

BAB IV

LANGKAH-LANGKAH YANG SEHARUSNYA DILAKUKAN

NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT HAK MILIK

YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH

TERLANTAR TERSEBUT

1. Pengaturan Hukum Yang Terkait Dengan Tanah Terlantar

J.J.H. Bruggink menyatakan bahwa :

Alles wat in onze geest verschijnt, wat de betekenis van het woord is, de verwijzing naar dat woord dat in een bepaald object of persoon wordt geïllustreerd, wordt haar begrip genoemd. De taalkundige context en de buiten-tahge context zijn de referenties voor de eerder genoemde betekenis.

Karakteristik dari tanah terlantar dapat ditemukan melalui sisternatisasi dari sejumlah unsur yang terdapat pada tanah terlantar. Berikut merupakan sejumlah unsur yang terdapat pada tanah terlantar:

1. Ada orang yang memiliki atau memegang hak atas tanah (subyek);
2. Ada tanah hak yang diduahkan dan ada yang tidak (obyek);
3. Ada tanah yang diidentifikasi sudah merupakan hutan seperti semula ataupun kehijauannya tidak dijaga dengan baik;
4. Ada suatu rentang waktu dimana tanah produktifitasnya tidak ada;
5. Ada perilaku yang secara terencana tidak mengguaakan tanah;
6. Status tanah menjadi milik Negara lagi.

Pengetahuan akan sejumlah unsur utama dalam terbentuknya tanah terlantar artinya ukuran yang diterapkan dalam melakukan penetapan bagi sebidang tanah merupakan tanah terlantar melalui penjelasan dan melaksanakan sejumlah penafsiran pada unsur yang ada. Selain itu diperlukan tingkat fokus yang utama atas

tujuan dari hak yang diberikan, jadi jika keadaan fisik tanah seperti tidak dirawat dan dipelihara maka dapat dikatakan melenceng dari tujuan hak diberikan pada pemilik. Oleh sebab demikian, tanah terlantar kriterianya ialah:

1. Wajib terdapat orang yang memiliki atau memegang hak atas tanah (subyek);
2. Wajib terdapat tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dll) yang pemeliharaannya buruk sehingga mengalami penurunan kualitas kesuburan tanah;
3. Wajib terdapat suatu rentang waktu yang ditetapkan;
4. Wajib terdapat tindakan yang secara terencana tidak mendayagunakan Tanah sebagaimana mestinya seperti sifatnya dan tujuan haknya. Merujuk pada konsep tanah terlantar yang ditetapkan pada penjabaran Pasal 27 UUPA yang mengatakan: Tanah terlantar pada UUPA kriterianya tidak begitu jelas ataupun masih samar sebab penentuannya oleh subyek hak/pemegang hak atas tanah obyek hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan) saja, dan terdapat tindakan yang berdampak pada tanah tergolong terlantar, sementara itu periodenya tidak ditetapkan, hal demikian kemudian menjadikan tanah tersebut disebut dengan tanah yang ditelantarkan sebab dengan sengaja tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan tujuan yang diberikan hak.

Notaris merupakan pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat Akta Autentik guna pemberian perlindungan hukum pada masyarakat dengan mengacu pada ketentuan aturan yang berlaku yakni UU RI No. 2 th 2014 mengenai perubahan terhadap UU No.30 th 2004 mengenai Jabatan Notaris (saat ini dikenal dengan UUNJP).

Notaris dan PPAT ialah pejabat yang memiliki kewenangan mengeluarkan Akta Otentik. Pembuatan akta yang berkaitan dengan pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dan kewenangannya, sementara itu Notaris mengeluarkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas tanah Hak Milik, akan tetapi wewenangnya pada pembuatan akta ini belum tegas teratur pada UUJNP.

Peraturan perundangan terkait dengan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik adalah pada Pasal 24 PP No 40 th 1996 untuk menetapkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi karena diberi oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang terbit dari PPAT yang wajib didaftar pada Kantor Pertanahan serta saat itu juga sudah berkaitan dengan pihak ketiga.

Pasal 1233 hingga Pasal 1864 Kitab UU Hukum Perdata mengatur mengenai perikatan. Pasal-pasal tersebut hanya secara general mengaturng mengenai perjanjian bukan mengenai perikatan, sebab di dalam pasal tersebut juga ada perikatan yang berasal dari perbuatan melanggar hukum. Meskipun demikian, sebagian besar perikatan yang dibahas adalah perikatan yang berasal dari perjanjian. Pengertian perjanjian seperti yang ada pada Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata mengatakan bahwasanya sebuah perilaku yang seseorang lakukan atau lebih disebut dengan perjanjian. Sementara itu, hubungan hukum diantara dua pihak yang saling memiliki haknya dan kewajibannya masing-masing disebut dengan perikatan.⁴⁹

⁴⁹J.Satrio, 1988, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5

Notaris harus berhati-hati dalam melakukan seluruh tahapan dari pembuatan akta. Pembuatan akta tersebut juga meliputi dalam penerimaan keterangan-keterangan dari para pihak. Berdasarkan PP RI No. 24 th 2016 mengenai perubahan atas PP No. 37 th 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, PPAT memiliki tugas untuk menindaklanjuti separuh dari dalam pendaftaran tanah dan membuat akta yang dijadikan bukti bahwa sudah dilakukan rasa pasti serta terlindungi hukum ketika ada waktu. Waktu yang dimaksudkan ini adalah waktu jeda yang terjadi pada saat uang imbalan sudah lunas namun pada saat itu masih belum terpenuhi syarat pembuatan Akta PPAT agar dapat melakukan proses mendaftar ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sehingga akta ini ialah akta awal yang menjadi awal bagi tahapan berikutnya yakni pembuatan akta PPAT yang selanjutnya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang berkaitan. Perlindungan yang diterima para pihak ketika melaksanakan perbuatan hukum wajib diberikan oleh notaris selaku pejabat. Sehingga dengan adanya akta tersebut, Alat bukti yang sempurna diberikan oleh notaris sebagai bentuk kepastian juga perlindungan hukum kepada para pihak yang diberikan oleh notaris agar kemunculan dari sengketa atas perbuatan hukum tersebut dapat dicegah.

Pasal 1 ayat (2) PP No. 20 th 2021 memberikan pernyataan bahwasanya tanah terlantar ialah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang didapatkan atas Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang secara terencana tidak dimanfaatkan, tidak dipakai, tidak didayagunakan, maupun tidak terpelihara.

Seluruh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah berkewajiban melakukan pengusahaan pemakaian, memanfaatkan, maupun memelihara tanah yang menjadi haknya. Pengusahaan,

penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah wajib memiliki fungsi sosialnya. Seluruh Pemegang Hak, Pemegang Hak pengelolaan, dan Perregang Dasar Penguasaan Atas Tanah diwajibkan melaporkan penggunaan, pemakaian, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang dimilikinya ataupun dikuasainya secara rutin.

Inventarisasi tanah diindikasikan terlantar oleh Kantor Pertanahan. Inventarisasi dilakukan tercepat 2 (dua) tahun semenjak Hak Atas Tanah, Hak pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah diterbitkan. Inventarisasi dilaksanakan atas dasar laporan ataupun informasi yang sumbernya yakni:

- a. Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah;
- b. Hasil pemantauan dan evaluasi Hak Atas Tanah dan Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, dan Kementerian laksanakan;
- c. Kementerian/lembaga;
- d. Pemerintah daerah; maupun
- e. Masyarakat.

Data tekstual dan data spasial menjadi lampiran hasil inventarisasi tanah yang diindikasikan terlantar. Data tanah terindikasi telantar merupakan hasil pelaksanaan inventarisasi tanah yang diproses. Dalam rangka kebutuhan pelaporan, bahan analisis, dan penentuan perlakuan berikutnya, administrasi dan data tanah yang dipelihara diindikasikan terlantar diselenggarakan oleh menteri pada sebuah basis data. Sistem informasi pertanahan Kementerian dilakukan pengintegrasian dengan basis data.

Menurut Pasal 15 PP No. 20 tahun 2021 mengenai Evaluasi Kawasan Terlantar yaitu Evaluasi Kawasan Terlantar tujuannya agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan dapat dipastikan. Berusaha melakukan upaya, menggunakan, maupun melakukan pemanfaatan atas Izin/Konsesi/Perizinan, maupun kawasan yang dikuasainya. Evaluasi seperti yang dimaksudkan dilakukan bagi kelompok kerja yang Pimpinan Instansi bentuk dan tetapkan. Evaluasi yang dibahas ialah:

- a. Pemeriksaan atas dokumen Izin/Konsesi/ Perizinan Berusaha;
- b. Pemeriksaan atas perusahaan yang direncanakan, pemakaian, maupun memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan maupun kawasan;
- c. Pemeriksaan atas upaya yang dilakukan, pemakaian maupun pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan secara nyata; dan
- d. Pemberitahuan kepada Pemegang Izin/Konsesi/ Perizinan berupaya agar dapat melakukan upaya, menggunakannya, maupun memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai.

Merujuk pada hasil evaluasi diperoleh informasi yakni Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan dengan sengaja tidak melakukan upaya, tidak menggunakannya, maupun tidak melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/ Perizinan berupaya maupun kawasan yang mereka kuasai. Pimpinan Instansi memberika informasi pada Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan agar dapat mengupayakan, menggunakan, maupun memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai pada kurun waktu terlama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender dimulai semenja diterbitkannya pemberitahuan.

Pemegang Izin/Konsesi/ Perizinan Berusaha yang tetap tidak melakukan usahanya, tidak memergunakan, maupun tidak melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai, akan diberikan sebuah peringatan. Sedangkan apabila evaluasi tidak dilaksanakan oleh pimpinan instansi, maka dapat dilaksanakan Menteri dimana Menteri tersebut dapat melakukan koordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, ataupun pimpinan lembaga yang berkaitan selaras dengan apa yang menjadi wewenangnya.

Hasil evaluasi menjadi dasar penarikan kesimpulan, dimana kenyataannya evaluasi dilakukan diatas tanah yang tergolong kedalam kawasan terlantar, selanjutnya peringatan tertulis pertama yang ditujukan pada pemegang Izin/Konsesi/ Perizinan Berusaha diberikan oleh pimpinan instansi. Isi dari peringatan tertulis pertama yakni supaya Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai pada kurun waktu terlama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender semenjak peringatan pertama diterima. Apabila peringatan tertulis pertama tidak dilaksanakan oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, peringatan tertulis kedua yang isinya agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai pada kurun waktu terlama 90 (sembilan puluh) hari semenjak surat peringatan kedua diberikan oleh Pimpinan Instansi.

Apabila peringatan tertulis kedua tidak dilaksanakan oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, peringatan tertulis ketiga yang isinya agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengupayakan, memergunakan,

maupun melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai pada kurun waktu terlama 45 (empat puluh lima) hari semenjak surat peringatan ketiga diberikan oleh Pimpinan Instansi. Instansi lainnya turut menerima peringatan tertulis pertama, kedua dan ketiga.

PP No. 20 th 2021 Pasal 22 mengenai Penertiban Tanah Terlantar yakni Data tanah yang diindikasikan telantar dilakukan penindaklanjutan melalui penertiban Tanah Terlantar. Berikut tahapan yang dilaksanakan dalam Penertiban Tanah Terlantar:

- a. Evaluasi Tanah Terlantar;
- b. Peringatan Tanah Terlantar; dan
- c. Penetapan Tanah Terlantar.

Tujuan dari Evaluasi Tanah Terlantar agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah melakukan usaha, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang merupakan miliknya atau kekuasaannya dapat dipastikan. Evaluasi Tanah Terlantar dilaksanakan oleh Panitia yang kepala Kantor Wilayah. Evaluasi Tanah Terlantar bentuk dan tetapkan melaksanakan evaluasi tanah terlantar, seperti:

- a. Dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang diperiksa;
- b. Rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang diperiksa;
- c. Pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual yang diperiksa; dan

- d. Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah yang diberitahu agar melakukan usaha, memergunakan, memanfaatkan, maupun memelihara tanah yang dimilikinya ataupun dikuasainya.

Jika pemegang hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara berencana tidak melakukan usaha, tidak memergunakan, tidak melakukan pemanfaatan, maupun tidak melakukan pemeliharaan tanah yang dimilikinya atau dikuasainya mengetahui hasil evaluasi, pemberitahuan disampaikan oleh kepala Kantor Wilayah kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah agar dapat melakukan usaha, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang dimilikinya ataupun dikuasainya pada kurun waktu terlama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender semenjak pemberitahuan diterbitkan.

Pada saat kurun waktu selesai dan pemegang hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara berencana tidak melakukan usaha, tidak memergunakan, tidak melakukan pemanfaatan, maupun tidak melakukan pemeliharaan tanah yang dimilikinya atau dikuasainya, kemudian dilaksanakan proses peringatan yang diberikan. Merujuk pada hasil evaluasi ditarik kesimpulan tidak ada tanah yang secara sengaja ditelantarkan, kepala Kantor Wilayah memberikan usul untuk menghapusnya dari basis data tanah dengan indikasi telantar kepada Menteri. Menteri mengambil langkah berikutnya dengan pengusulan agar dihapus dari basis data tanah dengan indikasi telantar.

Kesimpulan terkait adanya Tanah Telantar yang merupakan hasil dari evaluasi dapat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah dengan menyerahkan peringatan tertulis pertama pada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan pihak lain yang berkepentingan. Peringatan tertulis pertama berisikan sebuah peringatan supaya Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah melakukan usaha, memergunakan, mengadakan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanahnya pada kurun waktu terlama 90 (sembilan puluh) hari kalender semenjak surat peringatan pertama diterima.

Pemegang Hak, Pemegang Hak pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah yang tidak mengikuti peringatan tertulis pertama mendapatkan peringatan tertulis kedua dari Kepala Kantor Wilayah. Peringatan tertulis yang kedua berisikan mengenai peringatan supaya Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah melakukan usaha, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanahnya pada kurun waktu terlama 45 (empat puluh lima) hari kalender semenjak surat peringatan kedua diterima. Kaitannya dengan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak menghiraukan peringatan tertulis kedua, kepala Kantor Wilayah menyerahkan peringatan tertulis ketiga yang isinya peringatan supaya Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah melakukan usaha, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanahnya pada kurun waktu terlama 30 (tiga puluh) hari kalender semenjak surat peringatan ketiga diterima.

Peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga tidak hanya diterima oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, namun juga untuk:

- a. Menteri;
- b. Pemegang hak tanggungan, kaitannya dengan tanah dibebani dengan hak tanggungan; serta
- c. Pimpinan instansi yang melakukan pengelolaan barang milik negaradaerah ataupun aset badan usaha milik negara/daerah, kaitannya dengan tanah berstatus sebagai barang milik negara daerah atau aset badan usaha milik negaradaerah.

Kepala Kantor Wilayah pada kurun waktu terlama 30 (tiga puluh) hari kerja berpeluang memberikan usulan penetapan Tanah Telantar pada Menteri jika Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan peringatan tertulis ketiga. Penetapan Tanah Telantar ini dilaksanakan atas dasar usulan penetapan Tanah, Menteri Telantar. Jika tanah yang hendak diberikan ketetapan sebagai Tanah Telantar berbentuk tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan tergolong hamparan secara menyeluruh, penetapan Tanah Telantar berisikan penghapusan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan, selesainya hubungan hukum dan penegasan selaku tanah negara bekas Tanah Telantar yang secara langsung negara kuasai. Kaitannya dengan tanah yang hendak diberikan ketetapan selaku Tanah Telantar berbentuk tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan tergolong separuh hamparan, Tanah Telantar ditetapkan juga seperti:

- a. Dihapuskannya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan;
- b. Hubungan hukum antar Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian tanah yang ditelantarkan terputus;
- c. Penegasan sebagai Tanah negara bekas Tanah Telantar yang negara kuasai secara langsung atas bagian tanah yang ditelantarkan; serta
- d. Perintah agar revisi luas Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan dilakukan.
Penetapan tanah terlantar yang telah diberikan Dasar Penguasaan Atas Tanah berisikan juga mengenai adanya:
 - a. Hubungan hukum antar pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan tanah yang dikuasai terputus; serta
 - b. Penegasan selaku tanah negara bekas Tanah Telantar yang secara langsung negara kuasai.

Penetapan tanah terlantar dengan status selaku barang milik negara/daerah ataupun aset BUMN/BUMD wajib berisikan juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang melakukan pengelolaan barang milik negara daerah atau aset BUMN/BUMD agar dapat mengupayakan, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah.

2. Akibat Hukum Dari Tanah Yang Ditelantarkan Oleh Pemilik

Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA memberikan pernyataan yang berkenaan dengan terhapusnya hak milik jika negara dijatuhi atastanah tersebut sebab ditelantarkan ataupun terlantar. Kemusnahan dari tanah dapat menyebabkan hapusnya hak seseorang atas objek tanah, BPN yang mencabut surat putusan pemberian hak atas tanah ataupun dikarenakan habis masanya. Penelantaran tanah

yang berakibat pada hapusnya hak atas tanah terjadi sebab surat pencabutan hak atas tanah atau kadaluarsanya diterbitkan sebab diterlantarkan secara *de facto* oleh pemegang hak.

Hak milik hapus jika :

a. Negara diberikan kuasa atas hak tanah tersebut :

1. Sebab hak yang dicabut mengacu pada pasal 18;
2. Sebab hak diserahkan tanpa paksaan oleh pemiliknya ;
3. Sebab diterlantarkan;
4. Sebab peraturan yang tertera pada pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

b. kemusnahan tanah

Penelantaran yang telah tertulis pada pasal 27 UUPA merupakan penelantaran yang terjadi dengan sengaja. Penelantaran ini dilakukan dengan tidak memergunakan tanah tersebut sebagaimana mestinya ataupun sesuai dengan sifat dan tujuan daripada haknya. Meskipun demikian, terdapat suatu pernyataan yang tertuang dalam pasal 32 ayat (2) PP no 24/1994 yang menyatakan bahwasanya kaitannya dengan suatu bidang tanah telah terbit sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan tujuan baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, kemudian pihak lainnya yang berpikiran memunyai hak atas tanah tersebut tidak lagi dapat mengajukan tuntutan pelaksanaan hak demikian jika pada waktu 5 (lima) tahun semenjak sertipikat tersebut terbit telah tidak memberikan pengajuan keberatan yang ditujukan kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang berkenaan atau tidak memberikan pengajuan gugatan ke Pengadilan yang berkenaan dengan penguasaan tanah atau sertipikat yang diterbitkan tersebut.

Inventarisasi terkait dengan tanah terdapat indikasi terlantar dilaksanakan bagi kantor pertanahan tercepat 2 (dua) tahun semenjak hak berdasarkan laporan atau informasi dari:

- a. Orang yang memegang hak
- b. Hasil pemantauan dan evaluasi hak atas tanah dan dasar penguasaan atas tanah yang kantor pertanahan, kantor wilayah, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang lakukan
- c. Kementerian/lembaga
- d. Pemda; maupun
- e. Masyarakat.

Agar kawasan dan tanah terlantar dapat ditertibkan terdapat tahapan seperti:

- a. Mengevaluasi kawasan dan tanah terlantar;
- b. Memringatkan kawasan dan tanah terlantar; dan
- c. Menetapkan kawasan dan tanah terlantar.

Izin diterbitkan oleh pimpinan industri pada kurun waktu 180 hari sebagai langkah pembentuk dan penetapan evaluasi kawasan terlantar bagi kelompok kerja. Kaitannya dengan hasil evaluasi didapatkan informasi Pemegang Izin/Konsesi/ Perizinan Berusaha yang tetap tidak melakukan usahanya, tidak memergunakan, pimpinsn instansi Berusaha mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha maupun kawasan yang mereka kuasai pada kurun waktu terlama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender semenjak pemberitahuan diterbitkan.

Jika hingga kurun waktu pemberitahuan tersebut berakhir pemegang Izin tetap tidak mengupayakan, tidak memergunakan, maupun tidak melakukan

pemanfaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya, selanjutnya diberlakukan proses pemberian peringatan. Pembuatan peringatan tersebut dengan cara ditulis supaya pemegang Izin mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemanfaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya dan dikirimkan hingga tiga kali. Pemegang Izin memiliki kurun waktu mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemanfaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya pada setiap surat peringatan tersebut dalam kurun waktu 180 hari, 90 hari, dan 45 hari. Jika sampai peringatan ketiga tersebut apa yang diminta pada surat peringatan tidak diindahkan, selanjutnya penetapan kawasan tersebut selaku kawasan terlantar dilakukan oleh pimpinan instansi.

Evaluasi tanah terlantar yang panitia lakukan dan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria Tata Ruang tetapkan dimana atas dasar hasil evaluasi tersebut diperoleh informasi bahwasanya pemegang hak sengaja tidak mengupayakan, tidak memergunakan, tidak melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang dimilikinya ataupun dikuasainya, kepala kantor wilayah melayangkan pemberitahuan untuk pemegang hak agar dapat mengupayakan, memergunakan, melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang dimilikinya atau dikuasainya pada kurun waktu terlama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender semenjak pemberitahuan diterbitkan.

Jika hingga kurun waktu pemberitahuan tersebut berakhir pemegang hak tetap tidak mengupayakan, tidak memergunakan, maupun tidak melakukan pemanfaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya, selanjutnya diberlakukan proses pemberian peringatan. Pembuatan peringatan tersebut dengan cara ditulis supaya pemegang hak mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan

pemafaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya dan dikirimkan hingga tiga kali. Pemegang hak memiliki kurun waktu mengupayakan, memergunakan, maupun melakukan pemafaatan Izin maupun kawasan yang dikuasainya pada setiap surat peringatan tersebut dalam kurun waktu terlama 30 hari. Jika sampai peringatan ketiga tersebut apa yang diminta pada surat peringatan tidak diindahkan, selanjutnya penetapan kawasan tersebut selaku kawasan terlantar diusulkan oleh kepala kantor pada Menteri Agraria Tata Ruang.

Kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan terlantar dimana pada penetapan tersebut juga terdapat pencabutan Izin maupun penegasan selaku kawasan yang secara langsung negara kuasai. Sementara itu bagi tanah terlantar, penetapan tanah terlantar menyebabkan terhapusnya hak atas tanah atau hak pengelolaan, putusya hubungan hukum, dan penegasan selaku tanah negara bekas tanah terlantar yang mana neara secara langsung menguasainya, bilamana yang diberikan ketetapan selaku tanah terlantar hanya separuh dari hamparan, selanjutnya dapat juga berisikan perintah agar revisi luas hak terhadap tanah dilakukan.

Perluasan kewenangan pada negara dalam pengambilalihan sejumlah lahan yang ditelantarkan, yang mana pada saat itu tidak lebih dari tanah terlantar kini dilakukan perluasan termasuk didalamnya juga kawasan terlantar telah diberikan oleh ketentuan PP No 20 th 2021. Perihal demikian jelas termasuk sebuah kemajuan yang mana para pemegang Izin maupun pemegang hak terhadap tanah tidak hanya melaksanakan permohonan Izin ataupun hak terhadap tanah tidak dengan melaksanakan aktivitas di atas lahan tersebut saja.

PP No.20 tahun 2021 menyatakan bahwasanya tanah yang telah ataupun belum terdaftar dan yang secara sengaja tidak diupayakan, tidak digunakan, tidak

dilakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tergolong kedalam objek penertiban Tanah Telantar. Sementara dengan sengaja artinya ialah jika Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* tidak mengupayakan, tidak memergunakan, tidak melakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan tanah yang dimilikinya ataupun dikuasainya, senada dengan keputusan pemberian haknya maupun rencana pengupayaan, pemakaian, ataupun tanah yang dimanfaatkannya. Tidak tergolong unsur sengaja, jika :

1. Tanah merupakan objek perkara di pengadilan;
2. Tanah tidak dapat diupayakan, digunakan, dilakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan sebab terdapat perubahan rencana tata ruang;
3. Tanah dikatakan selaku tanah yang ditujukan sebagai tanah konservasi senada dengan ketentuan peraturan perundangan; atau
4. Tanah tidak dapat diupayakan, digunakan, dilakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan sebab terdapat kondisi kahar (*force majeure*) antar lain perang, rusuh, bencana alam, dan bencana lain, yang wajib diumumkan oleh pejabat/instansi yang memiliki wewenang.

Serta “tidak dipelihara” maksudnya ialah tidak diberlakukannya fungsi sosial seperti yang tertera pada UUPA. Gambaran mengenai perbuatan tidak memelihara tanah yakni:

1. Tidak terdapat rasa peduli dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, ataupun Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* pada pengelolaan ataupun pemeliharaan tanah yang berakibat pada terbengkalainya tanah;

2. Tidak terdapat rasa peduli ataupun peringatan dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* yang berakibat pada penguasaan oleh pihak lainnya; atau
3. Tidak terdapat rasa peduli dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, ataupun Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* pada pengelolaan dan pemeliharaan tanah yang berakibat pada rusaknya lingkungan maupun bencana (longsor, banjir, dsb).

Berdasarkan Pasal 7, Adapun objek penertiban Tanah Telantar ialah:

- a. Tanah hak milik;

Tanah hak milik tergolong kedalam objek penertiban Tanah Telantar apabila dengan sengaja tidak digunakan, tidak dilakukan pemanfaatan, maupun tidak dilakukan pemeliharaan yang berakibat pada:

1. Masyarakat menguasainya dan menjadikannya wilayah kampung;
2. Pihak lainnya secara kontinyu pada kurun waktu 20 (dua puluh) tahun menguasainya tidak dengan hubungan hukum dengan Pemegang Hak; ataupun
3. Tidak terpenuhinya fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak hanya Pemegang Hak masih ada tetapi juga yang sudah tidak ada.

Tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan tanah yang didapatkan atas Dasar Penguasaan atas Tanah tergolong dalam objek penertiban Tanah Telantar apabila secara sengaja tidak diupayakan, tidak digunakan, tidak dilakukan pemanfaatan, maupun pemeliharaan semenjak 2 (dua) tahun hak tersebut terbit ataupun Dasar Penguasaan atas Tanah. Akan tetapi, ada

Tanah Hak Pengelolaan yang merupakan pengecualian dari objek penertiban Tanah Telantar, yakni:

1. Masyarakat hukum adat yang mengelola tanah hak; dan
2. Aset Bank Tanah sebagai bentuk tanah hak pengelolaan.

Menurut Pasal 32 PP No. 20 tahun 2021 Tanah yang telah dijadikan seaku Tanah Telantar, pada kurun waktu terlama 30 (tiga puluh) hari kalender semenjak ditetapkan, tidak diperkenankan masih dihuni oleh bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah. Kaitannya dengan bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, ataupun Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak terepuni kewajibannya, benda yang berada dalam tanah tersebut merupakan aset yang tidak penting.

Konsep tanah terlantar yang dijelaskan pada uraian di atas telah sesuai dengan konsep hukum yang dijelaskan oleh Radbruch yaitu yuridis relevan (legally relevant concepts) dan konsep hukum asli (genuine legal concepts). Konsep yuridis relevan ialah konsep hukum yang tergolong dalam komponen aturan hukum, terutama pada konsep yang digunakan agar dapat memperoleh situasi fakta pada peraturan sejumlah UU yang dijabarkan melalui penginterpretasian. Konsep itu dipergunakan untuk menjelaskan konsep tanah terlantar dalam tesis ini, dimana konsep hukuun tersebut merupakan konsep yang yuridis relevan guna menjelaskan konsep hukum yaitu konsep hukum yang yuridis relevan pada penjelasan konsep tanah terlantar sebagai sebuah fakta yang ada mengenai terdapat tanah hak yang tidak dirawat, tidak adanya produktivitas dan terjadi penurunan kualitas kesuburannya. Oleh sebab itu maka untuk menentukan apakah tanah tersebut merupakan tanah terlantar diperlukan adanya evaluasi tersendiri.

3. Langkah Badan Pertanahan Nasional Tidak Memperpanjang Hak Guna

Bangunan

Kantor Pertanahan menerbitkan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat. Alat bukti yang kuat diberikan melalui sejumlah surat tanda bukti hak.

Berkaitan dengan Hak Guna Bangunan, Pasal 35 UUPA memberikan aturan bahwasanya:

1. Hak pada pendirian dan kepunyaan atas sejumlah bangunan pada tanah yang bukan merupakan miliknya terlama yakni 30 tahun disebut dengan Hak Guna Bangunan.
2. Di ayat (1) jangka waktu tersebut dapat dilakukan perpanjangan terlama 20 tahun dengan menimbang permintaan pemegang hak dan juga keperluan serta keadaan bangunan turut serta menjadi bahan pertimbangan.
3. Pihak lain dapat mengalihkan Hak guna bangunan.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) ialah jenis sertifikat yang menerangkan bahwasanya pemegang sertifikat berhal pada kepemilikan dan pendirian bangunan di atas tanah yang bukan milik dari orang yang mendirikan bangunan. Tanah tersebut bisa berbentuk tanah yang secara langsung negara kuasai, ataupun tanah yang orang lain ataupun badan hukum lain kuasai.

Merujuk pada UU No. 5 th 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, HGB maksimal harus diakhiri selama 30 tahun dan perpanjangannya dapat dilakukan maksimal 20 tahun. HGB masa berlakunya tidaklah sama, keputusan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke pengembang menjadi faktor penentunya.

Dengan demikian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut sebetulnya diberikan harus terlebih dahulu dinilai apakah pemegang HGB tersebut masih memanfaatkan tanahnya dengan memerhatikan ketentuan yang ada pada keputusan pemberian HGB yang pertama kali, juga tidak berbelok dari Rencana Umum Tata Ruang yang ada. Pembaruan HGB dikemudian hari dapat dilakukan syaratnya melakukan pengajuan permohonan tertulis pada Kantor Pertanahan dengan syarat yang tidak berbeda dengan HGB yang diperpanjang. Perpanjangan ataupun pembaruan HGB tercatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

4. Langkah Pengecekan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Kewenangan dilakukannya pemeriksaan terdapat pengecekan sertifikat yang ada di PPAT dan secara normatif dikatakan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 th 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No 37 th 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT Pasal 54 ayat (1) :

1. Sebelum pembuatan akta yang berkenaan dengan perbuatan hukum seperti yang tertera pada Pasal 2 huruf a hingga huruf g, PPAT diwajibkan memeriksa kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lainnya pada Kantor Pertanahan setempat melalui penjelasan tujuannya. Perihal demikian sesuai dengan yang ada pada Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Th 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Th 1997 mengenai Pendaftaran Tanah;
2. Sebelum pembuatan akta yang berkenaan dengan pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilaksanakan PPAT diwajibkan memeriksa pada Kantor Pertanahan yang berkenaan dengan kecocokan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

yang ada kaitannya dengan sejumlah daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan setempat dengan memerlihatkan sertipikat aslinya;

3. Pemeriksaan sertifikat seperti yang ditunjukkan dalam ayat (1) dilaksanakan pada seluruh akta yang dibuat oleh PPAT, ketentuannya yakni pada pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas sejumlah bagian tanah hak induk dengan tujuan pemasaran hasil pengembangan yang dilakukan perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan yang sama hanya perlu memeriksa sertipikat tanah induk sekali, tidak dengan jika PPAT yang berkenaan membutuhkan pemeriksaan sertipikat lebih dari satu kali.

5. Langkah – Langkah Yang Diperlukan Untuk Pembuatan Sertifikat Hak

Milik

Merujuk pada UU No 5 Th 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), definisi SHM ialah sertifikat yang berjenis kepemilikan hak atas penuh oleh pemegang sertifikat tersebut. Keberadaan Sertifikat Hak Milik, merupakan bukti yang terkuat atas kepemilikan properti sebab tidak terdapat pihak lain yang bercampur tangan yang dapat melakukan klaim lahan atau tanah tersebut. Dokumen yang dibutuhkan menyesuaikan dengan asal hak tanah, contohnya:

1. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)
2. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
4. SPPT PBB
5. Surat pernyataan kepemilikan lahan

Sertifikat Hak Milik diajukan melalui beberapa syarat penerbitan:

- a. Formulir permohonan diisi menggunakan data yang benar dan lengkap, serta pemohon ataupun orang yang tertunjuk menjadi kuasanya menandatangani. Sejumlah data yang diisi yakni: identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.
- b. Surat kuasa perlu dilampirkan jika penurusan permohonan sertifikat diwakilkan orang lain.
- c. Foto copy identitas (KTP, KK) dan aslinya dari pemohon dan kuasa jika dibuatkan oleh orang lain..
- d. Asli bukti tanah/Alas Hak diperoleh.
- e. Sejumlah surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah asli (Rumah Gol III) ataupun rumah yang dibeli dari pemerintah.
- f. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- g. Bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) dilampirkan.
- h. Bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan dilampirkan.

Proses penerbitan SHM waktu selesainya dibedakan atas dasar jenis fungsi dan luas tanahnya yaitu :

- a. Bagi tanah pertanian yang luasnya < 2 hektar atau tanah non pertanian yang luasnya < 2.000 m² membutuhkan waktu kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) hari.
- b. Bagi tanah pertanian yang luasnya > 2 hektar ataupun tanah non pertanian yang luasnya > 2.000 m² - 5.000 m² membutuhkan kurang lebih 57 (lima puluh tujuh) hari.

- c. Selanjutnya bagi tanah non pertanian yang luasnya $> 5.000 \text{ m}^2$ membutuhkan kurang lebih 97 (sembilan puluh tujuh) hari.

Hal yang wajib dimengerti berkenaan dengan lama proses penerbitan SHM, yakni bahwasanya lama waktu yang dikatakan tersebut tidak tergolong ke tenggang waktu pembayaran kewajiban yang dipenuhi sesuai SK. Kurun waktu tersebut juga tidak dengan waktu yang dibutuhkan bagi pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun seterusnya.

6. Langkah Eksekusi Putusan Hakim

Realisasi atas kewajiban pihak yang berkenaan pada pemenuhan prestasi yang ada pada putusan tersebut merupakan hakikat dari pelaksanaan putusan hakim (eksekusi).

Merujuk pada pendapat R. Subekti dikatakan bahwasanya pihak yang saling bersengketa mematuhi pelaksanaan suatu putusan yang mutlak tidak dapat diganggu gugat. Artinya makna dari eksekusi adalah pihak yang kalah mau tidak mau harus mau secara sukarela taat pada putusan tersebut, sehingga putusan itu sifatnya memaksa dibantu dengan kekuatan umum. Polisi bahkan militer merupakan kekuatan umum yang dimaksudkan tersebut.

1. Dasar hukum pelaksanaan putusan (eksekusi)

Berikut merupakan sejumlah aturan dasar hukum atas pelaksanaan putusan (eksekusi) yakni :

- a. Pulau jawa dan madura yang memberlakukan pelaksanaan putusan hakim pasal 195-224 HIR stb 1941 No.44.
- b. Luar pulau jawa dan madura memberlakukan pasal 206-25 RBg atau stb. 1927 No 227 .

- c. Pasal 195-224 HIR yakni berkenaan dengan usaha secara paksa pada pelaksanaan putusan/ eksekusi (contohnya sandera, sita, verzet, akta otentik). Pasal 195,208, 224 ialah pasal yang dinilai masih efektif, sementara itu pasal 209-224 pasal yang memberikan peraturan mengenai sandera pasal ini dinilai sudah tidak efektif lagi sebab sandera dinilai tidak sesuai dengan dengan salah satu nilai pancasila serta pasal ini tidak lagi digunakan dilihat dari surat edaran Mahkamah Agung N0.2/ 1964 tanggal 22 januari 1964 juncto surat edaran Mahkamah Agung No.4/ 1975 tanggal 1 desember 1975.
- d. UU mengenai sejumlah pokok kekuasaan hakim pasal 33 ayat 4
- e. UU No.14 th 1970 pasal 33 ayat 3 juncto pasal 60 UU No.2 th 1980.
- f. Pada stb 1982 No.152 pasal 2 ayat 5 mengatur pelaksanaan putusan pengadilan agama.
- g. Pasal 5 yang menyempurnakan peraturan MA No.1 th 1980.
- h. SEMA No.4 th 1975.

2. Asas-Asas Pelaksanaan Putusan (Eksekusi)

1. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap.

Kekuatan hukum eksekutorial tidak selalu ada pada tiap putusan hukum, sebab kekuatan hukum tetap hanyalah ada pada putusan hukum yang dapat dilakukan sebab putusan hukum yang sudah ditetapkan mengandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antar pihak yang memiliki perkara. Jadi jika sebuah ketetapan hukum belum memunyai kekuatan hukum tetap maka eksekusi belum bisa terlaksana.

2. Putusan Tidak dijalankan secara Sukarela.

Pada proses putusan yang dijalankan ada dua caranya, yakni:

a. secara sukarela

Tuntutan yang telah diputuskan oleh pengadilan secara sukarela dipenuhi oleh orang yang kalah dalam berperkara, pada penjaminan pelaksanaan putusan ini maka pihak dari pengadilan sudah seharusnya mengadakan surat keterangan si tergugat melakukan pemenuhan putusan secara sukarela selanjutnya di sanksikan oleh dua orang saksi kemudian di tanda tangani jurusita di tempat dimana pemenuhan putusan itu terlaksana. Tidak hanya demikian, satu dari sejumlah keuntungan dari putusan yang dijalankan secara sukarela ini ialah terhindar dari pembiayaan pembebanan eksekusi dan kerugian moral.

b. dengan jalan eksekusi

Jadi, jika terdapat pihak tergugat yang kalah pada pengadilan selanjutnya pengadilan memberikan putusan dan orang yang kalah pada pengadilan itu tidak berkeinginan melakukan pemenuhan putusan pengadilan secara sukarela kemudian pihak pengadilan dapat melakukan isi putusan dengan paksa caranya memerintahkan juru sita pengadilan lebih beratnya lagi pengadilan dapat meminta bantuan pihak bantuan kekuatan umum, tidak hanya proses yang telah dijelaskan demikian namun pelaksanaan putusan yang memakai jalan eksekusi ini menyebabkan kerugian bagi pihak yang kalah yakni wajib melakukan pembayaran pembiayaan eksekusi dan memperoleh beban moral juga.

c. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator

maksud dari kondemnator ini ialah putusan yang diktumnya terdapat unsur “penghukuman”, semetara putusan yang non kondemnator itu tidak.

d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Panitera melakukan eksekusi ini atas dasar perintah pengadilan negeri yang berkaitan, yang tertera pada surat penetapan keputusan tidak bisa dengan memakai lisan sebab surat penetapan ialah syarat formal eksekusi. Perihal demikian aturannya ada pada pasal 195 ayat(1) HIR yang bunyinya:

Apabila terdapat putusan yang ada pada tingkat pertama dilakukan pemeriksaan dan pemutusan oleh satu Pengadilan Negeri, selanjutnya eksekusi atas putusan tersebut ada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berkaitan.

3. Macam-macam Pelaksanaan Putusan (Eksekusi)

Ada sejumlah jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) contohnya yakni :

- a. Pelaksanaan putusan (eksekusi) yang memberikan hukuman pada pihak yang kalah agar membayarkan jumlah uang sekian. (Eksekusi ini tertera pada pasal 196 HIR (pasal. 208 Rbg).
- b. Pelaksanaan putusan (eksekusi) yang memberikan hukuman pada orang yang kalah agar melaksanakan sebuah tindakan, namun pihak yang menang dapat memohon pada hakim supaya hal tersebut diterima dalam bentuk uang. (Eksekusi ini tertera pada pasal 225 HIR , pasal 259 Rbg).
- c. Pelaksanaan putusan (eksekusi) rill, eksekusi ini ialah eksekusi yang pelaksanaan prestasinya diberikan pada pihak debitur sebagai keputusan hakim secara langsung. (Eksekusi ini tertera pada pasal 1033 Rv yang memberi arti yakni eksekusi Rill adalah pelaksanaan putusan hakim yang memberikan perintah pada benda tetap yang dikosongkan. Pelaksanaan putusan (eksekusi) langsung atau *parate executie* . *parate executie* terjadi jika seorang kreditur melakukan penjualan sejumlah barang yang telah

ditentukan menjadi milik debitur tanpa adanya titel eksekutorial. (Eksekusi ini diatur dalam pasal 1155, 1175 ayat 2 BW).

