



**PENETAPAN KETIDAKHADIRAN PENJUAL  
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK MILIK ATAS TANAH**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**Nanang Fayakun, S.H.  
NPM. 221003741020639**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**



**PENETAPAN KETIDAKHADIRAN PENJUAL  
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK MILIK ATAS TANAH**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**Peneliti,**

**Nanang Fayakun, S.H.**  
NPM. 221003741020639

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**



**PENETAPAN KETIDAKHADIRAN PENJUAL  
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK MILIK ATAS TANAH**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Penguji pada tanggal  
10 September 2024 dan disahkan pada tanggal 10 September 2024**

**Penguji I**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**Penguji II**

**Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn.**  
NIDN.0608076201

**Penguji III**

**Dr. Johan Erwin Isharyanto S.H., M.H.**  
NIDN.05091167101

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nanang Fayakun, S.H.

NIM : 221003741020639

Progam Studi : Magister Kenotaritan

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Semarang, 10 September 2024

Penulis



Nanang Fayakun, S.H.  
NPM. 221003741020639

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, karunia-Nya, kekuatan dan kesabaran, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan dan menyusun tesis ini dengan judul “PENETAPAN KETIDAKHADIRAN PENJUAL TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH” tepat pada waktunya.

Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan Progam Pasca Sarjana Progam Studi Magister Kenotariatan Univesitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis menyadari bahwa tanpa peran dan bantuan moril materiil dari berbagai pihak, tidaklah mungkin tesis ini dapat selesai sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini terutama kepada :

1. Prof. Dr. Drs. Suparno, Msi. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang; ,
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, sekaligus selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan dalam Penelitian tesis ini;
4. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan;

5. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis;
6. Almarhum Amat Idris dan almarhumah Kalimah selaku kedua orang tuaku tercinta yang ketika hidup mendoakan tiada henti-hentinya sehingga Allah SWT membukakan jalan kemudahan bagiku;
7. Marlina Safitri, Alviliana Ayuningtyas dan Ayunindya Maheswari selaku istri serta anak-anakku tercinta yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan doa sehingga saya bisa menyelesaikan tesis ini;
8. Seluruh teman-teman se-angkatan XXI Tahun 2022 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini;

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Progam Pasca Sarjana Progam Studi Kenotariatan Univesitas 17 Agustus 1945 Semarang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Semarang, 10 September 2024

Penulis



Nanang Fayakun, S.H.  
NPM. 221003741020639

## ABSTRAK

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa untuk mewakili mereka, namun kenyataan di masyarakat terdapat suatu kasus bahwa pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Kasus tersebut terjadi pada Akta Jual Beli Nomor: 123/2014, dibuat di hadapan Sari Wulan Dyah, S.H., M.Kn. Pokok permasalahan yaitu: 1) Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan permohonan penetapan ketidakhadiran penjual dalam Penetapan pengadilan Nomor: 52/Pdt.P/2014/PN Mkd.? 2) Bagaimana putusan hakim dalam memutuskan permohonan penetapan ketidakhadiran penjual dalam Penetapan pengadilan Nomor: 52/Pdt.P/2014/PN Mkd. 3) Bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah berdasarkan penetapan ketidakhadiran penjual oleh pengadilan dalam Akta Jual Beli Nomor: 123/2014 dibuat di hadapan Sari Wulan Dyah, S.H.,M.Kn.?. Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif, spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis, sumber dan jenis data yaitu data sekunder, metode pengumpulan data yaitu studi kepustakaan, kearsipan dan dokumen, metode analisis data yaitu analisis kualitatif. Hasil penelitian ini yaitu 1) Pertimbangan hukum hakim yaitu berdasarkan ketentuan pasal 463 KUHPerdata, keberadaan Nur Rochman tidak diketahui secara pasti dan telah pergi meninggalkan rumah selama 7 (tujuh) tahun, 2) Putusan hakim yaitu menetapkan Nur Rochman dalam keadaan tidak hadir dan menunjuk Pemohon untuk menjual tanah dan rumah sertifikat hak milik No.02768 atas nama Nur Rochman terletak di Desa Banyurojo, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, 3) Pelaksanaan jual beli dibuat di hadapan Sari Wulan Dyah, S.H.,M.Kn. dengan Akta Jual Beli Nomor: 123/2014. Kesimpulan yaitu penjual dinyatakan tidak hadir sehingga pembuatan akta jual beli diwakili oleh ayah kandungnya berdasarkan penetapan pengadilan. Disarankan kepada pembentuk undang-undang untuk menambah pasal tentang pembuatan akta jual beli apabila penjual tidak diketahui keberadaannya.

*Kata kunci: penetapan, ketidakhadiran, akta jual beli*

## ABSTRACT

The making of a deed of sale and purchase must be attended by the seller and the buyer or a person authorized to represent them, but in reality in society there is a case where the seller's whereabouts are unknown. This case occurred in the Deed of Sale and Purchase Number: 123/2014, made before Sari Wulan Dyah, S.H., M.Kn. The main issues are: 1) How is the judge's legal consideration in deciding the application for determining the absence of the seller in Court Decision Number: 52/Pdt.P/2014/PN Mkd.? 2) How is the judge's decision in deciding the application for determining the absence of the seller in Court Decision Number: 52/Pdt.P/2014/PN Mkd. 3) How is the implementation of the sale and purchase of land rights based on the determination of the absence of the seller by the court in the Deed of Sale and Purchase Number: 123/2014 made before Sari Wulan Dyah, S.H., M.Kn.? The approach method used is normative juridical, the research specification is analytical descriptive, the source and type of data are secondary data, the data collection method is literature study, archives and documents, the data analysis method is qualitative analysis. The results of this study are: 1) The judge's legal considerations are based on the provisions of Article 463 of the Civil Code, Nur Rochman's whereabouts are not known for certain and he has left home for 7 (seven) years, 2) The judge's decision is to determine Nur Rochman as absent and appoint the Applicant to sell the land and house with the certificate of ownership No. 02768 in the name of Nur Rochman located in Banyurojo Village, Mertoyudan District, Magelang Regency, 3) The sale and purchase agreement was made before Sari Wulan Dyah, S.H., M.Kn. with the Deed of Sale and Purchase Number: 123/2014. The conclusion is that the seller is declared absent so that the making of the deed of sale and purchase is represented by his biological father based on a court ruling. It is recommended that lawmakers add an article on the making of a deed of sale and purchase if the seller's whereabouts are unknown.

*Key words: determination, absence, sale and purchase deed*

Nomor:52/Pdt.P/2014/PN Mkd. Tertanggal 5 Agustus 2014 .....	51
B. Putusan Hakim dalam Memutuskan Permohonan Penetapan Ketidakhadiran Penjual dalam Penetapan Pengadilan Nomor: 52/Pdt.P/2014/PN Mkd. Tertanggal 5 Agustus 2014.....	69
C. Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Penetapan Ketidakhadiran Penjual oleh Pengadilan dalam Akta Jual Beli Nomor: 123/2024 Tertanggal 25 September 2014 yang Dibuat Di Hadapan Sari Wulan Dyah, S.H., M.Kn. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Magelang.....	80
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran .....	100

#### **DAFTAR PUSTAKA**

