara yuridis dianggap tidak pernah ada, sementara jika ditinjau dari sisi untuk memenuhi rasa



keadilan, maka meskipun tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, Majelis Hakim dapat tetap mengabulkan gugatan keperdataan tersebut dalam rangka memenuhi nilai-nilai atau asas keadilan bagi pihak Penggugat, mengingat di luar permasalahan penggunaan mata uang asing tersebut dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, pihak Tergugat memang telah nyata-nyata melakukan wanprestasi.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### Buku Literatur

Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 164.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)

### Jurnal

Agri Chairunisa Isradjuningtias, “*Force Majeure (Overmacht)* Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum Veritas et Justitia*, Volume 1, Nomor 3, Edisi Juni 2015

Bernadeta Resti Nurhayati “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian” *Jurnal Komunikasi Hukum* Volume 5, Nomor 1, Tahun 2019

Chairiel Oktaviar, “Analisa Pengaruh Pengelolaan Valuta Asing Terhadap Potensi Pendapatan Selisih Kurs”, *Jurnal Ilmiah Manajemen Bisnis*, Volume 3, Nomor 1, Edisi Maret, Tahun 2017

Cut Nova Rianda, “Pasar Valuta Asing Serta Analisis Pengelolaan Valuta Asing Di Indonesia”, *At-Tasyri*, Volume 9, Nomor 1, Tahun 2017

Novi Ratna Sari, 2017 “Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No. 2 (Juli – Desember)

Retna Gumant, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Volume 5, Nomor 1, Tahun 2012

### Website

Heylaw Edu, Konsekuensi Wanprestasi dalam Perjanjian, <https://heylawedu.id/blog/konsekuensi-wanprestasi-dalam-perjanjian> diakses pada tanggal 06 Juli 2022.



**DIPONEGORO LAW JOURNAL**

Volume 12 , Nomor 1 , Tahun 2023

Website : <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>