

**ANALISA YURIDIS PEMENUHAN SYARAT SAH PERJANJIAN
BERDASARKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA DITINJAU DARI WANPRESTASI DIHUBUNGKAN
DENGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR.
238/Pdt.G/2025/PN BDG**

SKRIPSI

*Disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana pada Prodi
Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Sali Al-Aitaam*



Dibuat oleh:

Arty Al Fitri

NIM : 2274201017

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SALI AL-AITAAM
BANDUNG
2026**

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISA YURIDIS PEMENUHAN SYARAT SAH PERJANJIAN
BERDASARKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA DITINJAU DARI WANPRESTASI YANG DIHUBUNGKAN
DENGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NO.
238/Pdt.G/2025/PN BDG

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Arty Al Fitri

NIM: 2274201017

Telah disidangkan di depan dewan penguji

Pada tanggal : 30 Juni 2026

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Ketua prodi

Budi Rahman S.H., M.H.

Penguji 1

Budiana S.H., M.H.

Penguji 2

Dr. Hengky Solihin MZ S.H., M.H.

Bandung, 30 Juni 2026

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sali Al-Aitaam

Budiana S.H., M.H.

NIDN: 0401067704

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana, pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sali Al-Aitaam Adalah benar merupakan hasil karya penulis sendiri.

Adapun pengutipan-pengutipan yang penulis lakukan pada bagian-bagian tertentu dari hasil karya orang lain dalam penulisan skripsi ini, telah penulis cantumkan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau Sebagian Skripsi ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bandung, 20 April 2026

Penulis

Materai 10.000

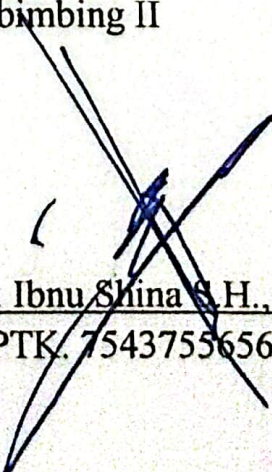
Arty Al Fitri

NIM: 2274201017

Pembimbing I


Galih Afif Sylva Maulana S.E., S.H., M.H.
NUPTK : 2346376061137062

Pembimbing II


KM. Ibnu Shina S.H., M.H.
NUPTK. 7543755656130112

ABSTRAK

Perjanjian merupakan bagian penting dalam hukum perdata karena menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang sah. Salah satu bentuk perjanjian adalah jual beli melalui lelang yang memiliki mekanisme khusus dengan melibatkan pejabat lelang. Dalam Putusan Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg, sengketa berkaitan dengan keabsahan lelang akibat dugaan cacat prosedur, terutama mengenai pemberitahuan dan kewenangan pelaksanaan lelang. Putusan tersebut mengkaji penerapan syarat sah perjanjian serta keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis untuk mengkaji penerapan syarat sah perjanjian dalam jual beli melalui lelang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata serta pertimbangannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg. Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, sedangkan analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, asas, teori, dan doktrin hukum. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam lelang, mengidentifikasi faktor penyebab sengketa, serta menilai kesesuaian pertimbangan hakim dengan hukum materiil dan nilai keadilan.

Perjanjian jual beli melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Unsur kesepakatan terbukti melalui Risalah Lelang antara Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang sebagai pembeli, sedangkan keberatan Penggugat tidak memengaruhi karena tidak terikat hubungan kontraktual. Unsur kecakapan dan objek tertentu juga terpenuhi karena para pihak cakap serta objek lelang jelas secara fisik dan yuridis. Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya kausa yang halal. Sengketa muncul akibat perbedaan pemahaman mengenai parate eksekusi dan eksekusi *grosse akta*. Hakim menerapkan asas *lex specialis*, *privity of contract*, serta melindungi pembeli beriktikad baik, sehingga putusan dinilai sesuai hukum.

Kata kunci: Syarat sah perjanjian, jual beli lelang, Pasal 1320 KUH Perdata, pertimbangan hakim, putusan pengadilan.

ABSTRACT

An agreement is an important part of civil law because it serves as the basis of a legal relationship between parties that creates rights and obligations. The validity of an agreement is regulated under Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata), which requires the fulfillment of four elements: consent, capacity, a specific object, and a lawful cause. One form of agreement is a sale and purchase through auction, which has a special mechanism involving an auction officer. In Decision Number 238/Pdt.G/2025/PN Bdg, the dispute concerns the validity of an auction due to alleged procedural defects, particularly regarding notification and the authority to conduct the auction. This decision examines the application of the requirements for a valid agreement and the balance between legal certainty and justice.

This research uses a normative juridical approach with an analytical descriptive specification to examine the application of the requirements for a valid agreement in auction sales based on Article 1320 of the Indonesian Civil Code and its consideration in Decision of the Bandung District Court Number 238/Pdt.G/2025/PN Bdg. The research was conducted through library research using relevant primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection was carried out through document studies, while data analysis applied a qualitative juridical method by examining legislation, legal principles, theories, and doctrines. This research aims to analyze the fulfillment of the requirements for a valid agreement in auctions, identify the factors causing disputes, and assess the conformity of the judge's considerations with substantive law and the values of justice.

*The sale and purchase agreement through the execution auction of Mortgage Rights in the case a quo has fulfilled the requirements for a valid agreement based on Article 1320 of the Indonesian Civil Code. The element of consent is proven through the Auction Minutes between the Bank as the holder of Mortgage Rights and the auction winner as the buyer, while the Plaintiff's objection does not affect the agreement because the Plaintiff was not bound by the contractual relationship. The elements of legal capacity and a specific object are also fulfilled because the parties are legally capable and the auction object is clearly identifiable both physically and juridically. The auction conducted based on Article 6 of the Mortgage Rights Law indicates the existence of a lawful cause. The dispute arose from different interpretations regarding parate execution and execution based on a grosse deed. The judge applied the principles of *lex specialis*, privity of contract, and protection of a good-faith buyer, resulting in a decision considered consistent with the applicable law.*

Keywords: *Validity of an agreement, auction sale and purchase, Article 1320 of the Civil Code, judge's considerations, court ruling*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul "Analisis Yuridis Syarat Sah Perjanjian Jual Beli dalam Pelaksanaan Lelang Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg" dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, bimbingan, serta doa dari berbagai pihak. Dengan penuh kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak dan mamah yang telah melahirkan dan membesarkan penulis.
2. Pendiri dan Perintis Universitas Sali Al- Aitaam, Bapak Alm. Drs. H. Sali Iskandar M.M.
3. Ibu Rektor Universitas Sali Al-Aitaam, Ibu Fatimah Nurjannati Iskandar, S.E., M.AK
4. Pemerintah Republik Indonesia yang telah membiayai pendidikan penulis melalui program beasiswa Kartu Indonesia Pintar (KIP).
5. Bapak Dekan Fakultas Hukum Universitas Sali Al-Aitaam, Bapak Budiana, S.H., M.H., yang selalu hadir dan tidak kenal lelah dalam memberikan arahan.
6. Bapak Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Sali Al-Aitaam, Bapak Budi Rahman, S.H., M.H., yang aktif dalam berbagai kegiatan, baik di lingkungan kampus maupun di luar kampus.
7. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Sali Al-Aitaam.
8. Bapak Galih Afif Sylfa Maulana, S.E.,S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama, dan Bapak K.M. Ibnu Shina Zaenudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang dengan sabar, teliti, dan penuh dedikasi telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing, mengarahkan, dan memberikan masukan berharga sejak awal hingga selesainya skripsi ini.
9. Seluruh rekan-rekan seperjuangan mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan karya ilmiah ini di masa yang akan datang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Bandung 14 maret 2026

Penulis

(Arty Al Fitri)

NIM : 2274201017



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	ii
ABSTRAK.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Teori.....	9
F. Metode Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	21
B. Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUH Perdata.....	23
C. Asas Kebebasan Berkontrak.....	27
D. Tinjauan Yuridis tentang Lelang	31
E. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Lahir dari Pelaksanaan Lelang.....	36
BAB III KASUS POSISI DARI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 238/Pdt.G/2025/PN BDG.....	41

A.	Ringkasan Temuan Penelitian	41
B.	Pokok- Pokok Gugatan Penggugat.....	51
C.	Analisis Hukum Yang Dilakukan.....	59
D.	Amar Putusan	65
E.	Implikasi Putusan	69
F.	Ringkasan Analisis	71
BAB IV ANALISIS YURIDIS SYARAT SAHNYA PERJANJIAN JUAL BELI DALAM PELAKSANAAN LELANG BERDASARKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NO. 238/Pdt.G/2025/PN BDG		74
A.	Implementasi Pemenuhan Unsur-Unsur Sahnya Perjanjian dalam Transaksi Jual Beli melalui Mekanisme Lelang Sebagaimana Ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).....	74
B.	Sumber Utama Timbulnya Sengketa Dalam Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Lelang Secara Umum	84
C.	Dasar Pertimbangan Hukum (<i>Legal Reasoning</i>) Yang Digunakan Oleh Majelis Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg Ditinjau Dari Kesesuaiannya Dengan Prinsip-Prinsip Hukum Materiil Yang Berlaku Serta Nilai Keadilan	99
BAB V PENUTUP		96
A.	Kesimpulan.....	108
B.	Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA		113

DAFTAR SINGKATAN

KUH Perdata	:	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KPKNL	:	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
HIR	:	<i>Herzien Inlandsch Reglement</i>
RBG	:	<i>Reglemen top de Rechtsvordering / Reglement Buitengewesten</i>
APHT	:	Akta Pemberian Hak Tanggungan
UUHT	:	Undang-Undang Hak Tanggungan
PMK	:	Peraturan Menteri Keuangan
PN	:	Pengadilan Negeri
MA	:	Mahkamah Agung
BJB	:	Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten
SIPP	:	Sistem Informasi Penelusuran Perkara
PS	:	Pemeriksaan Setempat
S.Ku	:	Surat Kuasa
KMKK	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
SHM	:	Sertifikat Hak Milik
PPAT	:	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PNBP	:	Penerimaan Negara Bukan Pajak
PTUN	:	Pengadilan Tata Usaha Negara
BPN	:	Badan Pertanahan Nasional
SEMA	:	Surat Edaran Mahkamah Agung

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. SK Pembimbing

LAMPIRAN 2. Kartu Bimbingan

LAMPIRAN 3. Putusan Pengadilan





