

**PELAKSANAAN PEMERIKSAAN SETEMPAT PERKARA
SENGKETA JUAL-BELI TANAH
(Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

**RESYA NUR FARAISA
1306200525**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2017**

**PELAKSANAAN PEMERIKSAAN SETEMPAT PERKARA
SENGKETA JUAL-BELI TANAH
(Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)**

ABSTRAK

Oleh :

**RESYA NUR FARAISA
NPM.1306200525**

Seiring dengan berkembangnya Hukum Acara di Indonesia, pemeriksaan setempat masuk kedalam kategori alat bukti di Hukum Acara Perdata . Walaupun tidak tercantum di kelima alat bukti sah seperti Pasal 164 HIR, 284 R. Bg. atau Pasal 1866 KUHPerdata, yaitu bukti surat/tulisan, bukti saksi, persangkalan, sumpah keterangan ahli namun pemeriksaan setempat sangatlah diperlukan dalam keadaan tertentu dimana jika kelima alat bukti tersebut dapat ditampilkan keruang persidangan , sedangkan ada objek perkara yang tidak dapat ditampilkan ke persidangan seperti tanah, sawah, bangunan. Oleh karena itu pemeriksaan setempat dilakukan dengan tujuan melihat objek perkara sengketa benar adanya langsung di lapangan.

Hukum Acara Perdata sendiri telah mengatur tentang pemeriksaan setempat, tercantum pada Pasal 153HIR, 180 RBg, 211-214 Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung No 7 Tahun 2001. Pemeriksaan setempat dilakukan karena hakim tidak yakin akan suatu objek sengketa seperti tanah dikarenakan berbagai hal seperti surat kepemilikan yang tidak jelas, tidak adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN ataupun isi gugatan yang kabur sehingga hakim dapat melakukan persidangan di objek sengketa dengan tujuan membuktikan benar tidaknya tanah yang disengketan bukan untuk menentukan kepemilikan tanah.

Pelaksanaan pemeriksaan setempat juga sudah diatur dalam Pasal 153 HIR, 180 RBg, Pasal 211 RV yang dimulai dari hadirnya para pihak, dating ke tempat barang terletak/objek sengketa, panitera membuat acara, membuat akta pendapat.

Kata Kunci : Pemeriksaan Setempat, Sengketa Jual-Beli Tanah

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala Puji dan syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, dan kesempatan pada penulis, sehingga penulis dapat berfikir untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Perkara Sengketa Jual-Beli Tanah (Studi Kasus pada Pengadilan Negeri Medan)”**. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Shalawat beriring salam tidak lupa penulis limpahkan kearibaan junjungan kita nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Adapun penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan hambatan, baik pada saat pengumpulan data dan pengolahan data serta pada saat penulisannya. Namun berkat ikhtiar dan ridho Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan walaupun masih jauh dari kesempurnaan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis juga banyak menerima bantuan, motivasi, dan pengarahan serta bimbingan dari berbagai pihak, baik moril maupun materil, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Terima kasih penulis ucapkan khususnya kepada Ayahanda tercinta **Ir. Nur El Fahri** dan Bunda **Wan Donna Maslaura** yang tak pernah letih mengasuh, membesarkan, memotivasi dan selalu

menyertai ananda dengan do'a sampai saat ini, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini pada waktunya.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Ida Hanifah, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Zainuddin, S.H, M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu Ida Nadirah, S.H, M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Asliani Harahap, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat selesai.
7. Bapak Burhanuddin, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sabar memberikan masukan serta bimbingan kepada penulis.
8. Seluruh Staff Dosen Pengajar dan Biro Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
9. Buat teman tercinta Fanny Roshadi Nasution, Putri Rizkilah, Fadhillah Amalia, Dea Novianur yang telah sama-sama mencari ilmu dibangku perkuliahan.

10. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis akan menerima kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari semua pihak. Semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita dan kemajuan pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, April 2017

Penulis

Resya Nur Faraisa

DAFTAR ISI

LEMBAR PENDAFTARAN

LEMBAR BERITA ACARA UJIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan masalah	9
2. Faedah Penelitian	9
B. Tujuan Penelitian	10
C. Metode Penelitian	10
1. Sifat Penelitian.....	11
2. Sumber Data	11
3. Alat Pengumpul Data.....	12
4. Analisis Data	14
D. Defenisi Operasional.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Pemeriksaan Setempat	17
1. Perkara Jual Beli Tanah	21
2. Tujuan Pemeriksaan Setempat	22

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	23
A. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan.....	23
1. Pengaturan Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Medan.	36
2. Oleh Hakim Atau Permintaan Para Pihak	42
3. Perintah Dituangkan Dalam Putusan Sela.....	45
4. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat.....	48
5. Pendelegasian Pemeriksaan Setempat.....	54
6. Tentang Biaya Pemeriksaan Setempat	55
7. Peran Hakim Dalam Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah	57
B. Nilai Kekuyatan Pembuktian Pemeriksaan Setempat dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan	59
C. Kendala dan Upaya yang Dihadapi Hakim Dalam Menerapkan Pemeriksaan Setempat Perkara Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan	63
BAB VI KESIMPULAN & SARAN.....	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peradilan merupakan pelaksana kekuasaan kehakiman, pada praktiknya tidak menyelesaikan sengketa, namun hanya memutus. Diantara sebabnya ialah : Pertama, proses penyelesaian perkara biasanya berjalan terlalu formal dan kaku sehingga kurang fleksibel dan tidak menjangkau seluruh aspek sengketa (perkara)

Kedua, proses peradilan berjalan lamban dan berbelit-belit, sehingga dinilai boros serta membuang-buang waktu dan biaya yang sangat merugikan pencari keadilan. Ketiga, dan kebenaran dan keadilan diukur dengan pendapat, keyakinan dan perasaan hakim secara sepihak sehingga para pihak tidak bias memahami dan menerima putusan hakim yang secara subjektif berada di luar pendapat, keyakinan, dan perasaan mereka. Keempat, Hakim cenderung bersifat formal karena hanya memperhatikan aspek hukum yang berdasarkan doktrin atau teks hukum semata tanpa memperhatikan faktor kesadaran hukum para pihak¹

Mencapai keadilan, berbagai tahapan beracara mesti dilaksanakan. Mulai membuat gugatan, menghadiri persidangan, mengajukan alat bukti, sampai mengajukan permohonan eksekusi. Yang paling krusial tentu saja tahap pembuktian. Masing-masing pihak berusaha meyakinkan hakim bahwa dirinyalah yang benar dan harus dimenangkan

¹ Abdil Baril Basith, *Pemeriksaan Setempat Sebagai Pengetahuan Hakim*”, <http://www.pta-padang.go.id/Download/artikel/Pemeriksaan%20Setempat%20Sebagai%20Pengetahuan%20Hakim%20Abdil%20Baril%20Basith.pdf> diakses pada Kamis 12 januari 2017 pada pukul 08. 00 WIB

Tahap pembuktian di dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang amat penting dan sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya makin rumit, karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (*Past Event*) sebagai suatu kebenaran (truth). Meskipun kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran yang bersifat absolut (*Ultimate Absolut*), tetapi bersifat kebenaran relatif atau bahkan cukup bersifat kemungkinan (*Probable*), namun untuk mencari kebenaran yang demikian tetap menghadapi kesulitan. Menurut Suyling membuktikan tidak hanya memberikan kepastian pada hakim tapi juga berarti membuktikan terjadinya suatu peristiwa, yang tidak tergantung pada tindakan para pihak (seperti pada persangkaan) dan tidak tergantung pada keyakinan hakim (seperti pada pengakuan dan sumpah).²

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.³

Pada dasarnya membuktikan adalah suatu proses untuk menetapkan kebenaran peristiwa secara pasti dalam persidangan, dengan sarana-sarana yang disediakan oleh hukum, hakim mempertimbangkan atau memberi alasan-alasan logis mengapa suatu peristiwa dinyatakan sebagai benar. Dalam menyelesaikan

²Taufiq Verry Wibowo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Pembuktian Pemeriksaan Setempat (Descente) Dalam Pembuktian Sidang Perkara Perdata " <http://eprints.ums.ac.id/31931/7/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>, diakses pada hari minggu , 19 Maret 2017

³Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A. Chodari, "*Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*", Bandung, 1999, Citra Aditya Bakti, halaman 50.

perkara perdata, salah satu tugas hakim adalah menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Untuk itu, hakim harus mengetahui kebenaran peristiwa yang bersangkutan secara objektif melalui pembuktian. Dengan demikian, pembuktian bermaksud untuk memperoleh kebenaran suatu peristiwa dan bertujuan untuk menetapkan hubungan hukum antara kedua pihak dan menetapkan putusan berdasarkan hasil pembuktian.⁴

Soebekti menyatakan bahwa “membuktikan” ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo membuktikan artinya mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar. Membuktikan dalam hukum acara bersifat yuridis.⁶

Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan akan bukti lawan. Pemeriksaan setempat dalam “Hukum Acara Perdata Indonesia” (1988) menurut beliau ialah pemeriksaan mengenai perkara oleh hakim karena jabatannya yang dilakukan diluar gedung pengadilan atau di luar tempat kedudukan pengadilan, agar hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa.

Menurut Suyling membuktikan tidak hanya memberikan kepastian pada hakim tapi juga berarti membuktikan terjadinya suatu peristiwa, yang tidak

⁴*ibid*

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. I, Edisi ke-7, Liberty, Yogyakarta, 2006, halaman 139

⁶ R. Soebekti, *Hukum Pembuktian*, Cet. XVIII, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 1

tergantung pada tindakan para pihak (seperti pada persangkaan) dan tidak tergantung pada keyakinan hakim (seperti pada pengakuan dan sumpah).⁷

Jadi pada dasarnya membuktikan adalah suatu proses untuk menetapkan kebenaran peristiwa secara pasti dalam persidangan, dengan sarana-sarana yang disediakan oleh hukum, hakim mempertimbangkan atau memberi alasan-alasan logis mengapa suatu peristiwa dinyatakan sebagai benar

Dalam menyelesaikan perkara perdata, salah satu tugas hakim adalah menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Untuk itu, hakim harus mengetahui kebenaran peristiwa yang bersangkutan secara objektif melalui pembuktian. Dengan demikian, pembuktian bermaksud untuk memperoleh kebenaran suatu peristiwa dan bertujuan untuk menetapkan hubungan hukum antara kedua pihak dan menetapkan putusan berdasarkan hasil pembuktian

Kalau seorang hakim merasa belum memiliki kepastian bukti-bukti yang diajukan, sementara itu keberadaan objek sengketa seperti barang tetap (tanah, gedung dan sebagainya) yang tidak dapat dihadirkan di dalam persidangan sebagaimana layaknya barang bergerak, maka persidangan dapat dilakukan di mana barang tersebut berada. Pemeriksaan setempat diakui keberadaannya dalam hukum acara perdata. Praktek pemeriksaan setempat dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan yang memimpin persidangan. Pemeriksaan setempat dilakukan dengan memberikan putusan mengenai pengabulan atau penolakannya setelah ada permintaan para pihak.

⁷ Sudikno Mertokusumo, "Beberapa Azas Pembuktian Perdata dalam Praktik (Pidato Pengukuhan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM)", Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 12

Meskipun pemeriksaan setempat bukan alat bukti sebagaimana Pasal 164 HIR, tetapi oleh karena tujuannya agar hakim memperoleh kepastian peristiwa yang disengketakan, maka fungsi pemeriksaan setempat hakekatnya adalah sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya sendiri diserahkan kepada hakim. Dikabulkannya sebuah permohonan pemeriksaan setempat dilakukan dengan putusan sela, yakni putusan *interlocutoir*. Putusan sela ini berbeda dengan putusan sela jenis lainnya yang tidak berkaitan dengan putusan akhir, akan tetapi hanya agar memperlancar pemeriksaan perkara seperti misalkan putusan penggabungan dua perkara atau menolak pemeriksaan seorang saksi, atau masuknya seseorang dalam perkara.

Terlepas dari persoalan apakah pemeriksaan setempat merupakan alat bukti atau tidak yang tidak ada kesepakatan para ahli, namun pemeriksaan setempat yang pelaksanaannya seringkali disaksikan oleh masyarakat ramai akan memberi kesan yang positif bahwa pengadilan benar-benar berusaha melakukan pemeriksaan perkara seteliti dan seobyektif mungkin untuk memberikan putusan yang adil dan benar menurut peraturan hukum yang berlaku.⁸ Hukum acara telah mengatur perihal berbagai alat bukti, batas minimal serta kekuatan pembuktiannya. Pasal 164 HIR, 284 R. Bg dan 1866 KUHPerdara menyebutkan rincian alat bukti dalam hokum acara perdata yaitu bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Disamping lima alat bukti tersebut terdapat pula dua lembagalainnya. Pemeriksaan Setempat (*descente/ plaatselijke opnemng en onderzoek, site visit investigation*) dan Keterangan Ahli (*expertise*). Walaupun

⁸ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman, 155.

berdasarkan Pasal 164 HIR, 284 R. Bg. atau Pasal 1866 KUHPerdara, dua lembaga tersebut tidak termasuk alat bukti, namun berdasarkan berbagai argumen yang akan dikemukakan kemudian, ternyata keduanya memiliki berbagai aspek yang signifikan.⁹

Ketika agenda pembuktian berlangsung, kedua belah pihak harus membuktikan peristiwa atau hubungan hukum dari dalil-dalil yang disampaikannya. Namun tidak semua peristiwa atau hubungan hukum wajib dibuktikan. Segala sesuatu yang dilihat sendiri oleh hakim di depan sidang pengadilan tidak perlu dibuktikan.¹⁰ Misalnya hakim melihat dan mendengar sendiri di depan sidang pengadilan, seperti hadirnya pihak, pihak menyandang disabilitas, pengakuan, berikrar talak, menyerahkan hak-hak istri yang ditalak dan lain-lain.

Tidak jarang dalam kasus perdata yang menekankan pada pencarian kebenaran formil yakni melalui alat bukti seperti surat justru menemui kesulitan. Dalam pencarian kebenaran formil melalui pembuktian di sidang perkara perdata, ada kalanya hakim menemui kesulitan-kesulitan dalam hal alat-alat bukti yang satu bertentangan dengan alat-alat bukti lain yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam sengketa tanah misalnya, seringkali ditemukan perbedaan mengenai fakta atau dalil yang diajukan oleh baik penggugat ataupun tergugat. Tidak jarang mengenai luas, batas, dan keadaan tanah yang dikemukakan masing-masing pihak bertentangan satu sama lain. Hal ini bertambah pelik karena

⁹ Lilik Mulyadi dan Mohammad Saleh, "*Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia Persepektif, Teoretis, Praktik, dan Permasalahannya*", Alumni, Bandung, Cet. I, 2012, halaman. 185-186

¹⁰ Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Cet. VI, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, halaman. 86

apa yang menjadi obyek sengketa tidak dapat dihadirkan di muka persidangan. Dalam hal ini maka untuk menjatuhkan putusan yang adil maka sudah seharusnya apabila hakim melakukan pemeriksaan setempat guna memperoleh fakta-fakta yang sebenarnya.

Dalam pemeriksaan setempat, hakim berkedudukan sebagai pelaksana pemeriksaan, walaupun pada dasarnya hakim dapat mengangkat seorang atau dua orang komisaris dari majelis yang mana mereka memiliki tugas melihat keadaan yang sebenarnya di lapangan. Akan tetapi hakim akan lebih yakin tentunya jika hakim dapat melihat sendiri keadaan yang sebenarnya terjadi, sebab fungsi dari pemeriksaan setempat tersebut merupakan alat bukti yang bebas. Artinya kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada hakim.¹¹ Semua yang akan dijadikan alat bukti tidak seluruhnya dapat dihadirkan di muka persidangan, seperti halnya dalam kasus sengketa tanah yang menjadi obyeknya tanah. Akan tetapi sulit kalau akan membawa objek dari luar pengadilan ke pengadilan, dengan demikian maka akan dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*).

Nilai signifikansi pemeriksaan Setempat tidak hanya terlihat dari hasil yang dijadikan sebagai bahan untuk pertimbangan putusan, juga berperan penting dalam berbagai aspek dan tahapan persidangan. Diantaranya ialah :

1. Kepastian ukuran, batas, dan bendanya.
2. Tahap peletakkan sita.
3. Acara eksekusi ataupun lelang.
4. Aspek sosio-psikis masyarakat.

¹¹ Mashudy Hermawan, 2007, “*Dasar-dasar Hukum Pembuktian. Surabaya*”, UMSurabaya, halaman 149.

Adakalanya seiring waktu, objek sengketa mengalami perubahan baik disebabkan faktor alam maupun faktor social terdampak abrasi, timbulnya delta, terkena pasang surut air sebagai contoh faktor alam. Faktor sosial seperti pembangunan, penggusuran, pengalihan dan sebagainya.

Tanpa bermaksud mengabaikan aspek lainnya, peletakan sita akan menjadi mudah dilaksanakan manakala objek tersita telah jelas lokasi, ukuran dan batasnya. Peletakan sita tanpa sebelumnya dilaksanakan pemeriksaan setempat bisa menghasilkan kemungkinan objek sita tidak ditemukan atau sita tidak dapat dilaksanakan

Signifikansinya juga tampil saat putusan telah dijatuhkan. Dalam praktek, terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaan putusan (eksekusi). Seperti batas tanah yang berubah-ubah disebabkan berbatasan dengan air yang pasang surut, terkena abrasi atau bertambah luasnya oleh lumpur. Hal lainnya ialah banyaknya tanah yang belum bersertifikat sehingga ukuran tanah tidak cocok dengan yang tertulis di dalam putusan¹²

Praktek penerapan pemeriksaan setempat dalam sengketa jual beli-tanah bagi para hakim di Pengadilan Negeri Medan masih banyak sengketa yang tentang lokasi sengketa sering kali tidak sesuai dengan fakta, ukuran sengketa yang jika tidak langsung dilihat maka menyebabkan kesulitan bagi hakim dalam membuat keputusan yang disebabkan tidak dapat dihadirkan di ruang persidangan, serta batas-batas sengketa yang harus dikur langsung yang jika ukuran sengketa tersebut salah akan merugikan beberapa pihak. Semua kendala dan keyakinan hakim akan dibuktikan dalam proses pemeriksaan setempat.¹³:

¹² Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, Segi Hukum dan Penegakan Hukum, Akademika Pressindo, Cet. I, Jakarta, 1987, Halaman 86-87

¹³ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 67

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka saya tertarik mengangkat judul Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Sengketa Jual-Beli Tanah.

1. Rumusan masalah

- a. Bagaimana pelaksanaan pemeriksaan setempat dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Medan?
- b. Bagaimana nilai kekuatan pembuktian pemeriksaan setempat dalam sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Medan ?
- c. Bagaimana kendala dan upaya yang dihadapi dalam penerapan pemeriksaan setempat di Pengadilan Negeri Medan?

2. Faedah Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan harus berfaedah baik secara teoritis maupun praktis. Faedah dari segi teoritisnya adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dan segi praktisnya penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan Negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.¹⁴ Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian yang akan dilaksanakan ini, antara lain:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan pengetahuan bagi Mahasiswa khususnya mahasiswa fakultas hukum yang ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan pemeriksaan setempat perkara sengketa jual-beli tanah.

¹⁴Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulis Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara*. Medan: Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatra Utara halaman 5.

- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkembang dan masyarakat luas guna pemahaman dalam literatur di bidang hukum.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemeriksaan setempat sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Medan
2. Untuk mengetahui nilai kekuatan pembuktian pemeriksaan setempat sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Medan
3. Untuk mengetahui kendala dan upaya yang dilakukan para hakim di Pengadilan Negeri Medan

C. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni yang akan diteliti. Metode penelitian ini diperlukan untuk mengetahui cara memperoleh data dan keterangan dari suatu objek yang akan diteliti agar mempermudah dan memperoleh hasil yang sesuai dengan standar penulisan skripsi sebagai suatu karya ilmiah. Sehubungan dengan hal itu maka dibutuhkan suatu penelitian yang maksimal yang memerlukan ketelitian, kecermatan serta usaha yang gigih. Sesuai dengan topic judul yang diajukan, adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau

beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Oleh karena itu sebelum penulis melakukan penelitian, hendaknya penulis menentukan terlebih dahulu mengenai metode yang hendak dipakai. Adapun metode yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut: Metode Pendekatan Metode pendekatan yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis normatif, dimana penelitian merupakan penelitian hukum yang mendasarkan pada konstruksi data yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Penelitian yuridis normatif itu sendiri adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya (menelaah norma hukum tertulis), dimana penelitian ini menekankan pada penggunaan data sekunder atau studi kepustakaan.¹⁵ Dalam penelitian ini merupakan penelitian terhadap asas-asas dan aspek-aspek hukum dalam pemeriksaan setempat terhadap proses pemeriksaan perkara perdata.

1. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris melalui pendekatan terhadap taraf sinkronisasi hukum antara sebuah aturan hukum yang ada dengan proses-proses pada kenyataan.

2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini, antara lain:

a. Data Primer

Data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Medan

¹⁵ Sri mamudji, "*Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*" , 2005, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, halaman. 3.

b. Data Sekunder

Data sekunder berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu beberapa bahan hukum yang meliputi Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan materi dari penelitian ini yaitu, HIR, RBG, RV, Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 7 Tahun 2001, Yurisprudensi
- 2) Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang bersumber dari buku-buku literatur yang berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum ini diperoleh melalui studi kepustakaan, dokumen, risalah perundangan-undangan yang tersimpan dalam bagian dokumentasi jurnal hukum, pendapat para ahli hukum, hasil-hasil kegiatan ilmiah lainnya dan wawancara yang berkaitan dengan masalah yang dibahas¹⁶
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk namun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, bahan dari internet, biografi, kamus dan sebagainya.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus dan kepustakaan, secara terperinci teknik pengumpul data yang dilakukan dalam penelitian dengan cara sebagai berikut:

¹⁶Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, halaman 155

a. Penelitian Lapangan

Pengumpulan data primer dilakukan dengan teknik wawancara. Data yang diperoleh dari data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumentasi dan melakukan wawancara pada pihak-pihak yang berkompetensi memberikan keterangan dan penjelasan terkait permasalahan yang timbul atas pelaksanaan pemeriksaan setempat sengketa jual-beli tanah dan bagaimana proses eksekusi serta kendala dalam menjalankannya.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara membaca literature atau bahan bacaan berupa buku, majalah, jurnal dan juga kamus-kamus yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat pribadi, buku-buku sampai dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan pemerintah.

c. Study Lapangan

1) Daftar Pertanyaan (*Questionnaire*)

Merupakan cara pengumpulan data dengan mengajukan sejumlah pertanyaan-pertanyaan kepada responden yang disampaikan secara tertulis. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah dan tersusun secara urut dan sistematis.

2) Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan metode dimana *interviewer* (Pewawancara) bertatap muka langsung dengan responden untuk melakukan tanya jawab menanyakan perihal fakta-fakta hukum yang akan diteliti, pendapat maupun persepsi dari responden, serta saran-saran dari responden yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁷

Dalam hal ini Peneliti bertindak sebagai Interviewer dan yang menjadi responden atau narasumbernya adalah Hakim Pengadilan Negeri Surakarta.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini, selanjutnya akan dianalisis dengan studi dokumen yang menggunakan teknik analisis kualitatif yakni dengan memberikan interpretasi terhadap data yang diperoleh melalui telaah kepustakaan, selanjutnya diberikan interpretasi melalui kaedah-kaedah hukum positif yang berhubungan dengan pembahasan.

D. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/ konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkret dan teori.¹⁸ Berdasarkan dari judul yang diajukan yang menjadi kerangka adalah: “pemeriksaan setempat perkara jual-beli tanah “, sesuai judul, maka defenisi operasional dalam penelitian ini sebagai berikut:

¹⁷ Suratman dan Philips Dillah, “*Metode Penelitian Hukum*”, 2013, Bandung, Alfabeta, halaman 127

¹⁸*ibid*

1. Pemeriksaan Setempat ialah pemeriksaan mengenai perkara oleh Hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar gedung tempat kedudukan pengadilan, agar hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa- peristiwa yang menjadi sengketa.
2. Perkara jual-beli tanah adalah dalam Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.
3. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi, yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pemeriksaan Setempat

Pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*, *check on the spot*, *descente*) adalah sarana yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan kepada hakim komisioner atau majelis hakim guna memperjelas suatu fakta atau objek yang sedang disengketakan. Pemeriksaan setempat sering disingkat PS. Dalam bahasa Belanda selain *gerechtelijke plaatsopneming*, pemeriksaan setempat dikenal juga dengan istilah *plaatselijke opneming en onderzoek*. Istilah *onderzoek* bersinonim dengan *investigation* yang berarti penyelidikan atau penyidikan. Istilah tersebut tidak tepat lagi dipergunakan setelah kelahiran KUHAP. Istilah *investigasi* lebih menjurus kepada masalah-masalah pidana. Ketentuan pemeriksaan setempat ini dapat ditemukan dalam HIR/RBg. Dahulu HIR/RBg memang dipergunakan sebagai hukum acara pidana dan perdata sekaligus

Pemeriksaan setempat (*descente*) adalah pemeriksaan mengenai perkara oleh hakim karena jabatannya yang dilakukan diluar gedung atau tempat kedudukan pengadilan, agar hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang terjadi di sengketa.

Pemeriksaan setempat adalah suatu agenda khusus dalam hukum acara perdata yang ketentuannya diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat. Pemeriksaan Stempat

adalah metode majelis hakim untuk mengetahui secara jelas dan tepat mengenai keberadaan objek sengketa gugatan sebelum majelis hakim membacakan putusan akhir dengan tujuan memastikan bagi pencari keadilan untuk melakukan eksekusi (*executable*) atas objek sengketa barang-barang tidak bergerak seperti seperti sawah, tanah pekarangan, lahan perkebunan dan sebagainya.

Pemeriksaan setempat berfungsi untuk membuktikan kejelasan, kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas – batas objek sengketa yang sering kali tidak jelas, serta untuk mencocokkan bukti yang tertulis di persidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa dan untuk menghindari kesulitan ketika mengeksekusi objek sengketa, jangan sampai dinyatakan tidak dapat dieksekusi.

Pemeriksaan setempat sengketa jual beli tanah ini adalah pemeriksaan yang dilakukan oleh hakim langsung ke lokasi atau tempat sengketa jual beli tanah yang menjadi perkara oleh para pihak. Sering juga disebut pemeriksaan ditempat atau hakim(majelis) itu sendirilah yang pergi ke tempat objek tanah terperkara dibantu oleh panitera atau panitera pengganti dan dalam hal ini hakim itu dapat melakukan pemeriksaan surat-surat, saksi dan hal-hal lain yang dianggap perlu. Misalnya: batas-batas tanah, luasnya, letaknya, keadannya yang didapat diatas tanah itu. Semua fakta yang didapati oleh hakim disaat sidang ditempat dilakukan, langsung menjadi pengetahuan hakim itu sendiri

Hasil Pemeriksaan Setempat dipergunakan hakim untuk memperoleh kepastian tentang peristiwa yang dikemukakan, sebagai bahan-bahan resmi untuk pertimbangan putusan.

Tujuan pemeriksaan setempat, yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang terperkara (tanah), atau untuk mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai kuantitas dan kualitas barang sengketa, jika objek barang sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya. Seperti dijelaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, sering terjadi dalam praktik peradilan, pada saat putusan hendak dieksekusi, objek barang perkara tidak jelas, sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non-executable*, yaitu eksekusi tidak dapat dijalankan, karena objek barang hendak dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti. Misalnya letak, ukuran, batas-batasnya tidak jelas, menurut SEMA tersebut, untuk menghindari terjadinya *non-executable* dalam menjalankan putusan pengadilan, sebaiknya PN mengadakan pemeriksaan setempat berdasarkan Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG, apabila objek barang sengketa terdiri dari tanah. Bila dianggap perlu dilakukan pengukuran setiap batas dan membuat gambar situasi tanah

Isi dari ketentuan sema nomor 7 tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata tersebut mengadakan pemeriksaan setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas objek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara. Apabila dipandang perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah yang dilakukan oleh kantor

Badan Petanahan Nasional setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh penggugat atau dibiayai bersama dengan tergugat. Dalam melakukan pemeriksaan setempat agar diperhatikan ketentuan Pasal 150 HIR/180 Rbg, dan petunjuk Mahkamah Agung Tentang Biaya Pemeriksaan Setempat (SEMA Nomor : 5 Tahun 1999 point 8) dan pembuatan Berita Acara Pemeriksaan Setempat.

Apa yang dikemukakan dalam SEMA No. 7 Tahun 2001 di atas, sejalan dengan putperkara, putusan MA No. 3537 K/Pdt/1984. Menurut putusan ini, hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan. Dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah terperkara, dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah terperkara secara definitive, sehingga tidak ada lagi kesulitan untuk melaksanakan eksekusi rill atas putusan yang dijatuhkan.

Pemeriksaan setempat mempunyai makna yang penting sebenarnya baik untuk pihak-pihak yang berperkara maupun untuk hakim sebagai eksekutor dalam sebuah perkara perdata. Bagi para pihak, dengan hakim melihat sendiri keadaan yang sebenarnya, maka diharapkan putusan yang dijatuhkan akan adil bagi kedua belah pihak. Adil bukan berarti apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak semua dikabulkan. Para pihak tidak dapat menolak jika hakim telah memutuskan untuk melaksanakan pemeriksaan setempat, sebab itu merupakan bagian dari proses pembuktian dalam sebuah perkara. Bagi hakim, dengan melaksanakan pemeriksaan setempat akan memberi pandangan tersendiri mengenai duduk perkara yang sebenarnya selain mendengar keterangan dari saksi, bukti

tulisan/bukti dengan surat dan alat bukti lainnya yang digunakan dalam pembuktian yang diajukan di hadapan persidangan. Semua putusan hakim harus disertai alasan-alasan atau pertimbangan mengapa hakim sampai pada putusannya itu. Alasan atau konsideran itu merupakan pertanggungjawaban hakim kepada masyarakat atas putusannya itu

1. Perkara Jual Beli Tanah

Pengertian jual- beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara yangmenentukan “jual-beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”.

Kaitannya dengan pemeriksaan setempat ialah bagaimana proses perkara jual beli dengan objek tanah. sengketa yang merupakan suatu kegiatan persetujuan yang mengikat pihak penjual untuk menyerahkan sebidang tanah kepada pihak lain dan pihak lain bertindak sebagaai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang sudah disepakati bersama. Namun dibelakang hari timbul suatu sengketa yang menimbulkan persoalan hukum.

Pemeriksaan setempat untuk kasus tersebut akan mempermudah hakim untuk dapat melihat secara langsung tanah yang dipersengketakan, apakah benar adanya tanah tersebut sesuai dalam gugatan maupun pernyataan para pihak sehingga hakim yang merasa ragu akan objek sengketa (tanah yang diperjual-belikan) akan merasa yakin setelah melihat langsung dan melakukan sidang di tempat.

2. Tujuan Pemeriksaan Setempat

Seiring dengan perkembangan zaman, pernah dipersoalkan apakah di samping lima macam alat bukti yang disebutkan dalam Pasal 164 HIR , Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata yaitu alat bukti tulis, alat bukti saksi, alat bukti persengkahan, alt bukti pengakuan dan alat bukti sumpah, terdapat lagi alat-alat bukti lainnya atau tidak. Menurut R. Soesilo dalam penjelasan Pasal 164 ini, ia berpendapat bahwa apa yang disebutkan sebagai alat-alat bukti dalam Pasal tersebut sebenarnya kurang lengkap. Menurut HIR sesungguhnya masih ada beberapa macam alat bukti lain lagi, seperti misalnya hasil pemeriksaan hakim sendiri atau hasil penyelidikan setempat yang tersebut dalam P153 HIR, hasil pemeriksaan ahli yang disebutkan dalam Pasal 155 HIR dan begitu pula hal-hal yang diakui oleh umum, atau yang diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak.

Tujuan Pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang letak, luas dan batas- batas objek (tanah) terperkara. Atau untuk mengetahui tentang kuantitas dan kualitas objek terperkara jika objek itu merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya (misalnya jual-beli tanah).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan

Proses pelaksanaan pemeriksaan setempat dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan wawancara dengan Bapak Jamaluddin Hakim Ketua Perdat mengatakan bahwa prosesnya berawal dari penjadwalan ke lapangan yang disampaikan langsung ke ruang sidang dan para pihak. Setelah itu pengadilan dalam (Panitera Pengganti) mengirim surat pemberitahuan kepada kepala desa dari lurah setempat bahwa pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut dalam surat pemberitahuan, majelis hakim akan sidang di objek perkara tersebut. Barulah setelah itu hakim ke lapangan dengan didampingi panitera pengganti dan juga dihadiri para pihak serta lurah atau kepala desa atau yang disetujui olehnya.

19

Pemeriksaan setempat tersebut bertujuan Agar supaya mencari benar adanya objek yang dipersengketakan, pemeriksaan setempat ini karena masuk dalam kategori proses pembuktian (mencari kepastian) bahwa benar adanya objek. Persidangannya akan dimulai dimana letak objek yang dipersengketakan, maka disitulah persidangan akan dibuka.²⁰

Para pihak baik penggugat maupun tergugat dapat mengajukan, atau bisa juga atas pertimbangan hakim untuk melaksanakan pemeriksaan setempat. Jika

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Jamaluddin Hakim Ketua Perdata, Kamis, 23 Februari 2017

²⁰ Wawancara dengan Bapak Jamaluddin Hakim Ketua Perdata, Kamis, 23 Februari 2017

hakim merasa tidak percaya akan objek sengketa baik dikarenakan tidak adanya Sertifikat kepemilikan tanah yang dikeluarkan BPN, biasanya kasus seperti tidak ada sertifikatlah yang mengharuskan hakim melakukan pemeriksaan setempat ke objek sengketa.²¹

Adapun fungsi pemeriksaan setempat bukanlah untuk menentukan siapa pemilik tanah, melainkan untuk melihat adanya tentang objek sengketa. Yang dikarenakan dalam gugatan kabur terutama batas sengketa ataupun yang lebih sering tidak adanya sertifikat kepemilikan tanah yang dikeluarkan BPN

Berdasarkan penelitian pada Pengadilan Negri Medan mengidentifikasi tentang proses yang dimulai dari penjadwalan kelapangan yang disampaikan langsung ke ruang sidang dan para pihak, pihak pengadilan dalam (panitera pengganti) mengirim surat pemberitahuan kepada kepala desa dari lurah setempat bahwa pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut dalam surat pemberitahuan, majelis hakim akan sidang di objek perkara tersebut, Hakim ke lapangan dengan didampingi penitera pengganti dan juga dihadiri para pihak serta lurah/kepala desa atau yang dituju olehnya, proses persidangan akan dimulai dalam objek sengketa yang diperkarakan, Panitera membuat berita acara tentang keseluruhan proses pemeriksaan setempat yang ditandatangani oleh majelis hakim, setelah hakim merasa cukup tentang kebenaran objek sengketa tersebut, barulah persidangan akan dimulai lagi di pengadilan karena pemeriksaan setempat merupakan bagian dari proses pembuktian (mencari kepastian) bahwa benar adanya objek yang dipersengketakan.

²¹ Wawancara dengan Bapak Jamaluddin Hakim Ketua Perdata, Kamis, 23 Februari 2017

Yang pada intinya Pemeriksaan Setempat baik itu sengketa jual-beli tanah ataupun yang lainnya bukan untuk menentukan pemilik, melainkan untuk melihat adanya tentang objek sengketa tersebut benar adanya dan sama dengan apa yang tertulis dalam gugatan, tidaklah kabur.

1. Hasil Studi Kasus Pemeriksaan Setempat Sebagaimana Tergambar Dalam Kasus PT. MUSIMAS

Penerapan Pemeriksaan Setempat dengan Putusan Nomor : 299/ pdt. G/2015/PN antara PT. MUSIM MAS sebagai (penggugat) melawan Zulnamis Ibnu Chaldum, Manaris Bungaran Manurung, Drs. Edi Dohar Hutabarat, Gordon Eliwon Harianja, S. H. , Notaris di Medan, Badan Pertanahan Nasional RI cq Kanwil Badan Pertanahan Nasional Prop. Sumatera Utara cq Badan Pertanahan Kota Medan, Kesultanan Deli pemangku sultan deli gelar tengku raja muda Deli Kepala urusan Pertanahan Kesultanan Deli sebagai tergugat.

Pengadilan Negeri Medan sebagai peradilan dalam tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dengan acara biasa yang bersidang secara majelis, memutuskan sebagai berikut, dalam perkara yang diajukan oleh : PT. Musim Semi Mas (PT. MUSIM MAS), yang diwakili oleh SURJA selaku Direktur, oleh dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan, berkedudukan di medan, yang beralamat di Jalan KL Yos Sudarso KM. 7, 8 Tanjung Mulia Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum : 1. Andi Agus Ismawan, S. H. , M. H, 2. Sandy Kurniawan Singarimbun, S. H. , M. H, 3. Christien Agung, S. H. , M. H dan 4. Daimler Dimasjaya, S. H masing-masing advokat / pengacara yang berkantor pada Justitia Agung Law

Firm, yang beralamat kantor di Jalan Dharmawangsa XI No. 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 002/SK/MM/IV/15 Tanggal 16 April 2015, selanjutnya disebut sebagai penggugat.

MELAWAN

- 1) Zulnamis Ibnu Chaldum, S. Sos. , yang beralamat di jalan karya darma I gang bonsai No 14, Kelurahan Pangkal Mansur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan (d/h beralamat di jl. Tanjung Rejo No. 179 Sunggal Medan, dalam hal ini diwakili oleh : 1. S. Sulaika, S. H, 2. Aidal, S. H, 3. Ignasius Aris Yuwono, S. H. kesemuanya Advokat – Penasehat Hukum, dari kantor hukum : S. Sulaika, S. H & Rekan, berkantor di Jl. Jendral Gatot Subroto, Gg. Johar No. 4 Mrdan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2015, selanjtnya disebut sebagai Tergugat I
- 2) Manaris Bungaran Manurung, yang beralamat di jalan Tuar I No. 71 Blok XI kelurahan besar, kecamatan medan labuhan, kota medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum : 1. Prof. Dr. Ediwarman, S. H. , M. H 2. Suhamzah S. H. , M. H 3. Antara Tarigan S. H, keseluruhannya adalah advokat/ pengacara/ penasehat hukum, berdasarkan tanda pengenal advokat dari PERADI (Penghimpunan Advokat Indonesia), yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2015, berkedudukan dan berkantor di jl. Kapten Muslim Kompleks Ruko Milenium Plaza Blok B No. 16, Kelurahan Dwi Kora, Kecamatan Medan Helvetia, kota medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 juni 2015, selanjutnya disebut sebagai tergugar II.

- 3) Drs. Edi Dohar Hutabarat, yang beralamat di Kakak Tua, No. 256, kelurahan sei sikaming B, kecamatan sunggal, kota medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum : 1. Prof. Dr. Ediwarman , S. H. , M. Hum 2. Suhamzah, S. H. , M. H 3. Antara Tarigan S. H keseluruhannya adalah advokat/ pengacara/ penasehat hukum, berdasarkan tanda pengenal advokat dari PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia), yang beerlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2015, berdasarkan dan berkantor di Jl. Kapten Muslim Komp beralamat di jalan leks Ruko Millenium Plaza Blok B NO. 16, kelurahan Dwi Kora Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, berdasarkab surat kuasa khusus tanggal 26 juni 2015, selanjutnya disebut sebagai tergugat III
- 4) Gordon Eliwon Harianja, S. H. , Notaris di Medan, yang beralamat di Jalan I Amal Luhur No. 24 Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai turut tergugat I
- 5) Badan Pertanahan Nasional RI, Cq Kanwil Badan Pertahanan Nasional Provinsi Sumatera Utara Cq Badan Pertanahan Kota Medan, yang beralamat di jalan Abdul Haris Naution, Pangkalan Masyur, Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasa : 1. Aswin Tampubolon, S. H. , M. Hum 2. Haris Syahbana Pasaribu, S. H 3. Rotua Noviyanti, S. H 4. Sabirin, S. H 5. Robert Silalahi, masing-masing sebagai kepala seksi/ Sub/ Seksi Perkara Pertanahan/ Analisis Permasalahan/ pada kantor pertanahan kota medan, sengketa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 310/ SK-12. 71/ VI/ tanggal 18 juni 2015 dan Surat Perintah Tugas Nomor : 465/ SPT – 12. 71/VI tanggal 18 juni 2015, selanjutnya disebut sebagai turut tergugar II

6) Kesultanan Deli QQ Pemangku Sultan Deli Gelar Tengku Raja Muda Deli QQ Kepala Urusan Pertanahan Kesultanan Deli, yang beralamat di jalan Sultan Makmun Al-Rasyid No. 66, Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum : Panca Hutagalung, S.H. , M.H , advokat/ Legal Konsultan, pada Kantor Hukum : Panca Hutagalung & Associates, berkantor di Jl. Amalium I Gang Seri No. 8 Brayon Bengkel, Tanjung Mulia Medan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai turut tergugat III

Pengadilan Negeri Tersebut :

1. Setelah membaca :

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan, Tanggal 11 Juni 2015, Nomor : 299/ Pdt. G/ 2015/ PN. Mdn, tentang penunjukan susunan majelis hakim.
- b. Penetapan Ketua Majelis Hakim, tanggal 15 Juni 2015, Nomor : 299/Pdt. G/ PN. Mdn, tentang penentuan hari dan tanggal persidangan.
- c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan, tanggal 13 Agustus 2015, Nomor : 299/ Pdt. G/ 2015/ PN. Mdn, Tentang Perubahan Susunan Majelis Hakim.
- d. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 Februari 2015, Nomor : 299/ Pdt. G/ 2015/ PN. Mdn, Tentang Perubahan Susunan Majelis Hakim :
- e. Surat Gugatan dan jawab-Jinawab, serta segala surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini :

2. Setelah mendengar para pihak
3. Setelah mempertimbangkan seluruh alat bukti para pihak
4. Setelah memperhatikan hasil Pemeriksaan Setempat (Plaatsopneming) pada hari jum'at tanggal 6 November 2015
5. Setelah membaca kesimpulan para pihak.

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan Surat Gugatan Tanggal 9 Juni 2015 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada hari selasa, tanggal 9 Juni 2015 dalam Register Perkara Nomor: 299/ Pdt. G. / 2015 / PN. Mdn, dengan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

Penggugat adalah pemilik sah hak atas tanah seluas 28. 431 M2 yang terletak di Jalan Rawe Lingkungan XIV Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli Kota Medan.

1. Bahwa, Penggugat adalah badan hukum yang telah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor : 40 Tahun 2007 , tentang Perseroan Terbatas dan telah mendapatkan Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Akta Berita acara Rapat PT MUSIMSEMI MAS (PT. MUSIM MAS) Nomor : 105 pada tanggal 19 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Hustiati, S. H. , Notaris di Medan dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-64029. AH. 01. 02 Tahun 2008, tanggal 16 september 2008 dan berakhir telah dirubah lagi dengan akta No 35 Tanggal 20 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Hustiati, S. H Notaris di Medan dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

2. Bahwa, selanjutnya penggugat menguraikan riwayat atas kepemilikan tanah penggugat tersebut yang dimiliki secara sah dan berdasarkan hukum, sesuai dengan akta-akta autentik dari pemilik tanah sebelumnya, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
 - a. Pemilik awal dari tanah ini adalah Tuan Go Hui Jam berdasarkan Hak Opstal, dan kemudian dibeli oleh Hasan Basri berdasarkan akta jual beli No 79 Tanggal 21 Mei 1957 yang dibuat dihadapan Hasan Gelar Soetan Pane Paroehoem, Notaris di Medan
 - b. Selanjutnya, Hasan Basri meninggal dunia pada tanggal 5 februari 1961 dan pada tanggal 29 Desember 2002 Kasinah meninggal dunia dan selanjutnya seluruh ahli waris Alm. Hasan Basri dan Alm. Kasinah mengalihkan tanah tersebut kepada saudara arifin (anak kandung dari Alm. Hasan Basri dan Al, . Kasinah) berdasarkan surat pelepasan hak dan kepentingan atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dibawah tangan tanggal 14 april 2011 dan akta penegasan pelepasan hak dan kepentingan atas tanah dengan ganti rugiyang dibuat dihadapan notaries Eddy Simin S. H Notaris di Medan.
 - c. Bahwa selanjutnya objek dikuasai oleh saudara Arifin dan membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 29 april 2011.
 - d. Bahwa kemudian saudara Arifin melepaskan hak atas tanahnya kepada penggugat sebagaimana akta pelepasan hak dan kepentingan atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Simin S. H

- e. Bahwa saudara Arifin melepaskan hak atas tanahnya kepada penggugat sebagaimana akta pelepasan hak dan kepentingan atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris Eddy SImin S. H
- f. Bahwa kemudian saudara Arifin melepaskan hak atas tanahnya kepada penggugat sebagaimana akta pelepasan hak dan kepentingan atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Simin S. H

Bahwa dengan telah beralihnya tanah tersebut kepada penggugat, maka penggugat jelas dan nyata badalah sah sebagai pemilik atas tanah tersebutberdasarkan hukum.

- g. Bahwa, penggugat telah mengajukan surat-surat untuk mengajukan sertifikasi atas objek tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan namun turut tergugat II telah menolak permohonan yang diajukan oleh penggugat tersebut.
- h. Bahwa, pada tanggal 17 februari 2012 tergugat II dan III telah mengaku sebagai pemilik atas objek tanah yang terletak di jalan Rawe Lingkungan XIV Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli Kota Medan dan telah mengajukan gugatan perdata kepada tergugat di Pengadilan Negeri Medan, dimana objek permasalahan yang dipersengketakan adalah milik penggugat.
- i. Bahwa, berdasarkan surat penjelasan resmi dari sekretariat turut tergugat III tertanggal 14 juli 2012, Grant Sultan No. 818 Tahun 1939 dan surat penjerahan sebahagian haq (Hibah) 5 februari 1963 tidak pernah ada, dengan penjelasan yang ter kutip sebagai berikut : “*Bahwa*

Grant Sultan No. 818 Tahun 1939 dan Surat Penjerahan Sebahagian Haq (hibah) tanggal 5 februari 1963 tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keabsahannya”

- j. Bahwa, oleh karena Grant Sultan No. 818 tahun 1939 dan surat penyerahan sebahagian haq (hibah) tanggal 5 februari 1963 tidak pernah ada , maka surat jual-beli / ganti rugi antara Zulnamis Ibnu Chaldum (Tergugat I) dengan T. S Rodiah Tanggal 19 februari 1993 juga tidak pernah ada. Oleh karena itu surat-surat tersebut diatas harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.
- k. Bahwa, untuk mempertegas bahwa T. S Rodiah tidak pernah memiliki tanah tersebut , T. S Rodiah telah membuat surat pernyataan : “ Tidak pernah ada membuat atau menandatangani Surat jual-beli / ganti rugi tertanggal 19 februari 1993 dengan tergugat I atau tidak pernah memiliki sebidang tanah yang terletak di Profinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli.
- l. Bahwa selain itu, dasar-dasar kepemilikan tergugat I, tergugat II dan tergugat III yang tidak jelas dan tidak mempunyai alas hukum secara nyata , telah dipertegas pula didalam pertimbangan Majelis Hakim Kasasi dalam perkara No. 2551 K/ PDT/ 2013 Tanggal 20 februari 2014 halaman 40, yang menyatakan sebagai berikut :

Bahwa adanya perbedaan batas-batas tanah yang disita dalam perkara yang tercantum dalam gugatan asal, penetapan sita jaminan tertanggal 17 Februari 2012 , maupun berita acara sita jaminan tertanggal 19

februari 2012 menjadikan objek perkara tidak jelas dan kabur. Lebih-lebih akta pelepasan hak dan ganti rugi tidak mencantumkan batas-batas bdam ukurannya secara tegas.

Bahwa setelah melihat perkara tersebut majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara pada Hari Jum'at, Tanggal 5 November 2015, dan hasil pemeriksaan setempat (plaatsopneming) tersebut secara lengkap sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

Tanah objek perkara seluas 28. 431m² terletak di jalan rawe lingkungan XIV kelurahan titi papan, kecamatan medan deli, kota medan terdiri dari satu hamparan yang dibagi atas 3 (tiga) bagian, dan diatas bidang tanah I (Pertama) beriri 1 (satu) buah bangunan berbentuk gudang, atap seng an dinding terbuka, lantai tanah dan diatas tanah bidang II (kedua) batas timur berdiri satu buah bangunan POS Penjagaan yang dibangun oleh penggugat :

I. **Bidang I (Pertama)** : Dengan Luas : 9. 500 M²

Lebar sisi Timur : 58 M

Lebar sisi Barat : 19, 5 M

Panjang Sisi Utara : 334 M

Panjang sisi selatan : 120 M/219 M

Batas tanah Bidang I (Pertama) :

- a. Timur berbatasan dengan jalan Rawe II Lingkungan 14,
- b. Barat berbatas dengan tanah Marwah,
- c. Utara berbatasan dengan Bidang II/ Arifin

d. Selatan berbatasan dengan tanah Sutrisno/ Marga Sitepu,

II. Bidang II (Kedua) : Dengan Luas : 9465 M²

Lebar sisi timur : 29 M

Lebar sisi barat : 29M

Panjang Sisi Utara : 330 M

Panjang Sisi Selatan : 334 M

Batas Tanah Bidang II (Kedua) :

- a. Timur berbatasan dengan jalan rawe II lingkungan 14,
- b. Utara berbatsan dengan bidang III (ketiga)/ Arifin,
- c. Barat berbatsan dengan tanah Marwan,
- d. Selatan berbatasan dengan Bidang I (Kesatuan) / Arifin.

III. Bidang III (Ketiga) : Dengan Luas : 9466 M²

Lebar sisi timur : 29 M

Lebar sisi Barat : 29 M

Panjang sisi Utara : 327 M

Panjang sisi Selatan : 330 M

Batas Tanah Bidang III (Ketiga)

- a. Timur berbatasan dengan jalan Rawe II Lingkungan 14,
- b. Barat berbats dengan tanah Marwan,
- c. Selatan berbatsan dengan bidang II (kedua)/Arifin ;
- d. Utara berbatasan dengan tanah B. CHANDRA/ Kelurahan Besar;

Dalam eksepsi juga dicantumkan :

Menimbang, bahwa terkait dengan kejelasan tanah objek sengketa, majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari jum'at tanggal 6 november 2015, dan dari pemeriksaan setempat tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah objek sengketa yang dipermasalahkan oleh penggugat adalah jelas dan spesifik dan teridentifikasi sebagai berikut :

Tanah objek perkara seluas 28. 431 M2, terletak di jalan Rawe Lingkungan XIV Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, kota medan terdiri dari satu hamparan yang dibagi atas 2 (tiga) bagian, dan di atas bidang tanah pertama berdiri satu buah bangunan berbentuk gudang, atap sengan dinding terbuka, lantai tanah yang dibangun oleh penggugat :

- I. Bidang I (Petama) : Dengan luas : 9. 500 M2 dengan batas-batas :
 - a. Timur berbatasan dengan jalan Rawe II Lingkungan 14..... 58M
 - b. Barat berbatas dengan tanah Marwan..... 19, 5M
 - c. Utara berbatasan dengan bidang II/ Arifin..... 334 M
 - d. Selatan berbatasan dengan tanah sutrisno/ Marga Sitepu, 120 M/ 219M
- II. Bidang II (Kedua) : Dengan Luas : 9465 M2, dengan batas-batas :
 - a. Timur berbatasan dengan jalan Rawe II Lingkungan 14..... 29M
 - b. Utara berbatasan dengan bidang III (ketiga)/ Arifin..... 330M
 - c. Barat berbatasan dengan tanah Marwan..... 29M
 - d. Selatan berbatasan dengan Bidang I (kesatu)/ Arifin..... 334M
- III. Bidang (Ketiga) : Dengan luas : 9466 M2, dengan batas-batas :
 - a. Timur berbatasan dengan jalan Rawe II Lingkungan 14..... 29M
 - b. Barat berbatas dengan tanah Marwan.....29M

- c. Selatan berbatasan dengan Bidang II (kedua)/ Arifin..... . 330M
- d. Utara berbatasan dengan tanah B. CHANDRA/Kelurahan Besar..... 327M

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pemeriksaan setempat tersebut dihubungkan dengan apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 8 RV sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka majelis hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat telah jelas dan tidak samara tau tidak kabur dari tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah jelas dan nyata baik mengenal letak tanah objek sengketa, luas tanah objek sengketa maupun batas-batas tanah objek sengketa tersebut, sehingga eksepsi ke ! (kesatu) dari tergugat – I adalah tidak berdasar menurut hukum sehingga harus dinyatakan ditolak.

Adapun pelaksanaan pemeriksaan setempat dalam hal jual beli tanah pada Pengadilan Negeri Medan Sebagai Berikut :

1. Pengaturan Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Medan.

Sangat tidak tepat membicarakan pemeriksaan setempat, tanpa mengetahui rujukannya dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perlu dijelaskan secara ringkas dimana dijumpai ketentuan hukum positif tentang hal itu, yaitu :²²

a. Pada HIR

Diatur dalam Pasal 153, hanya terdiri dari satu Pasal, dua ayat ; yang berisis ketentuan :

²²M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, Halaman 780

- 1) Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan (ayat (1)).
- 2) Penitera membuat berita acara pemeriksaan setempat yang ditandatangani Hakim Komisaris dan Panitera tersebut (ayat(2)).

Dapat dikatakan, sangat ringkas. Tidak diatur berbagai hal yang erat kaitannya dengan pemeriksaan setempat.

b. Pada RBg

Sama halnya dengan HIR. Pada RBG pun hanya diatur dalam Pasal 180. Terdiri dari 3 ayat. Substansinya sama dengan Pasal 153 HIR. Kelebihannya, terdapat pada ayat (3), yang mengatur pendelegasian pemeriksaan setempat kepada PN di tempat objek perkara terletak.

c. Pada Rv

Diatur dalam BAB II, Bagian 7 dengan titel : Pemeriksaan di Tempat dan penyaksiannya. Terdiri dari Pasal 211-214 (sebanyak 4 Pasal).

Dapat dilihat, apa yang diatur dalam Rv, lebih luas. Sehubungan dengan itu, agar pembahasan lebih lengkap pada satu sisi, dikaitkan dengan asas *process doelmatigheid* pada sisi lain, uraian yang dikemukakan dalam tulisan ini, merujuk kepada Rv, tanpa mengabaikan apa yang digariskan dalam HIR dan RBG.

Dalam Pasal 211 Rv lebih tegas ditentukan bahwa pemeriksaan setempat dapat dilaksanakan berdasarkan putusan, baik atas permintaan para pihak maupun karena jabatannya. Pemeriksaan setempat bukanlah pemeriksaan oleh hakim secara pribadi, melainkan pemeriksaan tersebut dilaksanakan oleh hakim karena

jabatannya (*ex officio*). Pada hakekatnya pemeriksaan setempat ini adalah sama dengan pemeriksaan perkara dalam persidangan Majelis Hakim, oleh karena ada keharusan membuat berita acara oleh panitera yang ikut sidang, hakim harus memakai toga, (dalam praktik banyak hakim tidak memakai toga) hanya tempatnya saja di luar gedung pengadilan. Pemeriksaan setempat harus dilaksanakan dalam wilayah hukum pengadilan yang memeriksa perkara (lihat juga Pasal 90 RO dan Pasal 213 Rv)²³

Sekedar gambaran, ada baiknya dikemukakan bunyi Pasal 153 HIR :²⁴

- 1) Jika dipandang perlu atau berfaedah, Ketua boleh mengangkat satu atau dua komisaris dari dewan itu yang dengan bantuan panitera pengadilan akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan hakim.
- 2) Panitera pengadilan hendaklah membuat berita acara tentang pekerjaan itu dan hasilnya, berita acara itu harus ditandatangani oleh komisaris dan panitera pengadilan itu,

Dari bunyi Pasal di atas, Majelis Hakim dapat melakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) yang berarti :

- 1) Proses pemeriksaan persidangan yang semestinya dilakukan di ruang sidang gedung pengadilan, dipindahkan atau dilakukan di tempat lain, yaitu di tempat letak objek barang terperkara,
- 2) Persidangan di tempat itu , bertujuan untuk melihat keadaan objek tersebut atau memeriksa objek itu di tempat barang itu terletak,
- 3) Dan yang melakukan persidangan di tempat itu, bias salah seorang atau dua orang anggota majelis yang bersangkutan, dibantu oleh seorang panitera.

²³ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta, KENCANA, Halaman 273.

²⁴ M. Yahya, Loc. it

Atau dapat disimpulkan dalam :

- a. Pasal 153 HIR / 180 R. Bg, Jika dianggap dan berguna, maka Ketua dapat mengangkat seorang atau dua orang komisaris dari pada Pengadilan itu, yang dengan bantuan Panitera akan memeriksa sesuatu keadaan setempat, sehingga dapat menjadi keterangan kepada Hakim. Tentang pekerjaan dan hasilnya dibuat oleh Panitera surat berita acara atau relaas yang ditandatangani oleh Komisaris dan Panitera itu
- b. R. Bg, Jika tempat yang akan diperiksa itu terletak di luar daerah hukum tempat kedudukan pengadilan itu, maka ketua dapat minta kepada pemerintah setempat supaya melakukan atau menyuruh melakukan pemeriksaan itu dan mengirimkan dengan selekas-lekasnya berita acara pemeriksaan itu.
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat diterangkan bahwa banyak perkara- perkara perdata yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap, tetapi tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek sengketa misalnya sawah / tanah tidak jelas letak, luas dan batasbatasnya.
- d. Pasal 211 RV: (1). Jika Hakim atas permintaan para pihak atau karena jabatan memandang perlu, maka dengan surat putusan dapat diperintahkan agar seorang atau lebih para anggota yang duduk dalam majelis, disertai oleh Panitera, datang di tempat yang harus diperiksa untuk menilai keadaan setempat dan membuat akta pendapatnya, baik dilakukan sendiri maupun dengan dibantu oleh ahli- ahli. (2). Dengan

cara dan maksud yang sama dapat diperintahkan dengan suatu putusan, penyaksian benda- benda bergerak yang tidak dapat atau sukar untuk diajukan ke depan sidang pengadilan. (3). Putusan itu menentukan waktu pemeriksaan di tempat atau waktu dan tempat peninjauan, tenggang waktu, bilamana berita acara seperti tersebut dalam Pasal 212 harus disediakan di Kepaniteraan, dan menentukan waktu dilakukannya persidangan bagi para pihak untuk melanjutkan perkaranya.

Pemeriksaan Setempat jual beli tanah dilaksanakan oleh kemauan Hakim, Hakim secara *exofficio* karena jabatannya menetapkan dilaksanakan pemeriksaan setempat, apabila hal itu dianggapnya penting bagi Hakim untuk mengetahui secara pasti objek sengketa, dengan demikian tidak semua sengketa objeknya harus diadakan pemeriksaan setempat, misalnya objek sengketa yang mudah dihadirkan di ruang persidangan, akan tetapi jika objek sengketa berupa benda yang tidak bergerak seperti tanah/ sawah/ almari, maka wajib dilaksanakan pemeriksaan setempat sebagaimana diamanatkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 7 Tahun 2001.²⁵

Hakim pada pemeriksaan tingkat banding dan Hakim Agung pada pemeriksaan Kasasi, Hakim mengambil inisiatif sendiri melaksanakan pemeriksaan setempat walaupun tidak ada permintaan para pihak, misalnya dalam pemeriksaan tingkat banding atau kasasi dimana hakim memandang bahwa Majelis Hakim pertama perlu diperintahkan untuk membuka kembali persidangan

²⁵ H. Sarwohadi, Hakim Tinggi PTA Mataram, "Sekitar Pemeriksaan Stempat Dan Prmasalahannya", http://edoc.pta-mataram.go.id/sys-content/uploads/file/eDoc/Artikel/Artikel_Sarwohadi_2015-03-12_Pemeriksaan_Setempat.pdf, diakses Rabu, 11 Januari 2016

dalam perkara tersebut dan selanjutnya melaksanakan pemeriksaan setempat dan hasilnya berupa Berita Acara hasil pemeriksaan setempat dikirimkan kepada Majelis Hakim Tingkat Banding/kasasi

Turunnya Majelis ke lapangan untuk melihat objek sengketa memberikan pesan dan kesan sangat baik terhadap pihak dan masyarakat. Bahwa negara, dalam hal ini diwakili oleh lembaga peradilan bersungguh-sungguh dalam menyelesaikan sengketa, sebagai kanal penyalur kekisruhan demi upaya menegakkan perdamaian. Tentu bila acara tersebut dilaksanakan dengan ilmu dan kesungguhan hati dengan dibarengi keimanan dan keikhlasan.

Selain itu pemeriksaan setempat dapat dilakukan atas permintaan para pihak, para pihak yang berperkara dapat meminta Majelis Hakim untuk mengadakan pemeriksaan setempat atas objek sengketa hal ini tertuang dalam Pasal 211 ayat (1) R. V. Misalnya sengketa jual-beli tanah.

Dari penjelasan di atas, pemeriksaan setempat berarti sidang pengadilan yang dilakukan di tempat objek barang berperkara terletak, untuk melihat keadaan atau memeriksa secara langsung objek tersebut. Pemeriksaan dilakukan oleh salah seorang atau lebih hakim anggota majelis, dibantu oleh seorang panitera yang akan bertindak membuat berita acara, serta dihadiri pula para pihak yang berperkara atau kuasa mereka.

Tujuan pemeriksaan setempat, yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang berperkara (tanah), atau untuk mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai kuantitas dan kualitas barang sengketa, jika objek barang sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan

kualitasnya seperti dijelaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, sering terjadi dalam praktik peradilan, pada saat putusan hendak dieksekusi, objek barang perkara tidak jelas, sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan non-executable, yaitu eksekusi tidak dapat dijalankan, karena objek barang yang hendak dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti. Misalnya, letak, ukuran, dan batas-batasnya tidak jelas, menurut SEMA tersebut, untuk menghindari terjadinya non-executable dalam menjalankan putusan pengadilan, sebaiknya PN mengadakan pemeriksaan setempat berdasarkan Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG, apabila objek barang sengketa terdiri dari tanah. Bila dianggap perlu dilakukan pengukuran setiap batas dan membuat gambar situasi tanah.

Apa yang dikemukakan dalam SEMA NO. 7 Tahun 2001 di atas, sejalan dengan Putusan SEMA No. 3537 K/Pdt/1984. Menurut putusan ini, hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan. Dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah terperkara, dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah terperkara secara definitive, sehingga tidak ada lagi kesulitan untuk melaksanakan eksekusi riil atas putusan yang dijatuhkan.

2. Oleh Hakim Atau Permintaan Para Pihak

Bedasarkan Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG, atau Pasal 211 Rv, pemeriksaan setempat dapat diadakan berdasarkan hal berikut :

a. Oleh Hakim Karena Jabatannya

Hakim karena jabatannya, secara *ex officio* dapat menetapkan atau memerintahkan diadakan pemeriksaan setempat, apabila hal itu dianggapnya

penting untuk mengetahui secara pasti keadaan yang berkenaan dengan objek gugatan. Sehubungan dengan itu, hakim perlu memerhatikan SEMA NO. 7 Tahun 2001. Apabila dari hasil proses persidangan, terdapat kesan atau indikasi barang onjek gugatan masih kabur, sangat tepat dan beralasan melaksanakan penggarisan SEMA melakukan pemeriksaan setempat, guna menghindari kesulitan pelaksanaan eksekusi putusan di belakang hari.

Mengenai sejauh mana kewenangan hakim menetapkan atau memerintahkan pemeriksaan setempat, tidak hanya terbatas pada hakim tingkat pertama (PN). Dapat juga oleh hakim tingkat banding atau kasasi. Jadi, pengertian hakim berdasarkan jabatannya, meliputi semua hakim secara instansional. Perhatikan Putusan MA No. 274 K/Sip/1976. Dalam perkara ini, hakim tingkat kasasi memerintahkan PN melakukan pemeriksaan setempat. Dikatakan, oleh karena *judex facti* belum memeriksa tanah objek gugatan, kepada PN diperintahkan mengadakan pemeriksaan setempat yang disertai dengan pengukuran oleh BPN. Begitu pula dalam putusan MA No. 436 K/SIP/1974. Dalam perkara ini pun tingkat kasasi memerintahkan PN mengadakan pemeriksaan tambahan mengenai batas-batas tanah terperkara.

b. Atas Permintaan Para Pihak

Cara yang kedua, atas permintaan para pihak. Atas permintaan salah satu pihak manapun atas permintaan bersama kedua belah pihak, dapat dilakukan pemeriksaan setempat. Hak para pihak tentang ini ditegaskan dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG, atau Pasal 211 Rv, bahwa atas permintaan para pihak, dapat diadakan pemeriksaan setempat.

Apakah diperlukan persetujuan dari para pihak? misalkan, hakim menerapkan atau memerintahkan pemeriksaan setempat, apakah hal itu harus disetujui para pihak yang berperkara? atau penggugat meminta diadakan pemeriksaan setempat, apakah diperlukan persetujuan tergugat? tidak diperlukan persetujuan. Namun demikian bisa timbul hal dilematik berkaitan dengan ketentuan Pasal 214 Rv. Menurut Pasal ini, apabila hakim yang memerintahkan pemeriksaan setempat, hakim menentukan, siapa yang harus memebayar panjar biaya kepada lebih dahulu. Misalkan hakim menetapkan pembayaran panjar biaya kepada penggugat. Atas penetapan itu penggugat menolak untuk membayar . Apakah penolakan itu tidak sama artinya tidak menyetujui pemeriksaan setempat? Dan apa akibat yang harus ditanggung penggugat atas penolakan itu? Dalam kasus ini penolakan itu , tidak sama dengan persetujuan ; tetapi bermakna pengingkaran melaksanakan kewajiban yang diperintahkan hukum acara kepadanya, dalam hal ini Pasal 214 ayat (2) Rv. Kepadanya dapat ditimpahkan akibat hukum, yaitu keingkaran itu merupakan fakta persidangan yang dapat dijadikan alasan merugikan kepentingannya.

Bagaimana halnya apabila pihak yang dibebani maupun pihak lawan tidak mau atau ingkar untuk membayar panjar biaya yang diperintahkan hakim. Jawaban merujuk kepada Pasal 160 ayat (2) HIR. Jika yang diperintahkan atau kedua belah pihak enggan membayar lebih dahulu, pemeriksaan setempat tidak dilakukan atau perbuatan yang diperintahkan tidak dilakukan.

Pemeriksaan setempat pada hakekatnya sidang resmi pengadilan, yang tempat persidangannya dipindahkan dari gedung ruang sidang Pengadilan ke

tempat/lokasi benda yang menjadi objek sengketa. Pihak penggugat maupun pihak tergygat wajib menghindari sidang, oleh karena itu pemeriksaan setempat penggugat dan tergugat harus dipanggil/diperintahkan hadir, kecuali setelah dipanggil dipanggil / diperintahkan tidak hadir maka pemeriksaan setempat tetap dapat dilakukan.

3. Perintah Dituangkan Dalam Putusan Sela

Mengenai pelaksanaan pemeriksaan setempat, didasarkan pada perintah Majelis Hakim yang memeriksa perkara. Perintah itu menurut Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG secara samar dituangkan dalam bentuk putusan sela. Namun dalam Pasal 211 Rv, perintah penguangan dalam putusan sela (*interlocutoir vonis*) atau *tussen vonnis* ditentukan secara tegas, yang berisi hal-hal berikut.

a. Penunjukan Pelaksana Pemeriksaan Setempat

Dalam putusan sela tersebut, terdapat nama pejabat yang bertindak sebagai pelaksana yang terdiri dari :

1) Paling Tidak Salah Seorang Hakim Anggota Majelis

Jadi, minimum terdiri dari seorang Hakim Anggota Majelis yang memeriksa perkara tersebut. Tetapi boleh juga lebih, misalkan terdiri dari dua Hakim Anggota Majelis.

Dalam versi HIR dan Rbg, Hakim anggota yang ditunjuk menjadi pelaksana pemeriksaan setempat, disebut komisaris. Dikatakan, untuk melaksanakan pemeriksaan setempat, dapat diangkat satu atau dua orang Komisaris yang terdiri dari Hakim Anggota Majelis yang mengadili perkara. Dalam Pasal 211 Rv, juga hal itu disebut yang akan bertindak melakukan

pemeriksaan setempat diangkat dari seorang atau dua orang Anggota Majelis yang mengadili perkara. Tampaknya ketentuan ini tepat. Hakim Anggota yang ikut memeriksa perkara, secara realitis dan objektif yang lebih tepat diangkat, karena mereka sudah mengetahui dan mendalami kasus yang diperkarakan.

2) Disertai seorang Penitera

Anggota selanjutnya adalah panitera yang bertindak :

- a) Mendampingi Hakim Anggota Majelis
- b) Bertugas membuat berita acara pemeriksaan setempat.

3) Dapat Dibantu Oleh Ahli

Tentang kebolehan mengikutkan ahli, disebut dalam Pasal 211 Rv, namun tidak bersifat mutlak, karena yang mutlak hanya hakim anggota dan panitera. Sedang ahli bersifat insidental. Tergantung kepada kebutuhan dan keadaan . Jika dianggap perlu, dalam Putusan Sela dapat dimasukkan seorang atau beberapa orang ahli sesuai dengan objek barang sengketa. Kalau obejknya tanah, dapat dibantu ahli dari kantor BPN atau mengenai kapal dapat dibantu ahli perkapalan dan sebagainya.

Terlepas dari penggarisan Pasal-Pasal yang dikemukakan, dibolehkan juga pelaksanaan pemeriksaan setempat dilakukan secara komplet oleh Majelis Hakim yang bersangkutan. Pendapat yang demikian dijelaskan dealam Putusan MA No. 316 K/Sip/1983. Dikatakan, pemeriksaan setempat yang dilakukan Mejelis dan Panitera yang bersangkutan, dianggap lebih sempurna dari ketentuan pelaksanaan yang digariskan Pasal 180 RBG yang hanya terdiri dari satu atau dua orang

hakim. Anggota Majelis menurut putusan ini pelaksanaan yang dilakukan oleh Majelis hakim secara komplet :

- a) Tidak dilarang Pasal 180 Rbg, atas alasan ketentuan Pasal itu tidak bersifat imperatif, tetapi regulative (*aanvullend recht*),
- b) Yang penting diperhatikan, asal pihak yang meminta pemeriksaan setempat itu, tidak keberatan membayar panjar biaya.

Dengan demikian, kalau yang dibebani membayar biaya keberatan, tidak boleh dipaksakan pelaksanaan oleh Majelis Hakim yang bersangkutan secara komplet.

b. Berisi Perintah Hal Yang Harus Diperiksa

Putusan sela memuat perintah mengenai hal-hal yang harus diperiksa :

- a) Memang dibolehkan secara umum berupa rumusan memerintahkan pemeriksaan terhadap objek barang perkara di tempat barang terletak,
- b) Namun yang paling baik, perintah itu dideskripsi secara jelas dan rinci seperti memeriksa lokasi, ukuran, dan batas-batasnya atau jumlah dan kualitasnya.

Pokoknya disebut satu per satu hal-hal yang harus diperiksa dan dinilai mengenai keadaan barang objek perkara. Prinsipnya, hasil yang ingin dicapai pemeriksaan setempat, agar dapat ditemukan fakta yang terang, pasti, dan definitif mengenai keadaan barang objek perkara. Berarti untuk mencapai hasil yang demikian, dalam putusan sela harus ditegaskan apa saja yang mesti diperiksa dan dinilai.

Disamping itu ada pertanyaan perlu tidaknya putusan sela dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat, dalam hal ini terjadi perbedaan antara Majelis

hakim yang lain, antara pengadilan yang satu dengan pengadilan yang lain. Satu pihak berpendapat pelaksanaan pemeriksaan setempat harus didahului dengan putusan sela, sedangkan yang lain tidak perlu putusan sela.

Jika pemeriksaan setempat dilakukan oleh majelis hakim secara lengkap, maka pemeriksaan setempat tidak perlu didahului dengan putusan sela, karena hakekatnya pemeriksaan setempat sama dengan persidangan majelis hakim, hanya memindahkan tempat sidang dari ruang sidang gedung pengadilan dipindahkan ketempat objek sengketa berada. Sedangkan kalau pemeriksaan setempat itu dilaksanakan dengan menugaskan seorang atau dua orang hakim yang dibantu oleh panitera, maka pemeriksaan setempat harus didahului dengan putusan sela yang intinya dalam putusan sela itu menegaskan seorang atau dua orang hakim dari seorang panitera / panitera pengganti untuk melaksanakan pemeriksaan setempat.²⁶

Mana yang lebih baik ? pemeriksaan setempat dilaksanakan perwakilan atau menugaskan seorang / dua orang hakim atau pemeriksaan setempat dilaksanakan oleh seluruh majelis hakim secara lengkap ? jawabnya pemeriksaan oleh hakim secara lengkap adalah lebih baik dan lebih sempurna²⁷

4. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat

Suatu hal yang perlu diingat, pemeriksaan setempat bukan hanya terbatas pada benda tidak bergerak seperti tanah atau kapal. Menurut Pasal 211 ayat (2) Rv, dapat juga diperintahkan terhadap :

²⁶*ibid*

²⁷ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 784

- a) Benda bergerak (*movable goods*)
- b) Dengan syarat, apabila barang tersebut sulit atau tidak mungkin dibawa atau diajukan di sidang pengadilan.

Pada 153 HIR dan Pasal 180 RBG, tidak menyebutkan benda yang dilaksanakan pemeriksaan setempat apakah benda bergerak atau benda yang tidak bergerak sedangkan menurut Pasal 211 ayat (2) Rv pemeriksaan setempat dapat dilaksanakan terhadap benda yang bergerak tetapi sulit dibawa ke ruang sidang. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2001 pemeriksaan setempat dilakukan kepada benda tetap saja, tujuannya agar tidak kesulitan ketika benda tersebut akan dieksekusi. Jika beberapa ketentuan tersebut dipahami secara cermat, bahwa pemeriksaan setempat tersebut dilaksanakan untuk memeriksa benda tidak bergerak dan benda bergerak tetapi yang sulit untuk dibawa kepersidangan.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat diatas , penerapan pemeriksaan setempat di PN Medan dilakukang dengan :

Pemeriksaan Setempat Berdasarkan Permintaan Salah Satu Pihak (Penggugat/ Tergugat) atau Majelis Hakim secara *Ex-Officio*

Pihak Tergugat atau Penggugat dapat meminta kepada Majelis hakim agar dilakukan Pemeriksaan Setempat apabila pihak lawan membantah kebenaran tentang letak, luas dan batas- batas objek tanah yang disengketakan. (Pasal 153 jo. Pasal 163 HIR/Pasal 180 jo. Pasal 283 RBg).

Hakim yang memeriksa perkara karena jabatannya, (*ex-officio, ambsalve*) dapat menetapkan diadakan Pemeriksaan Setempat. (SEMA Nomor 7 Tahun 2001).

Pemeriksaan Setempat Dihadiri oleh Para Pihak dan Dapat Mengajukan Saksi- saksi dan Ahli.

Para pihak harus hadir ketika Pemeriksaan Setempat berlangsung. Karena Pemeriksaan Setempat adalah sidang resmi pengadilan. Hanya tempat sidangnya diadakan di tempat objek sengketa. Akan tetapi jika salah satu pihak tidak hadir tanpa alasan yang sah, Pemeriksaan Setempat tetap dapat dilangsungkan apabila sudah diberitahukan secara resmi kepadanya. (Pasal 127 HIR/ Pasal 151 RBg)

Para Pihak dapat mengajukan saksi- saksi guna memperkuat dalil gugatan atau bantahannya.

Para pihak atau Majelis Hakim secara *ex-officio, ambsalve* dapat mendatangkan ahli, misalnya dalam kasus pencemaran lingkungan, pertambangan, konstruksi bangunan gedung dan lain- lain.

Panitera Pengganti Membuat Berita Acara

Panitera Pengganti membuat Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang ditandatangani oleh Panitera Pengganti tersebut dan Hakim atau Ketua Majelis Hakim (Pasal 153 Ayat (2) HIR/ Pasal 180 Ayat (2) RBg /Pasal 211 Ayat (2) RV.) Berita Acara Pemeriksaan Setempat tersebut menerangkan sketsa tanah yang dibuat oleh BPN.

Dalam konsideran SEMA Nomor 7 Tahun 2001, disebutkan bahwa sehubungan dengan banyaknya laporan dari para Pencari Keadilan dan dari

pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidakbergerak tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara, maka Mahkamah Agung meminta hakim yang memeriksa perkara untuk mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara. Apabila dipandang perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah atau obyek perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat.

Dalam praktik persidangan, elemen pendukung pelaksanaan Pemeriksaan Setempat sebagai wujud Pasal 153 HIR atau 180 RBg adalah Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memproses objek perkara, Panitera yang membuat berita acara tentang pelaksanaan pemeriksaan setempat dan hasilnya, para pihak berperkara termasuk pihak yang merupakan sepadan tanah tersebut, wali nagari atau yang mewakilinya tempat objek perkara yang akan dilakukan pemeriksaan

setempat, Badan Pertanahan Nasional, dan aparat keamanan.²⁸ Pemeriksaan Setempat adalah sidang resmi pengadilan, maka oleh karena itu Para pihak harus hadir ketika Pemeriksaan Setempat. Akan tetapi jika salah satu pihak tidak hadir tanpa alasan yang sah, Pemeriksaan setempat tetap dapat dilangsungkan apabila sudah diberitahukan secara resmi kepadanya.

Mengenai pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat, berpedoman kepada ketentuan Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg dan Pasal 211 Rv.

a) Di Hadiri Para Pihak

Seperti dijelaskan, pemeriksaan setemoat adalah siding resmi pengadilan. Hanya tempat persidangannya yang berpindah dari ruang siding pengadilan ke tempat letaknya barang terperkara. Oleh karena itu, secara formil harus lengkap dihadiri para pihak, yaitu penggugat dan tergugat.

Jadi, persidangan pemeriksaan setempat harus diberi tahu secara resmi kepad para pihak. Kalau hal itu sudah dilakukan, kemudian yang bersangkutan tidak mau hadir tanpa alasan yang sah (*defaultwithout reason*), sidang pemeriksaan setempat dapat dilangsungkan secara *op tegenspaark* atau tanpa bantahan dari yang tidak hadir berdasarkan ketentuan Pasal 127 HIR.

Dengan demikian, sebagai syarat formil, sidang pemeriksaan setempat harus dihadiri para pihak. Pemeriksaan tidak boleh digantungkan kepada kehadiran para pihak, jika ketidakhadiran itu tanpa alasan yang sah.

b) Datang ke Tempat Barang Terletak

Proses siding pemeriksaan setempat mesti dilangsungkan di tempat lokasi barang itu terletak. Pejabat yang diangkat atau ditunjuk :

²⁸Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cet. VII, Sumur Bandung, 1978, halaman 87.

- 1) Datang langsung di tempat barang yang hendak diperiksa terletak
- 2) Setelah sampai di tempat , hakim yang memimpin pemeriksaan, membuka secara resmi sidang pemeriksaan setempat
- 3) Kepada para pihak diberi hak dan kesempatan yang sama untuk mengajukan bukti atau fakta untuk memperkuat dalil maupun bantahan masing-masing.
- 4) Para pihak dibolehkan mengajukan saksi yang mereka anggap dapat memperkuat dalil gugatan atau bantahan.

Jadi, tidak ada bedanya dengan proses persidangan biasa sebagaimana layaknya di ruang sidang pengadilan. Segala sesuatu yang berkenaan dengan tata tertib dan hak serta asas yang semestinya ditegakkan, berlaku sepenuhnya pada sidang pemeriksaan setempat.

c) Panitera Membuat Berita Acara

Sebagaimana halnya persidangan biasa, sidang pemeriksaan setempat pun harus dituangkan dalam berita acara. Yang disebut berita acara pemeriksaan setempat. Yang bertugas membuatnya adalah panitera. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 153 ayat (2) HIR. Pasal 211 Rv ayat (2). Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 186 HIR, yang menegaskan :

- 1) Panitera membuat berita acara setiap persidangan yang memuat dan mencatat segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan,
- 2) Berita acara ditandatangani oleh hakim dan panitera,
- 3) Jika hakim atau panitera tidak dapat menandatangani, hal itu dijelaskan dalam berita acara tersebut.

d) Membuat Akta Pendapat

Hal ini diatur dalam Pasal 211 ayat (1) Rv. Selain Panitera membuat berita acara sidang pemeriksaan setempat, hakim yang ditugaskan melaksanakan, diharuskan membuat akta pendapat yang berisi penilaian atas hasil pemeriksaan yang dilakukan

Untuk membuat akta pendapat, yang objektif dan realistis, hakim pelaksana dapat meminta bantuan kepada ahli, agar pada saat pemeriksaan dilakukan didampingi ahli. Agar pada saat pemeriksaan dilakukan didampingi ahli. Sudah barang tentu akta pendapat harus konsisten dengan berita acara, karena rujukan akta itu adalah berita acara itu sendiri.

5. Pendelegasian Pemeriksaan Setempat

Pasal 180 ayat (3) RBG dan Pasal 213 Rv, mengatur pelaksanaan pendelegasian sidang pemeriksaan setempat kepada PN yang lain. Apabila pemeriksaan setempat harus dilakukan dalam wilayah hukum PN yang lain, disebabkan objek barang itu terletak, di wilayah hukum PN dimaksud pemeriksaan dilimpahkan kepadanya. Pelimpahan ini, sesuai dengan prinsip atau patokan yurisdiksi relative yang dimiliki setiap PN, saat sesuatu di luar daerah hanya terbatas dalam daerah hukumnya. Jika diperlukan pemeriksaan sesuatu di luar daerah hukumnya, harus dilaksanakan oleh PN yang bersangkutan dengan jalan mendelegasikan kepadanya. Sistem ini merupakan aturan yang bersifat tata tertib beracara yang harus dipenuhi oleh setiap PN.

6. Tentang Biaya Pemeriksaan Setempat

Pemeriksaan setempat yang berkenaan dengan perkara jual-beli tanah yaitu berupa benda bergerak biayanya dapat dikenakan kepada penggugat maupun tergugat, hal tersebut tergantung siapakah yang bersedia untuk membayarnya dan dapat juga ditentukan oleh perintah hakim jika para pihak tidak dapat menentukan dengan sendiri. Khusus untuk perkara harta bersama kasus perceraian biayanya dibebankan kepada penggugat karena sengketa perkara harta bersama merupakan bagian dari perkawinan, tanpa melihat inisiatif pemeriksaan setempat apakah dari para pihak atau dari perintah hakim, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang No 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 “Biaya perkara dalam bidang perkawinan dibebankan kepada penggugat atau pemohon” .

Mengenai biaya atau ongkos pemeriksaan setempat jual-beli tanah diatur dalam Pasal 214 Rv dapat dibebankan kepada pihak yang meminta. Patolan pertama, siapa yang meminta pemeriksaan setempat, dengan sendirinya menurut hukum di bebankan kewajiban: Membayar panjar biaya pemeriksaan dan biaya itu dibayar lebih dahulu sebelum pemeriksaan di lakukan.

Biaya tentang ini, sama dengan pembayaran panjar biaya perkara yang disebut Pasal 121 ayat (1) HIR, yang menegaskan sebelum gugatan deregister oleh panitera, penggugat harus lebih dahulu membayar panjar biaya perkara yang ditentukan. .

Kedua, Hakim Sediri yang menentukan . Apabila pemeriksaan setempat bukan atas permintaan salah satu pihak, tetapi atas perintah hakim secara *ex officio* maka beban pembayaranpanjar biaya ditentukan oleh hakim sendiri. Hakim bebas menentukan kepada siapa dipikulkan pembayar panjangnya. Dapat dipikulkan kepada penggugat dan tergugat.

Namun dalam hal ini, hakim sedapat mungkin realistis sesuai dengan asas kepatutan. Tidak patut hakim membebankannya kepada pihak ekonomi lemah. Oleh karena itu, selain bertitik tolak dari asas bahwa yang dianggap paling berkepentingan dalam suatu perkara adalah pihak penggugat maka urutan pertama yang layak dibebani hakim ialah penggugat. Akan tetapi, jika tergugat secara nyata berada dalam posisi ekonomi kuat dianggap beralasan untuk membebankannya kepada tergugat.

Tentang hal ini perlu diingat kembali ketentuan Pasal 160 ayat (2) HIR. Jika pihak yang dibebani enggan atau tidak mau membayar, pelaksanaan pemeriksaan setempat tersebut tidak dilakukan.

Tentang apa saja yang wajib dibayar menurut Pasal 214 Rv, adalah ongkos jalan, komponen inilah yang umum yaitu biaya perjalanan pelaksanaan yang terdiri dari paling sedikit dua orang yang terdiri dari hakim dan panitera.

Mengenai besarnya ongkos jalan, tergantung pada ongkos jarak kantor PN medan dengan tempat letaknya barang. Dasar perhitungan ialah ongkos transportasi yang dapat dipergunakan ke tempat tersebut. Tetapi tidak mengurangi biaya saksi atau ahli jika memang ada.

Akan tetapi dalam hal tertentu, apabila pemeriksaan memerlukan pengamanan dari aparat kepolisian, perhitungan panjar biaya, meliputi juga ongkos yang diperlukan untuk itu sesuai dengan kewajaran.

Berdasarkan Pasal diatas komponen panjar biaya pemeriksaan setempat tidak banyak yang disebut dalam Pasal 182 HIR, yang terdiri dari :

- 1) Biaya kantor panitera dan biaya materai
- 2) Biaya saksi, ahli, atau juru bahasa
- 3) Biaya pemeriksaan setempat
- 4) Biaya pemanggilan
- 5) Biaya yang disebut dalam Pasal 138 HIR
- 6) Biaya eksekusi

Pemeriksaan setempat tidak akan dilaksanakan jika Pihak yang diperintahkan untuk membayar tidak bersedia membayar biaya jika pihak yang diperintahkan untuk membayar biaya tidak bersedia membayar biaya Pemeriksaan Setempat maka pemeriksaan Setempat tidak akan dilaksanakan. (Pasal 160 Ayat (2) HIR).²⁹

7. Peran Hakim Dalam Pemeriksaan Setempat Dalam Sengketa Jual-Beli Tanah

Ilmu, integritas serta kejelian hakim sangat nyata diperlukan dalam menyelesaikan perkara. Memahami dan jeli dalam melihat permasalahan, menemukan celah cacat formil dalam gugatan sekaligus menyarankan

²⁹Ali Budiarto, SH, *Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*, Varia Peradilan, Ikatan Hakim Indonesia, 2003.

perbaikannya, piawai mendamaikan dan memediasi, membantu kedua belah pihak dalam batas- batas tertentu, dan menggunakan segenap instrumen beracara demi selesainya perkara.

Hakim yang memutuskan relevan tidaknya suatu alat bukti. Meskipun dalam peraturan perundang - undangan terdapat pedoman agar jangan sampai memperlambat proses, misleading , tidak proporsional, dan tidak rasional, namun pedoman tersebut bersifat umum sehingga banyak ruang bagi hakim untuk berkreasi.

Ketika para pihak tidak meminta, karena jabatannya, secara *ex-officio*, akan berinisiatif untuk menetapkan dilaksanakannya pemeriksaan setempat ketika mendapatkan bahwa objek sengketa memiliki masalah tertentu. Hal itu didapatkan dan dapat digali dari proses persidangan. Tidak lain dan tidak bukan, demi tercapainya asas dalam beracara. Urgensi Pemeriksaan Setempat bias terlihat dari beberapa yurisprudensi dibawah ini.

Abdul Kadir Muhammad dalam buku menegaskan peran Pemeriksaan Setempat dalam penyelesaian perkara. Hasil Pemeriksaan Setempat dipergunakan hakim untuk memperoleh kepastian tentang peristiwa yang dikemukakan, sebagai bahan-bahan resmi untuk pertimbangan putusan.³⁰

Hasil Pemeriksaan Setempat merupakan fakta yang ditemukan hakim di persidangan, oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi hakim. Daya mengikat pemeriksaan setempat seperti yang terlihat dalam beberapa yurisprudensi berikut yaitu: pertama, dapat menetapkan luas tanah objek sengketa.

³⁰ R. Soebekti, op. cit, halaman 77

Hakim dapat menetapkan luas tanah objek sengketa. Sedangkan mengenai batas-batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah (Putusan Mahkamah Agung No. 1497K/Sip/1983). Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983).

Meskipun pemeriksaan setempat bukan alat bukti sebagaimana Pasal 164 HIR, Pasal 284 R. Bg. , dan Pasal 1866 KUHPerdara, tetapi oleh karena tujuannya agar hakim memperoleh kepastian peristiwa yang disengketakan, maka fungsi pemeriksaan setempat hakekatnya adalah sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya sendiri diserahkan kepada hakim.

B. Nilai Kekuatan Pembuktian Pemeriksaan Setempat dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan

Secara yuridis formil, hasil pemeriksaan setempat bukan alat bukti, karena tidak termasuk sebagai alat bukti yang disebut Pasal 164 HIR, pasal 1866 KUHPerdara, atau Pasal 283 RBG. Oleh karena itu, tidak sah sebagai alat bukti, sehingga pada dasarnya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian.

a. Sebagai Keterangan Bagi Hakim

Baik Pasal 153 ayat (1)HIR, Pasal 180 ayat (1) RBG, dan Pasal 211 Rv menegaskan, nilai kekuatan yang melekat padanya, hanya sebagai keterangan yang menjelaskan tentang kepastian definitive atas barang yang disengketakan. Namun kalau sesuatu keterangan yang jelas dan definitif dijadikan sebagai dasar pertimbangan, berarti keterangan itu pada dasarnya tiada lain dari pembuktian

tentang eksistensi dan keadaan barang yang bersangkutan. Dan oleh karena keterangan tersebut merupakan hasil yang diperoleh dalam persidangan pemeriksaan setempat, berarti keterangan itu sama dengan fakta yang ditemukan dalam persidangan, hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan mengambil putusan.

Sehubungan dengan itu pada dasarnya, hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan dalam persidangan, sehingga mempunyai daya kekuatan mengikat kepada hakim dalam mengambil keputusan. Tetapi sifat daya mengikatnya tidak mutlak. Hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya.

b. Variabel Nilai Kekuatannya Dalam Putusan Peradilan

Tanpa mengurangi penjelasan di atas, ada baiknya diperhatikan variable nilai kekuatan mengikatnya dalam putusan peradilan.

1) Hasil Pemeriksaan Setempat Dapat Dijadikan Dasar Pertimbangan

Prinsip ini tetap bertitik tolak dari kebebasan hakim untuk menilainya, karena patokan yang dipergunakan bukan mesti atau wajib dijadikan dasar pertimbangan, tetapi dapat dijadikan dasar pertimbangan oleh hakim. Pendapat itu antara lain dikemukakan dalam putusan MA NO. 1497 K/SIP/1983. Menurut putusan ini, hakim atau pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, sedang mengenai batas-batas, tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman, sering terjadi perubahan perbatasan tanah sebagai akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru.

2) Dapat Dijadikan Dasar Mengabulkan Gugatan

Dalam hal dalil gugatan tentang luasnya tanah dibantah tergugat, dan kemudian ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sama luasnya dengan yang tercantum dalam dalil gugatan, dalam kasus seperti itu hasil pemeriksaan dimaksud, dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan. Hal itu antara lain ditegaskan dalam Putusan MA No. 3197 K/SIP/1983 yang berpendapat, hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan, asal pengabulan itu tidak melebihi petitum gugatan. Ternyata yang dikabulkan sama dengan posita dan petitum gugatan yang kebetulan sama pula dengan hasil pemeriksaan setempat, sehingga tidak melanggar asas *ultra petitum partium* digasikan paal 178 ayat (3) HIR.

3) Dapat Dipergunakan Menentukan Luas

Daya mengikat yang lain, hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar atau fakta menentukan luas objek tanah terperkara. Sifat daya kekuatannya memang tidak mutlak, tetapi fakultatif yakni dapat. Hal itu ditegaskan dalam putusan MA No. 1777 K/Sip/1983. Dikatakan, hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas objek tanah terperkara. Sehubungan dengan itu *judex facti* berwenang untuk menjadikan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan luas objek tanah terperkara.

1. Nilai Kekuatan Pembuktian Pemeriksaan Setempat Dinyatakan dalam Yurisprudensi

Pemeriksaan Setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam Pasal 164 HIR/Pasal 283 RBg/ Pasal 1886 KUH Perdata. Akan tetapi hasil

pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan hakim di persidangan, oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi hakim. Daya mengikat pemeriksaan setempat seperti yang terlihat dalam beberapa yurisprudensi berikut, yaitu:

a. Dapat menetapkan luas tanah objek sengketa.

Hakim dapat menetapkan luas tanah objek sengketa. Sedangkan mengenai batas- batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah. (Putusan Mahkamah Agung No. 1497 K/Sip/ 1983).

b. Dapat Dijadikan Dasar Mengabulkan Gugatan

Dalam hal dalil gugatan dibantah oleh pihak tergugat, tetapi ternyata berdasarkan pemeriksaan setempat luas tanah objek sengketa sama dengan yang tersebut dalam gugatan, maka dapat dijadikan dasar dikabulkan gugatan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 3197 K/Sip/1983).

c. Dapat Digunakan untuk memperjelas Objek Sengketa

Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas- batas objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983).

d. Pendelegasian Pemeriksaan Setempat

Apabila objek sengketa terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri lain, di luar forum, maka pemeriksaan setempat harus didelegasikan kepada Pengadilan Negeri tempat objek terletak/ berada. Hal ini diatur dalam Pasal 180 Ayat (3) RBg/ Pasal 213 RV. Masalah pendelegasian pemeriksaan setempat tidak diatur

dalam HIR. Pengadilan- pengadilan untuk wilayah Jawa dan Madura dapat menggunakan Pasal 213 RV sebagai pedoman berdasarkan ketentuan Pasal 1 Aturan Peralihan UUD 1945.

C. Kendala dan Upaya yang Dihadapi Hakim Dalam Menerapkan Pemeriksaan Setempat Perkara Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Medan

Kendala yang dihadapi hakim-hakim Pengadilan Negeri Medan dalam menerapkan pemeriksaan setempat :

a. Para Pihak Sulit Turun Kelapangan

Berdasarkan observasi diketahui bahwa para pihak sulit untuk turun kelapangan, mereka merasa tidak senang dikarenakan berbagai macam alasan. Khusus penggugat dan tergugat, mereka menganggap tanah tersebut merupakan tanah milik mereka sehingga sering terjadi perselisihan diantara penggugat dan. Akibatnya pemeriksaan setempat tidak dapat dilaksanakan dengan efisien . Tugas hakim di luar persidanganpun semakin banyak karena ditambahkan upaya pendamaian oleh para pihak terlebih terlebih dahulu. Meskipun kendala ini bukan merupakan kendala yang secara prosedur menghalangi persidangan. Akan tetapi secara kinerja teknis akan mengganggu hakim.

b. Adanya Pihak Ketiga

Selain tergugat dan penggugat ada pula pihak ketiga yang menghalangi berjalannya pelaksanaan pemeriksaan setempat dilokasi . Pihak ketiga disini seperti preman-preman, atau orang-orang yang sering kali mengganggu para tim

pengadilan yang ingin memulai melakukan pemeriksaan setempat ataupun saat proses pemeriksaan setempat berlangsung.

c. Perubahan Medan, Bentuk, Letak Dan Situasi Tanah Yang Dipersengketakan

Bahwa Objek sengketa tidak selamanya seperti yang tertera dalam gugatan. Tidak jarang para hakim dan tim pengadilan menemukan tanah yang berubah yang mengakibatkan ketidaksinambungannya apa yang ada dalam gugatan dengan apa yang dilihat dilapangan. Perubahan objek sengketa diakibatkan oleh berbagai macam hal seperti : bencana alam, pengambilan sebagian lahan untuk kepentingan umum, ataupun kesalahan pengukuran oleh para pihak . Hal ini mengakibatkan pemeriksaan setempat harus dilakukan penundaan, karena terlebih dahulu harus diubah apa yang ada dalam gugatan, dan tetap dituliskan dalam berita acara, setelah itu proses persidngan dapat dimulai kembali.

d. Biaya Yang Dibayar Oleh Para Pihak

Faktor yang menyebabkan enggannya para pihak melakukan pemeriksaan setempat adalah biaya yang bertambah saat ingin melakukan pemeriksaan setempat.

Seperti yang tercantum dalam Pasal 214 Rv Mengenai biaya atau ongkos pemeriksaan setempat, yaitu dibebankan kepada pihak yang meminta. Patolan pertama, siapa yang meminta pemeriksaan setempat, dengan sendirinya menurut hukum di bebaskan kewajiban:

- 1) Membayar panjar biaya pemeriksaan
- 2) Dan biaya itu dibayar lebih dahulu sebelum pemeriksaan di lakukan.

Biaya yang ditanggung para pihak tentulah bukan sedikit. Banyak terjadi dilapangan bahwa para pihak tidak sanggup untuk membayar biaya ini sehingga memperlambat proses persidangan.

Salah satu pertimbangan hakim dilakukannya pemeriksaan setempat di pengadilan negeri medan ialah untuk mencari kepastian hukum bahwa suatu objek sengketa jual-beli tanah memang benar adanya atau tidak. Dengan pertimbangan tersebut hakim yang merasa tidak yakin akan memutuskan untuk melakukan pemeriksaan setempat di objek sengketa namun dengan situasi yang ada banyak sekali kendala-kendala yang dihadapi seperti yang sudah dijelaskan di atas, dari kendala tersebut hakim berusaha untuk mencari solusi atau upaya dalam menyelesaikan kendala yang terjadi di lapangan ataupun diluar lapangan, agar pemeriksaan setempat dapat berjalan dengan lancar, menurut hasil penelitian terdapat beberapa upaya yang dilakukan hakim :

a. Upaya Para Pihak Sulit Untuk Kelapangan

Untuk para penggugat dan tergugat yang sering kali enggan turun kelapangan karena mereka menganggap tanah tersebut masih milik mereka, hakim sering sekali melakukan mediasi yang tidak disengaja untuk para pihak (Penggugat dan Tergugat) sebelum melakukan pemeriksaan setempat di lakukan .
memberikan masukan dan arahan kepada penggugat dan tergugat untuk melihat benar tidaknya objek tersebut bukan tentang milik siapa objek sengketa tersebut. Hakim melakukannya agar dapat para pihak turut serta hadir dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat,

b. Adanya Pihak Ketiga

Adanya pihak ketiga yang muncul dalam proses pelaksanaan pemeriksaan setempat sering sekali mengakibatkan terjadinya keadaan yang tidak berkesan, seperti kekerasan dan lain-lainnya. Untuk menyelesaikan masalah ini hakim mengambil upaya dengan dikawalinya oleh polisi saat pemeriksaan setempat akan dilaksanakan

c. Biaya yang Dibayar oleh Para Pihak

Bagi para pihak yang enggan melakukan pemeriksaan setempat karena tersandung masalah biaya, bagi sebagian orang hal tersebut memang karena biaya sebagian lagi memang karena para pihak tidak ingin memperlihatkan objek yang bersengketa, dengan berbagai macam alasan. Jika hakim melihat para pihak yang hanya membuat alasan, hakim akan mewajibkan dilakukannya pemeriksaan setempat walaupun para pihak enggan melakukannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemeriksaan setempat ialah pemeriksaan mengenai perkara oleh Hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar gedung tempat kedudukan pengadilan, agar hakim dengan melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa- peristiwa yang menjadi sengketa. Pemeriksaan setempat di lakukan hakim semata-mata hanya untuk melihat benar adanya objek sengketa tanah yang diperjual belikan tersebut mulai dari kejelasan dan kepastian tentang ukuran dan batas-batas tanah guna memperkuat keyakinan hakim dalam memutus perkara tersebut. bukan menentukan siapa pemilik dari tanah . Penerapan pemeriksaan setempat dapat dilakukan oleh keinginan para pihak (Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg atau Pasal 211 RV) maupun kemauan hakim karena jabatannya (SEMA NO 7 Tahun 2001), setelah itu barulah dituangkan dalam perintah putusan sela (Pasal 153 HIR Pasal 180 RBG, Pasal 211 RV) yang berisi penunjukan pelaksana pemeriksaan setempat, paling tidak salah seorang hakim anggota majelis, disertai seorang panitera, dan dibantu oleh ahli. Dari putusan sela tersebut, berdasarkan penelitian di Pengadilan Negeri Medan, pemeriksaan setempat perkara jual beli tanah dilakukan dengan terlebih dahulu dilakukan

penjadwalan kelapangan yang disampaikan langsung ke ruang sidang dan para pihak, pihak pengadilan dalam hal ini (panitera pengganti) mengirim surat pemberitahuan kepada kepala desa atau lurah setempat bahwa pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut dalam surat pemberitahuan, majelis hakim akan sidang di objek perkara tersebut, sidang wajib dihadiri para pihak setelah itu hakim ke lapangan dengan didampingi panitera pengganti dan juga dihadiri para pihak serta lurah atau kepala desa atau yang dituju olehnya, panitera membuat berita acara, seluruh proses dan hasil sidang akan dimuat dalam berita acara, haki, membuat akta pendapat tentang keseluruhan proses sidang .

2. Nilai kekuatan pembuktian dalam pemeriksaan setempat bukan tidak tercantum dalam Pasal 164 HIR, Pasal 1866 KUHPerdara atau Pasal 283 RBG. Namun pemeriksaan setempat menjadi pertimbangan bagi Hakim dalam memutuskan sengketa jual beli tanah menurut Putusan MA Nomor 1497 K/SIP 1983 yang pada intinya pemeriksaan setempat mempunyai daya kekuatan mengikat kepada Hakim walaupun tidak mutlak.
3. Kendala yang dihadapi hakim dalam menerapkan pemeriksaan setempat antara lain : enggan nya para pihak turun langsung kelapangan, karena para pihak menganggap tanah tersebut merupakan milik mereka yang mengakibatkan kericuhan dalam proses pemeriksaan setempat. Adanya orang ketiga yang ikut campur dalam proses, sehingga menimbulkan kericuhan atau keributan dalam proses sidang berlangsung. Perubahan medan, bentuk, letak dan situasi tanah yang diperjual belikan yang mengharuskan hakim merubah kembali isi dari gugatan awal. Enggan nya para pihak

membayar biaya pemeriksaan setempat, yang pastinya memperlambat jalannya proses persidangan. Dari beberapa kendala yang sering dialami hakim tentulah ada upaya yang dapat dilakukan antara lain : hakim memberikan masukan kepada para pihak untuk ikut serta atau turun langsung ke lapangan dalam proses pemeriksaan setempat. Hakim memaksa para pihak karena pemeriksaan setempat dianggap wajib untuk sengeakta jual beli tanah, dan pemeriksaan setempat ini berguna untuk memastikan benar adanya tanah yang diperjual belikan, bukan untuk memutuskan siapa pemilik tanah, sehingga para pihak tidak perlu khawatir. Hakim lebih sering dikawal oleh polisi, karena selalu ada orang ketiga yang membuat keributan atau kericuhan dalam proses persidangan berlangsung. Untuk perubahan medan, bentuk, letak dan situasi tanah , hakim hanya mencocokkan dengan apa yang ada dalam gugatan jika isi gugata berbeda dengan fakta dilapangan maka berkas gugatan wajib untuk diubah atas perintah hakim. Bagi para pihak yang enggan membayar biaya pemeriksaan setempat, hakim dapat menentukan kepada siapa baiay tersebut wajib dibayar, penggugat ataupun tergugat.

B. Saran

1. Pemeriksaan setempat masih berlandaskan pada HIR, RBg, dan Rv yang pengaturan mengenai pelaksanaan pemeriksaan setempatnya sangat terbatas dan umum sifatnya. Maka dari itu diharapkan adanya perbaikan oleh pembuat undang-undang terhadap peraturan-peraturan tersebut karena antara teori dan praktek seringkali tidak sejalan.

2. Bagi Hakim Pengadilan Negeri Medan khususnya para hakim dapat lebih aktif lagi dalam menerapkan pemeriksaan setempat untuk kasus sengketa jual-beli tanah, sebab tanpa melihat langsung ke objek sengketa hakim akan kesulitan dalam membuat putusan yang adil. seperti apa yang sudah di atur dalam SEMA No 7 Tahun 2011.
3. Bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk dapat memberikan pengamanan kepada hakim, panitera dan para pihak saat dalam pemeriksaan setempat di objek perkara dikala terjadi kericuhan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Maman. 2008. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Hukum Acara Perdata*. Jakarta : kencana
- Ali Budiarto. 2003. *Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*. Varia Peradilan.
- Amiruddin, Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Grafindo Persada
- Bahtiar Effendie. Masdari Tasmin. dan A. Chodari. 1999. *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Bandung. Citra Aditya Bakti
- Bambang Waluyo. 2013. *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Gjazali Bachar. 1987. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*. Jakarta : Akademika Pressindo
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara,
- Lilik Mulyadi, Mohammad Saleh. 2012. *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia Perspektif, Teoritis, Praktik, dan Permasalahannya*. Bandung : Alumni
- Mashudy Hermawan. 2007. *Dasar-Dasar Hukum Pembuktian*. Surabaya : UMSurabaya
- Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media
- R. Soebekti. 2006. *Hukum Pembuktian*. Cet. XVIII. Jakarta : Pradnya Paramita
- Riduan Syahrani. 2013. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta. Univ. Atmajaya
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. I Edisi ke -7. Yogyakarta : Liberty

Sudikno Mertokusumo. 1980. *Beberapa Azas Pembuktian Perdata Dalam Praktik*. Jakarta : Liberty.

Suratman, Philips dillah. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung : Alfabeta

Sri Mamudji. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Wirjono Prodjodikoro. 1987. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung : Sumur

Yahya Harahap. 2012. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta. Sinar Grafika

B. Peraturan-Peraturan

HIR

RBG

RV

Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 7 Tahun 2001

C. Internet

H. Sarwohadi, Hakim Tinggi PTA Mataram, “Sekitar Pemeriksaan Setempat Dan Permasalahannya”, http://edoc.pta-mataram.go.id/sys-content/uploads/file/eDoc/Artikel/Artikel_Sarwohadi_2015-03-12_Pemeriksaan_Setempat.pdf

Taufiq Verry Wibowo, “Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Pembuktian Pemeriksaan Setempat (Descente) Dalam Pembuktian Sidang Perkara Perdata“ <http://eprints.ums.ac.id/31931/7/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>