

**PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA
AHLI WARIS HAK ATAS TANAH
(STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Sakti Rizky Fauzi Harahap
NPM. 2106200061**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAAP
Nama : 2106200061
Npm : HUKUM/ HUKUM ACARA
Prodi / Bagian : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. FARIQ THAMER, S.H., M.Hum.</u> NIDN. 0122087502	<u>DR. HJ. TO ANWARUL HAZIDAT, S.H., S.H., M.H.</u> NIDN. 012208801	<u>Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.</u> NIDN. 012208802

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/HE/2014
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Baan No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Ulu mangrupikeun asal ti age dibeulah
Naman ayeuna langgahna

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **17 September 2025**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

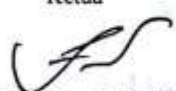
NAMA : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAP
NPM : 2106200061
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS
HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING
NATAL)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

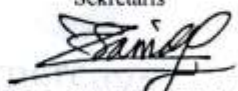
Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam **Bagian Hukum Acara**.

PANITIA UJIAN

Ketua


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum
2. BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.


1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PESAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | unsumedan | unsumedan | unsumedan | unsumedan

Menyempurnakan nilai-nilai yang diwujudkan
dalam kehidupan sehari-hari

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 September 2025, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama	: SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAHAP						
NPM	: 2106200061						
Prodi/Bagian	: HUKUM/ HUKUM ACARA						
Judul Skripsi	: PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)						
Penguji	<table><tbody><tr><td>1. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum</td><td>NIDN. 0102087002</td></tr><tr><td>2. BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H.</td><td>NIDN. 0110128801</td></tr><tr><td>3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.</td><td>NIDN. 0111088002</td></tr></tbody></table>	1. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum	NIDN. 0102087002	2. BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H.	NIDN. 0110128801	3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	NIDN. 0111088002
1. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum	NIDN. 0102087002						
2. BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H.	NIDN. 0110128801						
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	NIDN. 0111088002						

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 17 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 176/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

File terdapat word & pdf download
Revisi dan tanggapan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAHAP
NPM : 2106200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)

PENDAFTARAN : 15 September 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDN. 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/AN-PT/AK/Pj/PT-III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Muhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

Halaman ini adalah salinan dari dokumen resmi
dan tidak dapat dipertanggungjawabkan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAP
NPM : 2106200061
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)

Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDN: 0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 15 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id M rektor@umsu.ac.id f unsumedan @ unsumedan unsumedan unsumedan

Ulu mawaddu'atun wa qur'anihi
Rahmehi wa Ridwanu

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAHAP
NPM : 2106200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS
HAK ATAS TANAH (STUDI KANTOR BPN MANDAILING
NATAL)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 09 September 2025

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDN. 011108002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Baan No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAHAP
NPM : 2106200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 17 September 2025

..... yang menyatakan,



SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAHAP
NPM. 2106200061



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1749/2014
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 1 Medan 20138 Telp. (061) 6622499 - 66224567 Fax. (061) 6622474-6631093
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | unsumedan | unsumedan | unsumedan | unsumedan

Bismillah shallallahu 'alaihi wasallam
Mawar dan langgeng

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAP
NPM : 2106200061
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS
HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING
NATAL)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADANI, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	18 Februari 2025	Konsultasi judul	
2	25 Februari 2025	Bimbingan Proposal	
3	19 Mei 2025	Acc seminar Proposal	
4	11 Agustus 2025	Perbaiki Abstrak dan daftar isi	
5	20 Agustus 2025	Bimbingan Bab I	
6	22 Agustus 2025	Bimbingan Bab II	
7	25 Agustus 2025	Bimbingan bab III	
8	1 September 2025	bimbingan bab IV	
9	8 September 2025	Acc untuk disidangkan	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADANI, S.H., M.H.
NIDN : 0111088002

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

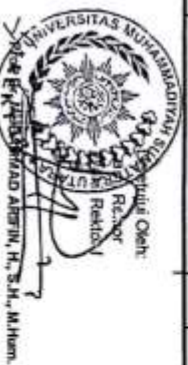


Prog. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624567

UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR
Nomor : 1813/II.3.AU/UMSU-06/F/2025

Har/Tanggal : RABU, 17 SEPTEMBER 2025
Waktu : 08.30 - 12.00

NO	NAMA/PM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PENEMBAING	PENGUJI UTAMA			
11	RIRHO DILLO PERSADA GINTING 2105200038	1 TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.	1 Dr. RAHMAT RAMDHAN, S.H., M.H.	ANALISIS PERJALANAN SEWA MENYERA SECARA LEBAN: KEPERCAYAAN MENJADI DASAR TMSULNYA KESEPAKATAN	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
12	ALDA TRIADIL ULLAYYA LUBIS 2105200450	1 M. IQBAL, S.Ag., M.H.	1 Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.	KEPATUTAN HUKUM PELAKU INDUSTRI RUMAH TANGGA PANGAN DI KEMURAHAN SIMARITO TERHADAP PERATURAN BROM NOMOR 4 TAHUN 2024 DI KOTA PEMATANGSIHARTAR	HUKUM BISNIS	SKRIPSI
13	EKA SYAHPUTRA 2006200491	1 BENITO ASDHIE KOCYAT MS., S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum	PERTANGGUNG JAWABAN KEUANGAN NEGARA AKIBAT MENTERI RANGKAP JABATAN SEBAGAI KETUA PARTAI POLITIK	HUKUM TATA NEGARA	SKRIPSI
14	MUHAMMAD TAUFIAN 2105200418	1 Dr. H. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. MURDUNO SARIYUNG, S.H., M.Hum	TINDAK PIDANA PENCURIAN KARTU KREDIT CARDING MELALUI MEDIA ELEKTRONIK DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG INFORMASI DAN TRANSKASI ELEKTRONIK (STUDI KASUS: NO HASPRO SUS/2020/PT. SBY)	HUKUM PIDANA	SKRIPSI
15	SAKTI RIZKY FAUZI HARAHAP 2105200061	1 Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMDHAN, S.H., M.H.	1 PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.	PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANGALING NATAL)	HUKUM ACARA	SKRIPSI



Kelua
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.



Sekretaris
Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

Catatan :
1. Peserta sedang dipersiapkan dalam bentuk, bag. tidak-laki-laki & Jas warna hitam, penggunaan beanie.
2. Peserta sedang dipersiapkan dalam 30 menit sebelum acara dimulai. Dan tentukan sedang yang dipersiapkan dianda.

Medan, 24 Rabi'ul Awwal 1447 H
16 September 2025 M

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wasallam, keluarga, sahabat, dan seluruh pengikut beliau hingga akhir zaman.

Dengan penuh rasa syukur, penulis menyadari bahwa tersusunnya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, khususnya kepada Ayahanda almarhum H. Drs. Haridan Harahap, Ibunda Hj. Hotnaria Daulay, serta saudara kandung, kakak, dan abang, atas cinta, kesabaran, dan dukungan yang tidak pernah surut. Doa dan kasih sayang yang diberikan menjadi landasan penting hingga penulis dapat mencapai tahap ini.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas dukungan dan kebijakan yang telah memberikan kesempatan serta fasilitas selama menempuh pendidikan.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, dan Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas arahan, dukungan, dan fasilitas yang diberikan selama proses perkuliahan.

4. Bapak Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum, atas perhatian dan bimbingannya yang bermanfaat selama masa studi.
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, atas kesabaran, waktu, dan ilmu yang diberikan dengan tulus sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Seluruh dosen dan civitas akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam mendukung proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
7. Penulis juga berterima kasih kepada para sahabat yang telah memberi semangat dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini, salah satunya Muhammad Ichsanul Daffa Siregar, S.Kom., atas saran dan bantuan yang turut menunjang kelancaran penulisan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Medan, 1 September 2025

**Hormat Saya
Penulis,**

**Sakti Rizky Fauzi Harahap
NPM: 2106200405**

ABSTRAK

PROSES MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA AHLI WARIS HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR BPN MANDAILING NATAL)

Sakti Rizky Fauzi Harahap

Penelitian ini membahas proses mediasi dalam penyelesaian sengketa ahli waris hak atas tanah, dengan fokus pada efektivitas mekanisme musyawarah yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Permasalahan yang dikaji meliputi: 1) bagaimana pengaturan hukum pewarisan di Indonesia yang menjadi dasar normatif?, 2) bagaimana faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa waris yang sering memicu konflik antar ahli waris?, dan 3) bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa ahli waris tanah melalui mediasi di Kecamatan Siabu, Kabupaten Mandailing Natal sebagai implementasi prinsip musyawarah dan kekeluargaan?.

Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan sifat deskriptif dan pendekatan kualitatif, melalui studi kepustakaan, wawancara, dan observasi lapangan yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi dalam sengketa ahli waris hak atas tanah di Mandailing Natal masih menghadapi kendala, khususnya perbedaan persepsi mengenai nilai tanah dan pembuktian kepemilikan. Namun, prinsip musyawarah dan kekeluargaan tetap menjadi landasan utama, dengan peran mediator pemerintah maupun tokoh masyarakat sangat menentukan keberhasilan.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa: 1) pengaturan hukum pewarisan di Indonesia telah menyediakan dasar normatif, namun implementasinya sering terkendala pemahaman masyarakat dan aspek administrasi pertanahan; 2) faktor penyebab sengketa waris tanah di Kecamatan Siabu umumnya muncul dari perbedaan persepsi nilai tanah, batas kepemilikan, serta pengaruh sosial-ekonomi; dan 3) mediasi berperan strategis dalam meredam konflik, meski keberhasilannya sangat dipengaruhi kelengkapan dokumen, kesediaan para pihak, dan kapasitas mediator. Saran dalam penelitian ini meliputi: 1) penguatan sosialisasi hukum waris dan percepatan sertifikasi tanah, 2) peningkatan kapasitas mediator baik dari unsur pemerintah maupun tokoh masyarakat, serta 3) dorongan bagi ahli waris untuk segera menyelesaikan administrasi pasca pewaris meninggal agar penyelesaian sengketa lebih efektif, efisien, dan berkeadilan.

Kata Kunci: mediasi, sengketa waris, hak atas tanah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Tujuan Penelitian	5
3. Manfaat Penelitian	6
B. Definisi Operasional	6
C. Keaslian Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Pendekatan Penelitian	14
4. Sumber Data	15
5. Alat Pengumpulan Data	16
6. Analisis Data.....	17
E. Jadwal Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Pengertian Umum Tentang Waris.....	19
B. Pengertian Ahli Waris	25

C. Definisi dan Bentuk Sengketa Waris	28
D. Penyelesaian Sengketa Waris Berdasarkan Hukum	30
E. Tanah Sengketa Sebagai Objek Waris	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Pengaturan Hukum Pewarisan di Indonesia.....	38
B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Waris	50
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Ahli Waris Tanah Secara Mediasi di Siabu Kabupaten Mandailing Natal	67
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA.....	86
DAFTAR WAWANCARA.....	91
DAFTAR GAMBAR	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap yang berjiwa pasti akan mengalami kematian, (Q.S Al Ankabut ayat 57) yang menyatakan: “Tiap-tiap yang berjiwa akan merasakan mati...”. Dimana kematian dapat diartikan pula sebagai hilangnya secara permanen semua tanda-tanda yang memberi kehidupan pada setiap makhluk termasuk manusia, sebagai akhir dari kehidupannya yang merupakan suatu ketentuan yang dikehendaki oleh Allah SWT atas ciptaan-Nya.¹

Apabila seseorang wafat dan memiliki harta, maka terbuka hal mewarisi dari harta tersebut kepada Ahli Warisnya. seperti: wafatnya seorang Ayah/Ibu meninggalkan Ahli Waris yaitu anak-anaknya. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Q.S. An Nisa ayat 33 yang mewahyukan:²

وَلِكُلِّ جَعَلْنَا مَوْلَىٰ مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ ۚ وَلِلَّذِينَ عَقَدْتَ أَيْمَانُكُمْ
فَاتُّوهُمْ نَصِيبُهُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ شَهِيدًا ﴿٣٣﴾

Artinya:

Bagi setiap (laki-laki dan perempuan) Kami telah menetapkan para ahli waris atas apa yang ditinggalkan oleh kedua orang tuanya dan karib kerabatnya. Orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, berikanlah bagian itu kepada mereka. Sesungguhnya Allah Maha Menyaksikan segala sesuatu.

¹ Luvi Andiansyah. (2024). “Tinjauan Terhadap Cara, Sebab, dan Mekanisme Kematian: Perspektif dalam Konteks Kesehatan dan Ilmu Kedokteran”, ICN: Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara. Vol : 1, No: 2, halaman 2210

² Departemen Agama R.I, 1984, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemahan/Pentafsir Al Qur'an, halaman 122.

Harta Pewaris kepada Ahli Waris memiliki banyak bentuk, baik terhadap benda bergerak (seperti: uang, emas, unit kendaraan, dan lain sebagainya) maupun terhadap benda tidak bergerak (seperti: unit bangunan, lahan pertanian/kebun, bidang tanah kosong, dan lain-lain). Dimana selanjutnya terhadap harta waris tersebut akan diberikan/dibagikan kepada para Ahli Waris yang berhak berdasarkan porsi masing-masing. Pembagian mana pada harta waris tersebut tujuannya tidak lain adalah untuk kemashlahatan bersama. Harta waris merupakan bentuk kasih sayang terakhir Pewaris kepada Ahli Warisnya.³

Di Indonesia sendiri, ada tiga jenis hukum waris yang digunakan dalam pembagian warisan, yakni hukum waris Islam, hukum waris adat, dan hukum perdata atau KUH Perdata. Dimana untuk ketiga jenis hukum waris yang digunakan untuk membagi harta waris, dengan merujuk pada salah satunya adalah sah berdasarkan hukum yang berlaku terhadap pembagian harta waris tersebut.⁴

Pembagian harta waris berpotensi menjadi sengketa waris apabila terhadap pembagian harta waris diantara ahli waris terdapat perselisihan dan ketidaksepakatan dalam pembagian harta waris, sehingga salah satu pihak yang tidak menyetujui terhadap pembagian harta waris tersebut tidak mau mengakui dan/atau menandatangani atas namanya pada Surat Keterangan Ahli Waris. Hal sering disebabkan oleh faktor dimana salah satu pihak yang tidak setuju merasa pembagian pada penerimaan harta waris yang menjadi bagiannya tidak sesuai dengan porsi yang seharusnya diterima oleh dirinya sehingga tidak berkeadilan.

³ CIMB Niaga, Penjelasan Lengkap Harta Warisan dan Cara Mengelolanya, diakses melalui: <https://www.cimbniaga.co.id>, pada tanggal 13 Februari 2025

⁴ Tim Hukumonline, Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Perdata, diakses melalui: <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 13 Februari 2025

Fenomena pembagian harta waris yang pada akhirnya menjadi sengketa ini sangat sering terjadi ditengah masyarakat Indonesia. Harta waris yang menjadi sengketa akan menjadi polemik yang harus ditemukan solusinya, karena jika ada satu pihak saja tidak mau mengakui dan ikut menandatangani Surat Keterangan Ahli Waris dalam pembagian harta waris maka secara hukum pembagian terhadap harta waris yang masih dalam sengketa waris tidak dan/atau belum dapat dibagikan sampai ditemukannya kesepakatan dan persetujuan bersama diantara Ahli Waris tersebut.⁵

Fenomena sengketa waris juga pernah terjadi di daerah Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal dimana sengketa waris terjadi disebabkan adanya penundaan pembagian harta warisan kepada Ahli Warisnya karena masih ada Ahli Waris yaitu saudara kandung yang masih sekolah dan belum menikah. Sehingga apabila objek tanah yang berdiri diatasnya bangunan rumah dijual maka saudara kandung tersebut tidak lagi memiliki tempat tinggal⁶ Konflik internal diantara Ahli Waris pun terjadi sehingga berdampak menjadi sengketa waris.⁷

Sengketa pembagian harta waris berdasarkan hukum di Indonesia dapat diselesaikan dengan cara mediasi, baik melalui litigasi maupun non litigasi, upaya yang dilakukan para ahli waris melalui mediator agar sengketa waris tersebut

⁵ Akhmad Sukris Sarmadi. (2024). "Sengketa Waris dalam Keluarga: Analisis Pustaka Tentang Penyebab dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Perdata", Indonesian Research Journal on Education, Vol. 4 No. 2, halaman 352

⁶ Contoh kasus sengketa waris pada Kantor Urusan Agama (KUA) Padang Lawas Utara Sumatera Utara.

⁷ *Ibid.*

dapat diselesaikan dengan baik menurut aturan yang berlaku., dan kekuatan hukum yang mengikat.⁸

Penyelesaian sengketa waris dengan cara mediasi melalui Non Litigasi (diluar lembaga peradilan) yaitu penyelesaian dengan menggunakan pihak ketiga ditempuh dengan musyawarah mufakat secara kekeluargaan, namun apabila mediasi melalui jalur Litigasi maka penyelenggara mediatornya adalah Pengadilan, sebagaimana dasar aturan hukum pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dan PERMA No. 2 Tahun 2003 yang mewajibkan proses mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara perdata dengan mediator menangani perkara tersebut.⁹

Adapun tujuan utama mediasi adalah untuk memfasilitasi para pihak yang bersengketa dalam mencapai kesepakatan yang adil dan diterima oleh kedua belah pihak.¹⁰

Mediasi sebagai jalan penyelesaian terbaik untuk menuntaskan suatu permasalahan (sengketa) diantara manusia, dapat ditemukan dal Q.S. An-Nisa' · Ayat 58, yang mewahyukan:¹¹

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

⁸ Safira Firda Ivena. (2021). “Penyelesaian Perkara Sengketa Pembagian Hak Waris Apabila Salah Satu Ahli Waris Merasa Tidak Adil”, *Skripsi*, Program kekhususan Hukum Perdata, Unisula Semarang, halaman xiii

⁹ Info Hukum, “Mediasi Adalah: Dasar Hukum, Tujuan dan Jenisnya”, diakses melalui: <https://fahum.umsu.ac.id>, pada tanggal: 14 Februari 2025. Pukul. 20.00 Wib

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ NU.Online. Al Qur'an Surat An Nisa ayat 58, diakses melalui <https://quran.nu.or.id/an-nisa/58>, pada tanggal: 14 Februari 2025. Pukul. 20.00 Wib

Artinya:

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut perihal sengketa waris melalui penyelesaian mediasi dengan judul: **“Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Ahli Waris Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor BPN Mandailing Natal)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum pewarisan di Indonesia?
- b. Bagaimana faktor penyebab terjadinya sengketa waris?
- c. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa ahli waris tanah secara mediasi di Siabu Kabupaten Mandailing Natal?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.¹² Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

¹² Faisal, et.al, 2023, *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum pewarisan di Indonesia
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa waris
- c. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa ahli waris tanah secara mediasi di Siabu Kabupaten Mandailing Natal

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap penyelesaian sengketa waris pada Ahli Waris terhadap harta waris peninggalan orang tua berdasarkan mediasi menurut aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang metode dan mekanisme penyelesaian sengketa waris pada Ahli Waris terhadap harta waris peninggalan orang tua berdasarkan mediasi menurut aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang jelas mengenai batasan ruang lingkup penelitian, sehingga

pembahasan lebih terarah pada fokus yang telah dirumuskan. Dengan demikian, definisi operasional disusun sesuai dengan rumusan masalah yang menekankan pada bagaimana proses mediasi penyelesaian sengketa ahli waris hak atas tanah dilakukan di Kantor BPN Mandailing Natal, apa saja faktor penyebab timbulnya sengketa, serta bagaimana efektivitas mediasi dalam praktiknya. Adapun yang dimaksud dalam penelitian ini adalah:

1. Yang dimaksud dengan **Mekanisme Penyelesaian Hukum** dalam penelitian ini adalah metode dan tata cara yang ditempuh para pihak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku untuk mencari keadilan, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.
2. Yang dimaksud dengan **Sengketa Waris** dalam penelitian ini adalah perselisihan yang timbul karena adanya pihak yang merasa dirugikan akibat pembagian harta peninggalan yang dianggap tidak adil atau tidak sesuai.
3. Yang dimaksud dengan **Ahli Waris** dalam penelitian ini adalah orang yang memiliki hubungan kekerabatan dengan pewaris yang telah meninggal dunia atau pihak lain yang menurut hukum berhak atas harta peninggalan tersebut.
4. Yang dimaksud dengan **Tanah** dalam penelitian ini adalah permukaan bumi atau lapisan paling atas bumi yang diberi batas tertentu, baik secara fisik maupun secara hukum.

5. Yang dimaksud dengan **Mediasi** dalam penelitian ini adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan dengan bantuan seorang mediator netral untuk mencapai kesepakatan bersama para pihak.

C. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Ahli Waris Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor BPN Mandailing Natal)”. Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada tiga judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Gusti Lucia Pasaribu. (2017). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Harta Peninggalan Dan Atau Warisan Yang Belum Terbagi (Studi Putusan No.580/Pdt.G Tahun 2015.Mdn). Skripsi. Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan. Dimana peneliti dalam penelitiannya fokus terhadap bentuk sengketa harta peninggalan atau warisan yang didasari pada putusan No.580/Pdt.G Tahun 2015.PN.Mdn, tentang Pertimbangan hakim terhadap harta peninggalan atau warisan dalam putusan No.580/Pdt.G Tahun 2015.PN.Mdn tersebut dan bagaimana eksekusi dalam putusan No.580/Pdt.G Tahun 2015.PN.Mdn. terdapat 3 unsur mewarisi, antara lain: mewaris atau pewaris, ahli waris dan mauruts. Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini didapati bahwa berdasarkan analisis

kasus pada putusan Nomor 580/PDT.G/2015/PN.Mdn, hakim mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian, Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Beberapa bidang Tanah yaitu sebidang tanah dan berikut bangunan diatasnya sesuai dengan bukti kepemilikan berdasarkan surat pernyataan melepaskan Hak atas Tanah Nomor: 93005959/II/SPMHAT/MT/1993, Yang menjadi bahan pertimbangan majelis Hakim dalam melakukan keputusan dalam perkara tersebut dilihat dari alat-alat bukti, keterangan Saksi dan alat bukti lainnya, menghukum para Penggugat dan Tergugat serta turut Tergugat apabila ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau melaksanakan pembagian ataupun menghalang-halangi proses pembagian harta warisan.

2. Safira Firda Ivena. (2021). Penyelesaian Perkara Sengketa Pembagian Hak Waris Apabila Salah Satu Ahli Waris Merasa Tidak Adil. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang. Dimana peneliti dalam penelitiannya fokus terhadap perihal faktor faktor apa sajakah yang menyebabkan terjadinya sengketa pembagian harta warisan, untuk mengetahui apa saja hambatan dalam proses penyelesaian sengketa pembagian waris dan bagaimana saja cara untuk mengatasinya. Dari hasil penelitian dan pembahasannya penulis mendapati bahwa sengketa pembagian harta waris dapat diselesaikan dengan cara litigasi maupun non litigasi, agar menghasilkan kesepakatan bersama antar para ahli waris untuk

menyelesaikan permasalahan sengketa waris ini. menyelesaikan perkara dengan cara mediasi yang dilakukan oleh para ahli waris agar mendapatkan kesepakatan bersama atas sengketa yang dialami oleh ahli waris, ahli waris yang bersengketa akan mengukuhkan hasil dari sebuah kesepakatan yang telah disepakati dalam proses mediasi untuk mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat. Hambatan yang di temui dalam permasalahan ini yaitu penyelesaian perkara waris masih dipandang tabu oleh masyarakat di Indonesia, jadi diperlukannya kajian bagi masyarakat untuk lebih mengerti tentang hukum waris.

3. Robania Agustin. (2021). *Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Waris Melalui Upaya Mediasi di Pengadilan Agama Depok*. Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses dan metode penyelesaian sengketa pembagian harta waris melalui upaya mediasi, serta untuk mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat proses mediasi di Pengadilan Agama Depok. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan empiris, serta teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa apabila terjadi sengketa kewarisan, hakim mewajibkan para pihak untuk melalui proses mediasi terlebih dahulu sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016. Metode penyelesaian sengketa yang digunakan adalah metode faraidh (hukum Islam) dan kesepakatan bersama. Faktor pendukung mediasi antara lain adanya hukum positif, mediator bersertifikat, fasilitas mediasi, tim

pengawas, dan itikad baik para pihak. Sedangkan faktor penghambatnya adalah ketidakhadiran para pihak, keinginan menang sendiri, kurangnya pemahaman manfaat mediasi, serta minimnya kesadaran untuk menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Melihat perbandingan isi materi penelitian peneliti terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yang meneliti dan menulis penelitian yang bertemakan sengketa waris dalam penyelesaiannya melalui mediasi non-litigasi yang dilakukan para pihak dalam upaya mencari jalan keluar mengatasi berbagai permasalahan yang dilakukan peneliti di objek penelitiannya pada daerah Siabu Mandailing Natal – Sumatera Utara. Perbedaan ini terlihat pula pada judul penelitian dan rumusan masalah yang menjadi pokok bahasan, sehingga tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

D. Metode Penelitian

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu: logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹³

¹³ Zainuddin Ali, 2021, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.¹⁴ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. penelitian hukum empiris membutuhkan data sekunder dan data primer, yang diperoleh melalui studi kepustakaan, wawancara, serta observasi lapangan untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti.¹⁵

Penelitian hukum empiris menelaah hukum sebagai perilaku nyata (actual behavior), yaitu sebagai fenomena sosial yang tidak tertulis dan dialami oleh setiap individu dalam kehidupan bermasyarakat. oleh karena itu, penelitian hukum empiris juga sering disebut penelitian hukum dalam masyarakat.¹⁶

Pendekatan empiris dalam penelitian hukum berangkat dari pengalaman nyata yang diperoleh melalui penemuan, percobaan, maupun hasil pengamatan.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Muhaimin, 2020, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram University Press, halaman 166.

¹⁶ Wiwik Sri Widiarty. 2024. Buku Ajar Metode Penelitian Hukum. Yogyakarta: Publika Global Media, halaman 37.

Secara istilah, empiris dipahami sebagai kesimpulan yang ditarik dari pengalaman atau percobaan, tanpa selalu bergantung pada alat pengumpul data maupun teori-teori tertentu.¹⁷ Dalam praktiknya, metode ini memanfaatkan fakta-fakta yang muncul dari perilaku manusia, baik melalui observasi langsung di lapangan maupun dari peninggalan fisik serta arsip yang terdokumentasi.¹⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan merupakan Penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel.¹⁹ Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²⁰ Dalam penelitian deskriptif bersifat deduktif dimana berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lain.²¹

Selain itu, penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau melukiskan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antarfenomena yang diselidiki

¹⁷ Mustafa. 2024. Metodologi Penelitian Hukum: Aplikasi Teknologi dan Pendekatan Multidisiplin. Purbalingga: Eureka Media Aksara. halaman 222.

¹⁸ Chairul Bariah et al. 2023. "Pendekatan dalam Penelitian Hukum." dalam Metodologi Penelitian Hukum, ed. Anik Iftitah. Banten: IKAPI. halaman. 138.

¹⁹ Zainuddin Ali, *op.cit.*, halaman 11

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman. 25.

²¹ Bambang Sunggono. 2008. Metodologi Penelitian Hukum, Bandung: Rajawali Pers. halaman. 37.

dalam bidang hukum. Penelitian ini tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis, atau membuat prediksi, melainkan hanya memaparkan situasi atau peristiwa hukum tertentu.²²

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian kualitatif atau *naturalistic inquiry* adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²³ Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menekankan pada *quality* atau hal terpenting suatu barang atau jasa. Hal terpenting suatu barang atau jasa berupa kejadian, fenomena, dan gejala sosial adalah makna di balik kejadian tersebut yang dapat dijadikan pelajaran berharga bagi pengembangan konsep teori.²⁴ Dalam pendekatan ini, peneliti berperan sebagai *human instrument* yang menetapkan fokus penelitian, memilih informan, menilai data, hingga menarik kesimpulan.²⁵

Analisis kualitatif digunakan dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal yang bertujuan untuk memahami hukum sebagai suatu norma atau sistem aturan. Teknik ini diterapkan ketika penelitian lebih menekankan pada interpretasi peraturan hukum, konsep, prinsip, dan doktrin hukum.²⁶

²² Syafliansah, Esti Royani, Juni Gultom, dan Hari Selamat. 2025. *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Zahir Publishing. Halaman 40.

²³ Uhar Suharsaputra. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*. Bandung: Refika Aditama. halaman 181.

²⁴ M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media. halaman 25.

²⁵ Rokhamah *et.al.*, 2024. *Metode Penelitian Kualitatif (Teori, Metode Dan Praktik)*. Jawa Barat: Widina Media Utama. halaman 60.

²⁶ Syafliansah, Esti Royani, Juni Gultom, dan Hari Selamat, *op. cit.*, halaman 89.

4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran.²⁷ Adapun ayat yang relevan dengan penelitian ini terdapat dalam QS An-Nisa Ayat 58.
- b. Data sekunder, yaitu data kepustakaan yang mencakup berbagai dokumen resmi serta bahan hukum yang berfungsi sebagai penjelas terhadap bahan hukum primer.²⁸ Kemudian, data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui pemanfaatan bahan hukum, yaitu :
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang memiliki otoritas langsung, seperti peraturan perundang-undangan.²⁹ yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, terkait dengan Indonesia ada negara hukum.
 - b) *Staatsblaad* nomor 23 tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesië* atau disebut sebagai KUH Perdata, pada bagian yang mengatur tentang Waris.
 - c) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam terkait Harta Waris dan Pembagiannya terhadap Ahli Waris.
 - d) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

²⁷ Suteki dan Galang Taufani. 2018. "Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)". Depok: PT. Raja Grafindo Persada. halaman 214.

²⁸ Zainuddin Ali, *op.cit.*, halaman. 23

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana. halaman 141

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu publikasi mengenai hukum yang bukan dokumen resmi, seperti buku teks, kamus hukum, jurnal, dan komentar atas putusan pengadilan.³⁰ Bahan ini mendukung analisis penyelesaian sengketa waris, khususnya melalui mediasi dan praktik peradilan pertanahan.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang berfungsi memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, misalnya kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks kumulatif. Di samping itu, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan non-hukum, seperti buku, jurnal, atau laporan penelitian dari disiplin lain, misalnya ekonomi dan politik, sepanjang memiliki relevansi dengan objek penelitian.³¹

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder dan data primer. Data sekunder dihimpun melalui metode studi kepustakaan (*library research*), sedangkan data primer diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*). Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

a) Online, yaitu penelusuran berbagai literatur, jurnal, peraturan perundang-undangan, maupun artikel ilmiah melalui media internet guna memperoleh bahan rujukan yang relevan dengan pokok permasalahan penelitian.

b) Offline, yaitu pengumpulan referensi secara langsung dengan mendatangi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perpustakaan

³⁰ Muhammad Citra Ramadhan. 2022. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kaizen Sarana Edukasi. Halaman 77.

³¹ *Ibid.*

lain di luar kampus untuk mendapatkan bahan pustaka yang sesuai dengan kebutuhan penelitian.

c) Field Research, yakni kegiatan penelitian lapangan yang dilakukan dengan cara mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mandailing Natal untuk memperoleh data empiris yang berkaitan langsung dengan proses mediasi penyelesaian sengketa ahli waris hak atas tanah.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yang menekankan pada realitas sosial, kedekatan peneliti dengan objek penelitian, serta kondisi situasional yang memengaruhi proses penyelidikan.³² Analisis data kualitatif merupakan proses mengolah dan memanfaatkan data yang telah diperoleh untuk membantu menemukan jawaban atas permasalahan penelitian.³³ Kualitatif dapat menunjukkan kehidupan masyarakat, sejarah tingkah laku, fungsionalisasi organisasi, pergerakan sosial dan hubungan kekerabatan.³⁴ Data penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai data-data yang hadir atau dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, ungkapan narasi, dan gambar.³⁵

E. Jadwal Penelitian

Berdasarkan perencanaan yang telah disusun, jadwal penelitian dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

³² Muhammad Siddiq Armia, *Op.cit.*, halaman 39.

³³ I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Prenanda Media Group, halaman.152.

³⁴ Djunaidi Ghony & Fauzan Almanshur, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Depok:AR-Ruzz Media, halaman. 25.

³⁵ Abdul Fattah Nasution, *op. cit.*, halaman 3.

Pada tahap ini, peneliti menyusun rancangan skripsi yang mencakup pemilihan judul, perumusan masalah, penentuan metode penelitian, serta pengumpulan sumber data yang relevan. Proses ini diperkirakan berlangsung selama kurang lebih empat minggu.

2. Tahap Pengelolaan Data dan Pelaksanaan

Setelah memperoleh data primer dan sekunder dari berbagai sumber, data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk penelitian yang sistematis. Tahapan ini diperkirakan memakan waktu sekitar dua hingga tiga bulan.

3. Tahap Penyelesaian

Pada tahap akhir, hasil penelitian yang telah disusun dalam bentuk skripsi akan melewati proses seminar proposal serta sidang meja hijau. Setelahnya, dilakukan penyempurnaan berdasarkan revisi atau masukan dari dosen pembimbing maupun dosen penguji, jika diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Umum Tentang Waris

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang perpindahan hak Peninggalan pewaris kepada Ahli Waris dikarenakan sebab-sebab tertentu menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing³⁶

Hukum waris erat hubungannya dengan hukum keluarga, karena seluruh masalah mewaris yang diatur undang-undang didasarkan atas hubungan kekeluargaan sedarah karena perkawinan.³⁷ Keturunan dari orang yang meninggalkan warisan merupakan ahli waris yang terpenting karena pada kenyataannya mereka merupakan satu-satunya ahli waris, dan sanak keluarganya tidak menjadi ahli waris, jika orang yang meninggalkan warisan itu mempunyai keturunan.³⁸

Pada dasarnya, pewarisan merupakan proses berpindahnya harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Oleh karena itu pewarisan memiliki beberapa unsur yaitu :

- a. Harta warisan (*erfenis*), adalah segala harta kekayaan orang yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua hutangnya. Apabila unsur harta warisan atau harta peninggalan, pewarisan masih relevan. Namun jika unsur

³⁶ Inpres nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam yang terdiri dari buku I tentang hukum perkawinan, buku II tentang Hukum Kewarisan, dan buku III tentang hukum perwakafan.

³⁷ Plito, 1995, *Hukum Waris Buku Waris Kesatu*, diterjemahkan oleh F. Tengker, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti, halaman 8

³⁸ Oemarsalim, 1987, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Jakarta: Bina Askara, halaman 24

orang anggota keluarga yang masih hidup tidak ada, pewarisan orang yang meninggal itu jatuh pada Negara.

- b. Pewaris atau peninggal warisan, adalah seorang anggota keluarga yang meninggal dan meninggalkan harta warisan kepada anggota keluarga yang masih hidup. Pewaris atau peninggal warisan dalam hubungan keluarga biasanya adalah ayah atau ibu. Dalam pengertian ini, unsur yang penting adalah harta peninggalan dan orang anggota keluarga yang masih hidup. Unsur meninggalnya orang anggota keluarga tidak perlu dipersoalkan sebab musababnya.³⁹
- c. Ahli waris (*erfgenaam*), adalah orang yang menggantikan pewaris didalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun sebagian KUHPdata tidak membedakan anak laki-laki dan anak perempuan, antara suami istri. Mereka berhak mewaris dengan mendapat bagian yang sama. Bagian anak laki-laki sama dengan bagian anak perempuan. Bagian seorang istri atau suami sama dengan bagian anak jika dari perkawinan itu dilahirkan anak. Apabila dihubungkan dengan sistem keturunan, KUHPdata menganut sistem keturunan bilateral. Setiap orang menghubungkan dirinya kedalam keturunan ayah ataupun ibunya. Artinya, ahli waris berhak mewaris dari ayah jika ayah meninggal dan berhak mewaris dari ibu jika ibu meninggal.⁴⁰

Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah dan sifat wasiat yang diberikan kepada orang yang disebut dengan istilah legataris, yang diatur dalam undang-undang tetapi legataris bukan ahli waris, walaupun ia

³⁹ Abdulkadir Muhamad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, halaman 201

⁴⁰ J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, halaman 99

berhak atas harta peninggalan pewaris karena bagiannya terbatas pada hak atas benda tertentu tanpa kewajiban.

Dalam keluarga sedarah yang lebih dekat menyingkirkan/menutup keluarga yang lebih jauh, mendapat penerapan atau penjabaran didalam buku II dengan judul pewarisan para keluarga yang sah, dan suami-istri yang hidup terlama⁴¹ keluarga sedarah menurut KUHPerdara disusun dalam kelompok, yang disebut dengan golongan ahli waris. Golongan tersebut terdiri dari golongan I sampai golongan ke IV, dihitung menurut jauh dekatnya hubungan darah dengan si pewaris, dimana golongan yang lebih dekat menutup golongan yang lebih jauh.

Dalam undang-undang terdapat dua cara untuk mendapat suatu warisan, yaitu:

- a. Secara *ab intestato* yaitu suatu bentuk pewarisan dimana hubungan darah merupakan faktor penentu dalam hubungan pewarisan dimana hubungan pewarisan antara pewaris dan ahli waris.
- b. Secara testamentair/ahli waris karena ditunjuk dalam surat wasiat.⁴²

Ada tiga syarat kewarisan yaitu (a) meninggal dunianya pewaris, (b) hidupnya ahli waris, dan (c) mengetahui status kewarisan.

a. Meninggal Dunianya Pewaris

Yang dimaksud meninggal dunia disini adalah meninggal dunia hakiki (sejati), tanpa ada kepastian bahwa pewaris meninggal dunia, warisan tidak boleh dibagi-bagi kepada ahli waris.

⁴¹ *Ibid.*, halaman 99.

⁴² Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmyah. (2005). "Hukum Kewarisan Perdata Barat", *Skripsi*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, halaman 11

b. Hidup Ahli Waris

Hidupnya ahli waris harus jelas pada saat pewaris meninggal dunia. Ahli waris merupakan pengganti untuk menguasai warisan yang ditinggalkan oleh pewaris. Perpindahan harta tersebut diperoleh melalui jalan kewarisan. Oleh karena itu, sesudah pewaris meninggal dunia, ahli warisnya harus benar-benar hidup.

c. Mengetahui Status Kewarisan

Agar seseorang dapat mewarisi hak orang yang meninggal dunia, haruslah jelas hubungan saudara, baik sekandung maupun seibu.⁴³ Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa unsur-unsur pewarisan terbagi menjadi beberapa macam, yaitu: yaitu Pewaris, Warisan, dan Ahli Waris. Pewaris adalah orang yang memberi pusaka, yakni orang yang meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka, maupun surat wasiat. Warisan adalah harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat yang ditinggalkan oleh pewaris, sedangkan Ahli Waris adalah sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris.

Harta warisan tersebut harus segera dibagikan dan setiap waris mendapatkan pembagian warisan untuk dapat menguasai atau memiliki harta warisan menurut bagian-bagiannya masing-masing. Adapun harta warisan ini kemudian diadakan pembagian yang berakibat para waris dapat menguasai dan

⁴³ Wati Kahmi Kia. (2008). "Aspek Yuridis Tentang Hukum Waris", *Skripsi*, Universitas Lampung, halaman 40

memiliki bagian-bagian tersebut untuk dinikmati, diusahakan, ataupun dialihkan kepada sesama waris, anggota kerabat, ataupun orang lain.⁴⁴

Mengenai ketentuan hukum waris dalam KUHPerdato pada Pasal 830, bahwa “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. Dengan demikian pengertian hukum waris menurut KUHPerdato, ialah tanpa adanya orang yang mati dan meninggalkan harta kekayaan, maka tidak ada masalah pewarisan.⁴⁵

Menurut ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdato, semua ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala harta kekayaan peninggalan pewaris. Menurut ketentuan Pasal 874 KUHPerdato juga menentukan bahwa segala harta kekayaan peninggalan pewaris adalah milik semua ahli waris sesudah dikurangi wasiat berdasar pada ketetapan yang sah.⁴⁶

Terdapat unsur-unsur hukum waris dalam KUHPerdato, yakni pewaris, ahli waris dan harta warisan. Pewaris adalah orang yang telah meninggal dan memiliki harta peninggalan. Harta warisan adalah harta benda peninggalan dari pewaris, harta benda tersebut dapat berupa harta kekayaan, hak kekayaan intelektual, merek dagang/perusahaan, dan hak kebendaan.⁴⁷

Ketentuan tentang pembagian warisan (*boedel-scheiding*) sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1069 KUHPerdato, sesungguhnya bukan semata-mata menyangkut pembagian warisan, tetapi juga berarti pemisahan harta *boedel*, yaitu harta kekayaan bersama yang belum terbagi, yaitu berupa harta bersama

⁴⁴ Hilman Hadikusuma, 2003, *Hukum Waris Adat*, Bandung: PT. Citra Sditya Bakti, halaman 33

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 5.

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, halaman 212.

⁴⁷ Anisistis Amanat, 2000, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 6

perkawinan, harta warisan. Dalam hal pewarisan, apabila semua ahli waris dapat bertindak bebas dengan harta benda mereka dan para waris itu semua berada di tempat, maka pembagian harta warisan itu dilakukan dengan cara sedemikian rupa oleh para waris sendiri.

Pengaturan Hukum Waris yang diatur dalam buku II KUHPerdara tersebut adalah bersama-sama dengan hukum kebendaan pada umumnya. Hal tersebut dikarenakan adanya pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh hak milik karena yang berpindah dalam pewarisan. Namun bukan hanya terhadap hak milik pewaris saja, akan tetapi juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam hukum kekayaan.⁴⁸ Dalam hukum waris yang beralih kepada ahli waris bukan hanya benda atau hak-hak kebendaan saja, melainkan juga hutang piutang si pewaris, yaitu berupa hak-hak perseorangan yang lahir karena perjanjian terkait dengan si pewaris tersebut.

Pengaturan Hukum Waris selain diatur dalam KUHPerdara, terhadap masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam maka berlaku pula hukum kewarisan menurut ajaran Islam yang berdasarkan syari'ah Islam itu sendiri. Dimana pada penerapannya terdapat pada ketentuan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Hukum waris Islam memiliki karakteristik yang unik sebagai bagian dari syari'ah Islam yang pelaksanaannya tidak dapat dipisahkan dari aqidah (keimanan). Seseorang tidak mendapatkan atau akan mendapatkan harta waris sesuai bagian yang telah ditentukan Allah di luar keinginan atau kehendaknya dan

⁴⁸ C.S. T. Kansil, 2006, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, halaman 143

tidak perlu meminta haknya. Begitu juga orang yang akan mati suatu ketika tidak perlu direncanakan pembagian hartanya setelah ia mati. Karena secara otomatis hartanya akan beralih kepada ahli warisnya sesuai perolehan yang telah ditentukan kecuali bila ingin tabarru atau wasiat. Ketentuan *Nashiban Mafrudlan* menunjukkan bahwa rincian sudah pasti hendaknya tidak ada suatu usaha atau kekuatan manusia yang dapat mengubahnya.⁴⁹

B. Pengertian Ahli Waris

Ahli waris menurut KUHPerdota dapat diidentifikasi melalui adanya hubungan sedarah, semeda/ikatan perkawinan, dan orang lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pewaris melalui surat wasiat. Dalam Pasal 290 ayat 1 KUHPerdota: “Keluarga saudara adalah pertalian kekeluargaan antara mereka, yang mana satu adalah keturunan yang lain, atau yang semua mempunyai nenek moyang yang sama.”

Adanya hubungan darah atau perkawinan antara ahli waris dengan pewaris disebut ahli waris menurut undang-undang (*Abintestato*), ada dua cara mewaris berdasarkan undang-undang, berdasarkan kedudukan sendiri (*uit eigen hoofde*) atau dengan mewarisi langsung, ahli warisnya adalah mereka yang terpanggil untuk mewaris berdasarkan kedudukan sendiri, pada dasarnya ahli waris mewaris kepala demi kepala, seperti yang tercantum dalam pasal 852 ayat 2 KUH Perdata yang isinya “Mereka mewaris kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri, bukan menggantikan hak orang lain, mewaris kepala demi

⁴⁹ Djafar Abdul Muchith, Hukum Kewarisan Islam Menurut Kompilasi Hukum Islam, diakses melalui: <https://badilag.mahkamahagung.go.id>, pada tanggal 16 Februari 2025, Pukul 22.00 Wib

kepala karena tiap-tiap ahli waris menerima bagiannya yang sama besarnya. dan berdasarkan penggantian (*Bijplaatsvervulling*), yakni pewarisan dimana ahli waris menggantikan ahli waris yang berhak menerima warisan yang telah meninggal dunia lebih dahulu dari pewaris, dalam mewaris berdasarkan tempat, mewaris pancang demi pancang. Mewaris karena penggantian tempat diatur dalam pasal 841 sampai dengan 848 KUHPdata”. Penggantian memberi hak kepada seseorang mengganti, untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti.

Adanya yang pemberian wasiat yang diberikan oleh pewaris untuk para ahli waris atau *testamentair* (Pasal 875 KUHPdata). Adapun yang dinamakan surat wasiat atau testamen ialah suatu fakta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadinya setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali. Yang paling lazim suatu testamen berisi apa yang dinamakan suatu testamen berisi apa yang dinamakan suatu *erfsteling* yaitu penunjukan seorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapat seluruh atau sebagian dari warisan, orang yang ditunjuk itu dinamakan *testamentaire erfgenaam*.

Prinsip kewarisan dalam KUHPdata mengutamakan hubungan darah karena yang berhak mewaris ialah yang mempunyai ikatan darah, kecuali suami/isteri pewaris (832 KUHPdata). Dalam pasal 832 disebutkan: “Menurut undang-undang yang berhak menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah baik yang sah maupun luar kawin dan si suami yang hidup terlama, semua menurut yang tertera di bawah ini”. Di dalam BW tidak ditemukan pengertian

hukum waris, tetapi yang ada hanya konsepsi tentang pewarisan, artinya BW hanya mengatur mengenai orang yang berhak dan tidak berhak menerima warisan dan peraturan lainnya, kemudian dalam BW tidak semua ahli waris secara otomatis mewarisi sudah diatur berdasarkan undang-undang.⁵⁰ Artinya anggota-anggota dari keluarga si meninggal dibagi dalam berbagai golongan . jika terdapat orang-orang dari golongan pertama maka mereka itulah yang berhak mewarisi semua harta peninggalan. Namun jika tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama, barulah orang-orang yang termasuk golongan kedua dapat menjadi ahli waris yang mewarisi harta peninggalan si meninggal tersebut.⁵¹

Perlu diperhatikan bahwa suami-istri yang telah bercerai, satu sama lain bukan ahli waris. Akan tetapi, suami-istri yang pisah meja dan tempat tidur (*scheiding van tafel en bed*) masih tetap jadi ahli waris kalau salah satu meninggal. Selanjutnya pasal 832 mengatur, apabila keluarga sedarah maupun suami istri yang hidup terlama tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal menjadi milik Negara. Negara wajib melunasi segala utangnya dari harta peninggalan itu.

Berdasarkan pada Pasal 832 KUHPdata bahwasanya di dalam ketentuan keperdataan terkait porsi pembagian harta waris terhadap Ahli Waris sebagai penerimanya tidak membedakan antara laki-laki dan perempuan sebagaimana porsi pembagian harta waris dengan aturan warisan dalam hukum Islam yang berdasarkan pada hukum Faraaid dalam syariat Islam.

⁵⁰ R. Subekti, 1995, *Kitab-Undang-undang Hukum Perdata*. Bogor: Politeia.

⁵¹ *Ibid.*

C. Definisi dan Bentuk Sengketa Waris

Masalah waris sering kali menimbulkan masalah dalam kehidupan sehari-hari. Masalah ini sering kali muncul karena adanya salah satu ahli warisan yang merasa tidak puas dengan pembagian warisan yang diterimanya. Hal ini timbul dari sifat serakah manusia yang berkeinginan untuk selalu mendapatkan yang lebih dari apa yang telah diperoleh.⁵² Untuk mendapatkan harta warisan sesuai dengan jumlah yang diinginkan, para ahli waris menempuh segala cara yang dapat dilakukan guna mencapai tujuannya, baik melalui jalan hukum maupun dengan jalan melawan hukum. Jika perolehan harta waris dilakukan dengan jalan melawan hukum, sudah tentu ada sanksi hukum yang menanti para pihak yang melakukan perbuatan tersebut.⁵³

Proses penyelesaian perkara pembagian harta warisan, apabila ada salah satu diantara ahli waris lainnya untuk mendapatkan harta warisan sesuai dengan jumlah yang diinginkan dengan menempuh jalan yang melawan hukum. Ahli waris yang merasa dirugikan agar dapat memperoleh hak warisnya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Sebagaimana telah dijelaskan dalam KUHPdata Pasal 834 yang berbunyi: “Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka yang licik telah menghentikan penguasaannya...”.

⁵² Gusti Lucia Pasaribu. (2017). “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Harta Peninggalan Dan Atau Warisan Yang Belum Terbagi”, *Skripsi*, Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, halaman 6

⁵³ *Ibid.*

Negara Indonesia adalah negara yang meletakkan hukum sebagai supremasi kekuasaan tertinggi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Konsep Negara hukum dalam berbangsa dan bernegara membawa keharusan untuk mencerminkan sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara, khususnya dalam bidang hukum acara perdata terkait dengan penyelesaian sengketa perdata melalui perdamaian mediasi.⁵⁴

Penjatuhan putusan oleh hakim tidak terlepas dari sesuatu yang diyakini dan terbukti dalam sidang pengadilan. Penegakan hukum khususnya hukum perdata materiil, maka diperlukan hukum acara perdata. hukum perdata materiil tidak mungkin berdiri sendiri lepas dari hukum acara perdata. Sebaliknya hukum acara perdata tidak mungkin berdiri sendiri lepas dari hukum perdata materiil. Kedua-duanya saling memerlukan satu sama lain.⁵⁵

Orang yang merasa dirugikan orang lain dan ingin mendapatkan kembali haknya, harus mengupayakan melalui prosedur yang berlaku, yaitu melalui litigasi (pengadilan). Di pengadilan, penyelesaian perkara dimulai dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang dan dalam pemeriksaan di persidangan juga harus memperhatikan surat gugatan yang bisa diubah sebelum jadwal persidangan ditentukan oleh ketua pengadilan atau oleh hakim itu sendiri, apabila dalam pengajuan gugatan ke pengadilan negeri dan gugatan dinyatakan diterima oleh pihak pengadilan agama, maka oleh hakim yang memeriksa perkara perdata, perdamaian selalu diusahakan sebelum pemeriksaan perkara perdata dilakukan.⁵⁶

⁵⁴ *Ibid.*, halaman 7

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*

D. Penyelesaian Sengketa Waris Berdasarkan Hukum

Sistem waris di Indonesia ada tiga jenis hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris perdata, hukum waris adat dan hukum waris menurut Ajaran Agama Islam. Warga Negara Indonesia (WNI) wajib memilih salah satu hukum waris yang akan digunakannya dan ditulis dalam surat wasiat (testamen).

Ketiga jenis hukum waris tersebut berbeda-beda dalam mengatur tentang warisan, berikut uraiannya lebih jelas, antara lain:

a. Hukum Waris Adat

Hukum waris adat adalah hukum waris yang diyakini dan dijalankan oleh suku tertentu di Indonesia. Beberapa hukum waris adat aturannya tidak tertulis, namun sangat dipatuhi oleh masyarakat pada suku tertentu dalam suatu daerah, dan bila ada yang melanggarnya akan diberikan sanksi. Jenis hukum ini banyak dipengaruhi oleh hubungan kekerabatan serta struktur kemasyarakatannya.

b. Hukum Waris Islam

Hukum Waris Islam hanya berlaku pada masyarakat yang memeluk agama Islam, dimana sistem pembagian warisannya menggunakan prinsip individual bilateral. Jadi dapat dikatakan ahli waris harus berasal dari garis ayah atau ibu. Selain itu makna warisan adalah jika harta atau aset yang diberikan orang yang memberikan sudah meninggal dunia, jika orangnya masih hidup istilahnya disebut Hibah bukan warisan.

c. Hukum Waris Perdata

Hukum waris perdata adalah hukum waris yang paling umum di Indonesia dan beberapa aturannya mirip dengan budaya barat. Warisan dapat diberikan kepada ahli waris yang terdapat surat wasiat atau keluarga yang memiliki hubungan keturunan atau kekerabatan. Sistem atau prinsip yang digunakan dalam hukum bagi waris jenis ini menggunakan system individual yang artinya setiap individu ahli waris berhak mendapatkan harta warisan berdasarkan bagiannya masing-masing. Sedangkan bila menggunakan surat wasiat maka orang yang berhak menjadi ahli waris hanya yang ditentukan dan tercatat dalam surat wasiat tersebut. Syarat untuk membuat surat wasiat ini memang harus sudah berusia lebih dari delapan belas tahun dan sudah menikah.

Berdasarkan beberapa jenis hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa kehidupan masyarakat di Indonesia tidak dapat menggunakan hukum waris perdata secara nasional, karena beragamnya suku dan budaya di Indonesia. Akan tetapi dari semua jenis hukum tersebut semua mengajak untuk membagi hartawarisan secara Adil dan merata agar tidak ada kecemburuan sosial dengan prinsip-prinsip yang berlaku secara adat hingga Agama yang diyakininya.

Namun apabila terjadi konflik yang menjadi sengketa waris diantara para Ahli Waris maka penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya dengan melalui dua cara yaitu: melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum*

remidium) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.⁵⁷

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu:

- b) Konsultasi: suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan
- c) Negosiasi: penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis
- d) Mediasi: penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator
- e) konsiliasi: penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.
- f) Penilaian Ahli: pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Akan tetapi dalam perkembangannya, ada juga bentuk penyelesaian di luar pengadilan yang ternyata menjadi salah satu proses dalam penyelesaian yang dilakukan di dalam pengadilan (litigasi). Contohnya mediasi. Dari pasal tersebut diketahui bahwa mediasi itu adalah penyelesaian di luar pengadilan, akan tetapi dalam perkembangannya, mediasi ada yang dilakukan di dalam pengadilan.

⁵⁷ Ensiklopedia Dunia, Penyelesaian Sengketa, diakses melalui: <https://p2k.stekom.ac.id>, pada tanggal 15 Februari 2025. Pukul: 14.00 Wib

Terkait dengan penelitian ini upaya mediasi yang dilakukan oleh para pihak sehubungan dari adanya sengketa waris, maka dapat dilakukan dengan menggunakan pihak ketiga sebagai mediator, baik secara litigasi melalui lembaga peradilan yaitu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama, dan/atau melalui jalur non-litigasi seperti mengikutsertakan pihak ketiga yang ditunjuk para pihak keluarga yang bersengketa, dan/atau bisa pula dengan melalui instansi pemerintah daerah seperti: Kelurahan dan/atau Kecamatan dan/atau Kantor Urusan Agama (bagi yang beragama Islam), dalam menyelesaikan persoalan sengketa waris untuk penyelesaian dengan cara-cara yang baik dan dibenarkan oleh undang-undang.

Adapun perbedaan mekanisme tata cara upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi litigasi dan non-litigasi hanya terdapat pada proses pendaftaran dan pendataan para pihak yang bersengketa. Pada mediasi dengan litigasi yang mengikutsertakan pihak pengadilan sebagai mediator maka pada pihak yang bersengketa harus lebih dulu mendaftarkan perkara mereka di Kepaniteraan Pengadilan, para pihak bisa pula diwakilkan oleh Pengacara, dan apabila memang dibutuhkan persidangan atas sengketa tersebut untuk dicarikan jalan penyelesaiannya secara hukum maka akan di gelarlah sidang pengadilan bagi para pihak yang akan berakhir dengan putusan Hakim yang berkuatan hukum terhadap persoalan pembagian harta waris yang disengketakan tersebut. Namun apabila upaya penyelesaian sengketa waris terhadap pembagian harta waris hanya melalui jalur non-litigasi, para pihak yang bersengketa dapat mengadakan pertemuan dan duduk bersama, untuk

selanjutnya dicarikan penyelesaian oleh mediatornya dan berakhir dengan penandatanganan surat pernyataan perdamaian dan kesepakatan bersama terhadap penyelesaian sengketa waris tersebut yang disaksikan pihak mediator yang ditunjuk.

E. Tanah Sengketa Sebagai Objek Waris

Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia sebagai subjek hukum yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya tetapi berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis.⁵⁸

Kepastian subyek memiliki perananan penting dalam mendudukan dan menunjukan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sehingga untuk melihat secara detail tentang kepastian subyek hak ini, maka unsur-unsur yang penting untuk diteliti ada berkaitan dengan identitas subyek, domisili, pekerjaan, kewarganegaraan dan lain sebagainya.⁵⁹

Pengertian Sengketa menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan terjadi nya perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan

⁵⁸ Rahmat Ramadhani. (2012). "Benang Merah Alas Hak Dengan Sengketa Pertanahan", *Artikel Harian Rakyat Bengkulu*, Kamis-26 Juli 2012, halaman 4

⁵⁹ Rahmat Ramadhani. (2017). "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1, halaman 152

suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁶⁰

Dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap suatu hak atas tanah bagi pemegang haknya maka sertifikat hak atas tanah harus dapat diuji dalam tiga aspek yaitu terkait dengan; kepastian hukum atas objek, kepastian hukum atas status hak dan kepastian hukum atas subjek, sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai *stakeholder* penerbit sertifikat hak atas tanah diharapkan agar lebih jeli,

teliti dalam memastikan keakuratan data subjek, data objek dan status hak atas tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya.⁶¹

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶² Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu:⁶³

⁶⁰ Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, halaman 1

⁶¹ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 154

⁶² Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumnii, halaman 22-23

⁶³ *Ibid.*

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁶⁴

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 menjelaskan bahwa Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

⁶⁴ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta: Djambatan, halaman 18

Berdasarkan uraian pendapat pakar dan menurut peraturan tertulis tentang pengertian sengketa tanah dapat di simpulkan bahwa sengketa tanah merupakan masalah yang telah lama ada antara individu dengan individu lainnya atau dengan badan hukum terkait hak atas tanah yang terjadi akibat adanya aduan atas keberatan keberatan terkait penguasaan maupun keabsahan administrasi/legalitas dari objek tanah yang menjadi sengketa.

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.⁶⁵ Berdasarkan catatan BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian, salah satu diantaranya adalah: konflik yang berasal dari sengketa waris, yaitu adanya perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.⁶⁶

⁶⁵ Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus-Pertanahan, diakses melalui: <http://www.bpn.go.id>, pada tanggal 26 Februari 2025, Pukul: 23.00 Wib.

⁶⁶ *Ibid.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Pewarisan di Indonesia

1. Pelayanan Penyelesaian Sengketa Ahli Waris atas Tanah

Apakah Kantor BPN Mandailing Natal melayani penyelesaian sengketa waris atas tanah Kami biasanya melaksanakan mediasi kalau ada perselisihan antar ahli waris?. “Kadang ada ahli waris yang memblokir, jadi sertifikatnya nggak bisa diproses. Yang merasa dirugikan datang mengadu, lalu kami panggil pihak-pihak itu ke ruang mediasi. Jadi, ya, memang bentuknya mediasi”.

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mandailing Natal memberikan pelayanan terkait penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk sengketa yang timbul di antara para ahli waris. Dalam praktiknya, BPN menerima pengaduan atau permohonan penyelesaian dari ahli waris yang merasa mengalami kendala dalam proses pengurusan hak atas tanah warisan. Hal ini menunjukkan bahwa BPN di tingkat kabupaten berperan aktif dalam memfasilitasi konflik internal yang terjadi di antara para ahli waris.

Salah satu bentuk pelayanan tersebut adalah dengan melakukan pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa dan mengupayakan penyelesaian melalui ruang mediasi yang telah disediakan. Proses ini dilaksanakan apabila ditemukan adanya hambatan dalam proses sertifikasi tanah warisan, misalnya karena ada salah satu ahli waris yang menghambat atau memblokir proses pengurusan dengan tidak memberikan persetujuan atau

menolak menandatangani dokumen yang diperlukan. Dalam kondisi seperti ini, BPN memediasi pihak-pihak.

Selain itu, pelayanan penyelesaian sengketa oleh BPN juga mencakup pemberian penjelasan mengenai dasar hukum dan prosedur yang berlaku dalam pembagian hak waris atas tanah. Penjelasan ini penting untuk mengurangi kesalahpahaman di antara para ahli waris terkait siapa yang berhak, bagaimana mekanisme pembagian dilakukan, serta apa konsekuensinya jika salah satu pihak tidak kooperatif. Dengan adanya informasi yang jelas, para pihak diharapkan dapat memahami kedudukannya masing-masing sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga proses penyelesaian dapat berjalan lebih lancar.

Lebih lanjut, apabila mediasi yang dilakukan BPN tidak mencapai kesepakatan, maka BPN akan mengarahkan para pihak untuk menempuh jalur hukum lain, baik melalui pengadilan maupun mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini menegaskan bahwa fungsi BPN bukan hanya sebagai fasilitator, tetapi juga sebagai lembaga yang menjaga agar penyelesaian sengketa dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, keberadaan BPN berperan strategis dalam mencegah berlarut-larutnya konflik ahli waris atas tanah serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2. Mediasi sebagai Langkah Penyelesaian Sengketa

Apakah permintaan penyelesaian sengketa waris oleh ahli waris pada Kantor BPN Mandailing Natal merupakan langkah mediasi dalam mengatasi persoalan sengketa waris atas tanah?. “Kami biasanya melaksanakan mediasi

kalau ada perselisihan antar ahli waris. Kadang ada ahli waris yang memblokir, jadi sertifikatnya nggak bisa diproses. Yang merasa dirugikan datang mengadu, lalu kami panggil pihak-pihak itu ke ruang mediasi. Jadi, ya, memang bentuknya mediasi”.

Mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang sangat penting dalam perkara pertanahan, khususnya yang melibatkan ahli waris. Proses ini memberikan ruang dialog yang lebih fleksibel dibandingkan jalur litigasi di pengadilan karena lebih menekankan pada musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Dalam konteks ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai fasilitator yang netral dengan tujuan menciptakan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Dengan demikian, mediasi menjadi sarana yang tidak hanya menekan biaya dan waktu, tetapi juga menjaga hubungan kekeluargaan agar tidak semakin retak akibat proses hukum yang kaku dan formal.

Selain itu, mediasi memberikan peluang bagi para pihak untuk menyampaikan pandangan dan kepentingan masing-masing secara terbuka. Proses ini memungkinkan terciptanya kesepakatan yang lebih adil karena keputusan yang lahir tidak semata-mata dipaksakan oleh hukum positif, melainkan juga mempertimbangkan kondisi sosial, emosional, dan ekonomi para pihak. Kehadiran mediator dari BPN menambah legitimasi hasil mediasi karena pihak ketiga yang memfasilitasi dianggap memahami aspek hukum pertanahan sekaligus memiliki kewenangan administratif untuk menindaklanjuti hasilnya.

Seperti dijelaskan oleh pewawancara, dalam situasi ketika terdapat ahli waris yang memblokir atau tidak setuju atas proses sertifikasi tanah, BPN mengambil tindakan dengan mengundang semua pihak untuk hadir di ruang mediasi. Dalam forum tersebut, para pihak diberi kesempatan menyampaikan keberatan, alasan, maupun kepentingan masing-masing sehingga BPN dapat memfasilitasi diskusi dan mencari solusi yang adil bagi semua pihak. Proses ini merupakan bagian dari upaya BPN dalam menjalankan fungsi pelayanan pertanahan yang responsif dan berorientasi pada penyelesaian konflik secara damai tanpa harus melalui jalur pengadilan. Dalam pelaksanaannya, mediasi yang dilakukan oleh BPN tidak hanya berfokus pada mencari titik temu antara para ahli waris, tetapi juga memastikan bahwa penyelesaian yang dicapai tetap sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan dan hukum waris yang berlaku. Dengan demikian, keputusan yang dihasilkan dari proses mediasi bukan sekadar kompromi, melainkan solusi yang memiliki dasar legalitas dan dapat dipertanggungjawabkan.⁶⁷

Lebih jauh, mediasi juga memiliki nilai strategis dalam mencegah terjadinya konflik yang lebih besar di masyarakat. Sengketa tanah yang melibatkan ahli waris sering kali bukan hanya persoalan legalitas kepemilikan, melainkan juga menyentuh ranah emosional, seperti rasa keadilan, ikatan keluarga, dan warisan moral dari orang tua. Melalui mediasi, permasalahan dapat diarahkan pada penyelesaian yang tidak hanya legal-formal, tetapi juga etis dan

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal

berkelanjutan. Dengan cara ini, BPN tidak sekadar bertindak sebagai lembaga administratif, melainkan turut berperan menjaga ketertiban sosial.

Pada akhirnya, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada sikap kooperatif para pihak. Tanpa adanya itikad baik untuk membuka diri dan mencari jalan tengah, mediasi akan sulit mencapai hasil yang diharapkan. Oleh karena itu, BPN tidak hanya berfungsi sebagai penengah, melainkan juga harus mampu mendorong para pihak untuk membangun komunikasi yang sehat dan saling menghargai. Mediasi yang berhasil bukan hanya menyelesaikan sengketa sesaat, tetapi juga menciptakan kepastian hukum dan harmoni sosial di masa mendatang.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa ahli waris atas tanah pada kantor bpn mandailing natal

Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa waris atas tanah pada Kantor BPN Mandailing Natal?. “Kedua belah pihak yang melakukan gugatan atau yang melakukan pemblokiran dipanggil oleh BPN. Awalnya mediasi dilakukan secara parsial, lalu digabung dalam mediasi bersama. Jika tercapai kesepakatan, dibuatkan berita acara kesepakatan. Kalau mediasi tidak berhasil, kami arahkan penyelesaian ke pengadilan”.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang bersumber dari persoalan waris pada dasarnya merupakan salah satu bentuk pelayanan yang dapat difasilitasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mandailing Natal. Ketika terjadi konflik antara ahli waris, terutama dalam hal pembagian tanah warisan yang belum disepakati atau ketika salah satu pihak melakukan pemblokiran administratif terhadap proses pendaftaran, BPN tidak serta-merta melanjutkan

proses sertifikasi. Sebaliknya, BPN menjalankan peran mediatif terlebih dahulu sebagai upaya non-litigasi.

Mekanisme yang dilakukan dimulai dengan pemanggilan terhadap kedua belah pihak yang bersengketa, baik pihak yang memohon hak atas tanah maupun pihak yang melakukan keberatan atau pemblokiran. Pemanggilan ini bertujuan untuk mempertemukan para pihak dalam suatu proses mediasi internal di ruang yang telah disediakan oleh kantor pertanahan. Dalam ruang mediasi tersebut, pihak-pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan keberatannya masing-masing, serta mencari jalan keluar bersama. Apabila para pihak dapat mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut dapat menjadi dasar untuk melanjutkan proses administrasi pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dalam praktik empiris di Mandailing Natal, sebagian besar sengketa ahli waris atas tanah memang cenderung berhenti di tahap mediasi internal yang dilakukan oleh BPN. Banyak kasus menunjukkan bahwa pihak-pihak yang berselisih lebih memilih menyelesaikan masalah secara damai karena pertimbangan hubungan kekeluargaan dan biaya perkara di pengadilan yang relatif tinggi. Namun, ada juga temuan bahwa tidak sedikit sengketa akhirnya tetap berlanjut ke jalur litigasi, terutama jika menyangkut kepemilikan tanah yang bernilai ekonomi besar atau ketika hubungan antar ahli waris sudah renggang. Hal ini memperlihatkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa di BPN bukan hanya persoalan administratif, tetapi juga erat kaitannya dengan dinamika sosial dan ekonomi para pihak yang bersengketa.

Namun demikian, apabila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, atau apabila konflik bersifat substansial dan menyangkut status hukum kepemilikan yang tidak dapat diputuskan oleh BPN, maka Kantor Pertanahan akan menyarankan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi, yaitu mengajukan perkara ke pengadilan. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa BPN tidak memiliki kewenangan untuk memutus hak atas tanah apabila masih terdapat sengketa yang belum diselesaikan secara hukum.

Secara yuridis, dasar dari mekanisme ini dapat ditelusuri pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 6 disebutkan bahwa kasus pertanahan dapat diselesaikan melalui klarifikasi, mediasi, atau rekomendasi penyelesaian, dan jika tidak dapat diselesaikan secara administratif, maka diarahkan ke penyelesaian melalui pengadilan. Selain itu, menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) yang dapat dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak.

Secara akademik, posisi mediasi dalam sengketa tanah warisan menegaskan bahwa peran kantor pertanahan dalam memfasilitasi penyelesaian konflik internal, seperti sengketa antar ahli waris, memiliki arti yang sangat penting. Melalui mediasi, proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara lebih cepat dan efisien, sekaligus menghindarkan para pihak dari proses peradilan yang panjang, formal, dan berbiaya tinggi. Selain itu, mediasi juga berperan

dalam membangun keadilan yang partisipatif karena solusi yang dihasilkan merupakan hasil kesepakatan bersama, bukan paksaan dari otoritas eksternal.⁶⁸

Kantor BPN Mandailing Natal secara prinsip menjalankan peran fasilitatif dalam menyelesaikan sengketa ahli waris atas tanah, namun tetap berpegang pada batas kewenangannya, dengan jalan terakhir mengarahkan sengketa ke pengadilan apabila tidak tercapai kata sepakat dalam proses mediasi.

4. Peran dalam Penyelesaian Sengketa Waris atas Tanah

Sejauh mana Kantor BPN Mandailing Natal berperan dalam penyelesaian sengketa waris atas tanah pada ahli waris?. “Peran kami sebatas memfasilitasi mediasi. Kami memanggil pihak-pihak, memfasilitasi diskusi, dan membantu mencari jalan keluar. Tapi kalau untuk menentukan siapa yang lebih berhak atas tanah, itu ranah pengadilan. Jadi BPN hanya mediator, bukan yang memutuskan hak”.

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mandailing Natal memiliki peran terbatas namun signifikan dalam proses penyelesaian sengketa waris atas tanah. Secara umum, kewenangan BPN dalam hal ini bersifat administratif, bukan yudikatif. Artinya, BPN tidak berwenang menentukan siapa pihak yang paling berhak atas suatu bidang tanah yang disengketakan oleh para ahli waris. Dalam konteks tersebut, BPN hanya berfungsi sebagai fasilitator dalam proses mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa.

Langkah awal yang biasanya dilakukan oleh BPN Mandailing Natal adalah melakukan pemanggilan terhadap para pihak yang berselisih, khususnya

⁶⁸ Maria S.W. Sumardjono et.al.. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan)*. Jakarta: Kompas, halaman 7

ketika terjadi hambatan dalam proses administrasi pertanahan akibat konflik internal ahli waris. Pihak-pihak yang terlibat kemudian diarahkan untuk melakukan mediasi di ruang mediasi yang tersedia di kantor pertanahan. Dalam forum ini, para ahli waris diberi kesempatan untuk menyampaikan argumen, bukti, dan keberatan masing-masing. Jika kesepakatan tercapai, maka hasil mediasi tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat.

Namun, apabila proses mediasi tidak membuahkan kesepakatan, atau apabila terdapat klaim tumpang tindih yang tidak dapat diselesaikan melalui pendekatan administratif, maka BPN akan menyarankan penyelesaian melalui jalur pengadilan. Hanya lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk memutuskan siapa ahli waris yang paling berhak atas tanah sengketa. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 6 ayat (2) dijelaskan bahwa jika sengketa tidak dapat diselesaikan secara administratif, maka penyelesaian dilanjutkan melalui jalur hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendekatan ini sejalan dengan prinsip-prinsip hukum pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui dua jalur, yakni administratif dan yudisial. Jalur administratif dilaksanakan oleh instansi pertanahan seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan jalur yudisial hanya dapat ditempuh melalui lembaga peradilan, termasuk dalam perkara waris. Oleh karena itu, BPN Mandailing Natal sebagai bagian dari

struktur pelayanan pertanahan negara hanya berwenang memfasilitasi proses mediasi, dan tidak dapat memberikan putusan final terkait hak kepemilikan warisan apabila terjadi konflik di antara para ahli waris.⁶⁹

Jadi peran BPN Mandailing Natal lebih menekankan pada upaya preventif dan penyelesaian secara musyawarah melalui mediasi. Mediasi tersebut bertujuan untuk mempertemukan kehendak para pihak agar tercapai kesepakatan bersama yang menghindarkan mereka dari proses hukum yang panjang. Namun jika musyawarah gagal, maka penyelesaian melalui putusan pengadilan menjadi jalan terakhir yang harus ditempuh untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah warisan tersebut.

5. Mengatasi Kendala dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Ahli Waris Atas Tanah

Bagaimana Kantor BPN Mandailing Natal mengatasi kendala dan upaya penyelesaian terhadap sengketa waris atas tanah? Jawaban: “Kendalanya biasanya kalau tidak ada kesepakatan antar ahli waris. Kami tidak bisa mencampuri siapa yang berhak. Kalau tidak tercapai, ujungnya mediasi gagal dan diarahkan ke pengadilan, atau penyelesaian dilakukan secara keluarga. Setelah selesai, baru bisa dibuat laporan pencabutan blokir sertifikat agar permohonan bisa diproses”.

Salah satu kendala utama yang dihadapi Kantor Pertanahan (BPN) Mandailing Natal dalam menangani sengketa ahli waris atas tanah adalah ketika tidak tercapai kesepakatan di antara para ahli waris. Dalam situasi seperti ini, BPN tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan siapa yang paling berhak atas tanah warisan tersebut, karena hal itu merupakan ranah privat dan masuk dalam

⁶⁹ Boedi Harsono, *op.cit.*, halaman 6–7.

yurisdiksi peradilan. Oleh sebab itu, BPN hanya berperan sebagai fasilitator, bukan pengambil keputusan. Apabila para ahli waris tidak mencapai kata sepakat, maka penyelesaian perkara tersebut diarahkan ke pengadilan, atau diserahkan kembali kepada musyawarah internal keluarga.

Setelah para pihak menyelesaikan konflik—baik melalui pengadilan maupun melalui kesepakatan kekeluargaan—maka langkah berikutnya adalah mengajukan laporan pencabutan pemblokiran atas bidang tanah yang sebelumnya diblokir akibat sengketa. Laporan tersebut diajukan ke kantor pertanahan sebagai dasar untuk memproses kembali permohonan hak atas tanah yang sebelumnya tertunda. Dengan adanya kesepakatan atau putusan pengadilan yang jelas, maka permohonan dari pihak yang bersengketa (termasuk pihak tergugat bila telah memperoleh haknya) dapat diproses sesuai prosedur administrasi pertanahan.

Pendekatan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa dalam hal terdapat sengketa atau keberatan atas pendaftaran, maka proses pendaftarannya ditunda sampai terdapat penyelesaian yang sah. Selain itu, Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila tidak terdapat sengketa atau konflik yang belum terselesaikan.

Selain itu, kendala lain yang sering muncul adalah kurangnya kesadaran hukum para ahli waris mengenai pentingnya dokumen kepemilikan dan pencatatan administrasi pertanahan. Tidak jarang ditemukan kasus di mana tanah warisan tidak memiliki bukti kepemilikan yang lengkap, seperti sertifikat atau

akta waris, sehingga menimbulkan kesulitan dalam proses verifikasi hak. Dalam kondisi demikian, BPN hanya dapat menunggu hingga para ahli waris melengkapi dokumen yang diperlukan atau memperoleh putusan dari lembaga yang berwenang, sebelum permohonan pendaftaran tanah dapat diproses lebih lanjut. Situasi ini memperlihatkan bahwa keberhasilan penyelesaian sengketa tidak hanya bergantung pada mediasi, tetapi juga pada kesiapan para pihak untuk memenuhi syarat administratif.

Di samping aspek hukum dan administrasi, faktor sosial juga kerap menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa ahli waris. Perbedaan kepentingan di antara ahli waris sering kali dipengaruhi oleh relasi keluarga yang kurang harmonis atau adanya pihak yang merasa dirugikan secara emosional. Hal ini menyebabkan proses mediasi yang difasilitasi BPN tidak jarang berjalan alot, bahkan berakhir tanpa kesepakatan. Oleh karena itu, penting adanya pendekatan yang lebih persuasif dengan melibatkan tokoh masyarakat, lembaga adat, atau pihak ketiga yang dipercaya, agar proses mediasi dapat berjalan lebih efektif dan mencapai hasil yang berkeadilan bagi seluruh pihak yang bersengketa.

Hal ini menunjukkan bahwa secara normatif, proses administrasi pertanahan memang dirancang untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Dengan adanya aturan tersebut, setiap sengketa atau keberatan wajib diselesaikan terlebih dahulu agar tidak menimbulkan tumpang tindih hak maupun permasalahan hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, keterlibatan pengadilan maupun musyawarah keluarga bukan hanya menjadi alternatif,

melainkan syarat mutlak sebelum Kantor Pertanahan dapat melanjutkan proses pendaftaran hak atas tanah secara sah dan final.

hal ini terbukti dalam praktik sehari-hari di kantor pertanahan mandailing natal, di mana sengketa ahli waris sering membuat berkas pendaftaran tanah menggantung berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun. menurut keterangan salah satu pegawai bpn, banyak pemohon akhirnya bolak-balik membawa dokumen tambahan atau bukti musyawarah keluarga, namun tetap tidak bisa diproses sebelum ada kesepakatan yang sah. masyarakat pun sering mengeluhkan kondisi ini, karena tanah yang masih berstatus sengketa tidak bisa dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi, seperti dijadikan agunan kredit atau dijual kepada pihak ketiga.

dengan demikian, ketentuan pasal 27 ayat (2) pp nomor 24 tahun 1997 dan pasal 22 uupa bukan hanya sekadar aturan tertulis, melainkan benar-benar dirasakan dampaknya oleh masyarakat di mandailing natal. penundaan pelayanan pendaftaran tanah akibat konflik ahli waris menunjukkan bahwa aspek hukum dan sosial saling berkaitan erat. di satu sisi, aturan tersebut menjaga kepastian hukum; namun di sisi lain, masyarakat mengalami kesulitan praktis karena status tanah yang tidak jelas membuat mereka kehilangan peluang ekonomi maupun akses terhadap pembangunan.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Waris

1. Mediasi Sengketa Waris pada Kantor BPN Mandailing Natal sebagai Acuan Hukum Ahli Waris dalam Pembagian Warisan

Apakah hasil mediasi sengketa waris pada Kantor BPN Mandailing Natal dapat menjadi acuan hukum oleh ahli waris terhadap langkah pembagian harta waris selanjutnya? Jawaban: “Tidak bisa. Kami tidak ikut mencampuri pembagian harta warisan karena itu berdasarkan hukum Islam, hukum faraid. Peran kami hanya terkait permohonan hak atas tanah atau pemblokiran sertifikat. Pembagian harta tetap menjadi hak dan tanggung jawab ahli waris atau pengadilan”.

Mediasi yang dilakukan di Kantor BPN Mandailing Natal tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau acuan hukum final terhadap pembagian harta warisan antar ahli waris. Hal ini dikarenakan kewenangan BPN terbatas hanya pada aspek administratif pertanahan, seperti proses permohonan hak atas tanah, penertiban data, dan pencabutan blokir sertifikat. Sedangkan pembagian harta warisan merupakan ranah hukum perdata, dan dalam konteks masyarakat Muslim di Indonesia, hal tersebut tunduk pada ketentuan hukum Islam, khususnya hukum faraid.

Pihak BPN tidak memiliki otoritas untuk mengatur atau mencampuri proses pembagian warisan, sebab hal ini menyangkut hak keperdataan masing-masing ahli waris yang tunduk pada ketentuan yang lebih substantif. Jika para ahli waris belum mencapai kesepakatan, maka BPN hanya dapat menunggu hingga ada putusan pengadilan atau surat kesepakatan bersama yang sah secara hukum.

BPN Mandailing Natal tidak memiliki kewenangan untuk mencampuri atau memutuskan pembagian harta waris di antara ahli waris. Pembagian warisan terutama dalam keluarga Muslim didasarkan pada hukum Islam, yaitu sistem faraidh, yang telah diatur secara rinci berdasarkan Al-Qur'an dan sunnah. Oleh

karena itu, mediasi yang dilakukan oleh BPN hanya menyentuh aspek administratif, seperti pemblokiran sertifikat atau pengurusan hak atas tanah, bukan terhadap pembagian waris itu sendiri.

Dalam hukum Islam, sistem pembagian harta waris diatur secara detail dalam ilmu faraid, yang menetapkan porsi setiap ahli waris sesuai dengan kedekatan hubungan darah dan jenis kelamin. Hukum faraid ini sendiri telah menjadi bagian dari sistem hukum nasional Indonesia, terutama dalam perkara waris yang ditangani oleh Pengadilan Agama untuk pihak beragama Islam.

Ilmu faraid yaitu ilmu yang membahas pembagian harta warisan dalam Islam disebut ilmu mawaris atau faraid, yakni bentuk jamak dari faridah yang berarti bagian tertentu yang telah ditetapkan kadarnya dalam Al-Qur'an, Hadis, dan ijma' ulama. Ilmu ini termasuk bagian dari syariat Islam yang mengatur hak kepemilikan setelah seseorang wafat, tidak hanya sebagai ibadah tetapi juga muamalah karena menyangkut hubungan keluarga.⁷⁰

Penyelesaian sengketa tanah merupakan aspek yang sangat krusial dan tidak dapat diabaikan, karena harus dijalankan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Walaupun regulasi telah disusun secara komprehensif, kenyataannya sengketa pertanahan masih kerap muncul di Indonesia. Dalam praktiknya, penyelesaian konflik tanah membutuhkan peran mediator yang tidak hanya berfungsi sebagai fasilitator dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, tetapi juga memastikan tercapainya kesepakatan yang adil serta dapat diterima kedua belah pihak. Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai mediator untuk

⁷⁰ Dian Khairul Umam. 2006. *Fiqih Mawaris*, Cet. ke-3, Bandung: CV Pustaka Setia. halaman 11.

menjamin bahwa proses penyelesaian sengketa berlangsung sesuai aturan hukum yang berlaku, sekaligus menjadi bagian dari tanggung jawab kelembagaan mereka. Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh kualitas mediator, yang harus memiliki keterampilan analisis, kemampuan membangun pendekatan yang tepat kepada para pihak, serta kepekaan dalam merespons persepsi dan dinamika yang muncul dari masing-masing pihak.⁷¹

Pembagian warisan menurut hukum Islam harus memenuhi syarat-syarat tertentu, salah satunya adanya kepastian tentang siapa ahli warisnya dan apa objek warisannya, serta tidak boleh ada pertentangan antar ahli waris yang menyebabkan timbulnya sengketa. Oleh karena itu, keberadaan mediasi di BPN lebih bersifat sebagai sarana administratif untuk memfasilitasi kejelasan data, bukan sebagai mekanisme hukum dalam menentukan porsi pembagian waris.

Mediasi di BPN berpotensi memberikan manfaat edukatif bagi masyarakat. Banyak ahli waris menjadi lebih memahami pentingnya dokumen formal seperti akta pembagian waris atau surat keterangan waris. Dengan melihat bahwa permasalahan waris bisa dihindari apabila dokumentasi dan komunikasi keluarga dilakukan dengan baik sejak awal, mediasi menjadi “mata pelajaran praktis” bagi keluarga lain yang menyaksikan proses tersebut.

Meski demikian, tantangan tetap ada, khususnya dalam masyarakat dengan sistem hukum ganda—agama dan positif. Ketika ada perbedaan interpretasi antara hukum agama (seperti faraid bagi umat Islam) dengan kesepakatan mediasi informal, potensi kembali munculnya sengketa tetap membayang. Oleh karena itu,

⁷¹ Fadlail, Ach. & Ulfa, M. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, 2(1). halaman 216.

mediasi harus dilihat sebagai tahap awal yang penting namun belum final yang melengkapi peran formal lembaga peradilan dalam mewujudkan keadilan waris.

2. Tingkat Kepuasan Para Pihak terhadap Hasil Penyelesaian Sengketa Waris

Apakah hasil mediasi sengketa waris di Kantor BPN Mandailing Natal dapat memuaskan para ahli waris yang bersengketa? Jawaban: “Umumnya merasa puas, tapi tidak selalu. Berdasarkan pengalaman, sekitar 50:50, ada yang berhasil dimediasi, ada yang tetap ke pengadilan. Hati orang berbeda-beda, jadi meskipun mediasi di BPN berhasil, bisa saja pihak lain di luar tetap tidak menerima”.

Dalam wawancara dengan salah satu pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mandailing Natal, dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa waris melalui mediasi pada umumnya dapat diterima oleh para ahli waris yang bersengketa. Secara umum, hasil mediasi dianggap cukup membantu dalam meredakan konflik antar keluarga, khususnya dalam hal pembagian hak atas tanah warisan. Meskipun begitu, tidak semua pihak selalu merasa puas secara utuh terhadap hasil yang dicapai.

Narasumber menyampaikan bahwa banyak ahli waris yang ketika berada di ruang mediasi atau saat berhadapan dengan pihak BPN, menunjukkan sikap setuju dan menerima hasil pembagian. Namun demikian, di luar proses formal tersebut, tidak jarang muncul ketidakpuasan yang baru terlihat setelah para pihak kembali ke lingkungan masing-masing. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan warisan bukan hanya menyangkut pembagian harta benda, tetapi juga berkaitan

erat dengan perasaan, hubungan antar saudara, dan persepsi keadilan di dalam keluarga.⁷²

Menurutnya, dalam ruang mediasi atau saat berhadapan langsung dengan pihak BPN, para ahli waris umumnya menunjukkan sikap menyetujui hasil pembagian. Namun, setelah proses tersebut selesai dan para pihak kembali ke lingkungan masing-masing, seringkali muncul ketidakpuasan atau penolakan yang tidak terungkap sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa konflik warisan memang memiliki dimensi psikologis yang kompleks, di mana persoalan bukan hanya pada pembagian fisik harta, tetapi juga menyentuh aspek emosional, hubungan keluarga, dan rasa keadilan antar saudara. Oleh karena itu, ia menyarankan agar jika warisan bisa segera dibagi atau dimanfaatkan secara kolektif misalnya dijual atau dikelola bersama maka sebaiknya dilakukan sesegera mungkin sebelum muncul konflik yang lebih besar.⁷³

Lebih lanjut, narasumber juga menegaskan bahwa jika mediasi tidak mencapai kesepakatan, maka langkah terakhir biasanya adalah membawa perkara tersebut ke ranah pengadilan. Namun, jalur ini dinilai kurang efektif oleh sebagian masyarakat karena dianggap memakan waktu yang panjang, memerlukan biaya tambahan untuk pengacara, dan berpotensi memperuncing konflik keluarga yang sudah ada.⁷⁴

Dari penuturan ini dapat disimpulkan bahwa proses mediasi di BPN memang cukup membantu meredam potensi konflik, namun belum tentu bisa

⁷² Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

menjamin kepuasan mutlak semua pihak. Ketegangan dan rasa tidak puas bisa tetap ada, meskipun tidak selalu tampak di permukaan selama proses mediasi berlangsung.

Selain itu, hasil wawancara dengan salah seorang ahli waris yang pernah mengikuti proses mediasi di BPN Kabupaten Mandailing Natal menunjukkan bahwa faktor utama ketidakpuasan seringkali berkaitan dengan penilaian terhadap nilai tanah warisan. Beberapa pihak merasa bahwa pembagian yang dilakukan tidak sepenuhnya mencerminkan nilai ekonomis maupun nilai emosional dari tanah tersebut. Misalnya, tanah yang dekat dengan jalan besar atau memiliki potensi usaha dinilai lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada di daerah pinggiran. Hal ini membuat sebagian ahli waris merasa dirugikan meskipun secara formal pembagiannya sudah dianggap adil oleh mediator. Temuan ini mengindikasikan bahwa persoalan kepuasan tidak hanya ditentukan oleh aspek hukum, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh faktor persepsi individu terhadap nilai tanah.⁷⁵

Di sisi lain, ada juga ahli waris yang menyatakan bahwa mereka menerima hasil mediasi bukan semata-mata karena merasa puas, melainkan karena adanya dorongan sosial dan psikologis untuk menjaga keharmonisan keluarga. Dalam konteks masyarakat Mandailing Natal yang menjunjung tinggi nilai kekeluargaan, menjaga hubungan baik antar saudara seringkali dianggap lebih penting dibandingkan dengan memperjuangkan hak tanah secara maksimal. Oleh karena itu, penerimaan hasil mediasi terkadang lebih dilatarbelakangi oleh faktor

⁷⁵ *Ibid.*

kompromi sosial daripada benar-benar mencerminkan rasa puas terhadap hasil penyelesaian sengketa.

Lebih jauh, dari hasil pengamatan lapangan, ditemukan pula bahwa kepuasan para pihak terhadap hasil mediasi sangat dipengaruhi oleh keterlibatan pihak ketiga seperti tokoh adat atau tokoh masyarakat. Kehadiran tokoh yang dihormati dalam masyarakat seringkali dapat memberikan legitimasi tambahan terhadap hasil mediasi, sehingga para ahli waris lebih mudah menerima keputusan yang telah disepakati. Namun, ketika mediasi hanya dilakukan secara formal di BPN tanpa melibatkan tokoh masyarakat, seringkali hasilnya kurang mengikat secara moral bagi para pihak. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan efektivitas mediasi antara pendekatan yang bersifat formal-birokratis dengan pendekatan yang lebih kultural-sosiologis.

3. Hukum pewarisan Indonesia berdasarkan hukum positif

Bagaimana pengaturan hukum pewarisan di Indonesia berdasarkan hukum positif yang berlaku?. “Hukum positifnya? Ini kurang terkait dengan BPN. Pengaturan pewarisan di Indonesia sesuai hukum yang berlaku, tapi BPN tidak mengatur sistem ahli waris. Itu ranah pengadilan”.

Dalam wawancara, narasumber menyatakan bahwa hukum positif tidak relevan atau bahkan tidak berlaku dalam konteks pengaturan waris di Kantor BPN Mandailing Natal. Ia menilai bahwa perkara waris tidak diatur dalam hukum nasional secara tegas, melainkan diserahkan pada hukum keagamaan atau adat masing-masing pihak. Terbukti dari banyak mediasi yang dilakukan bahwa tidak

terdapat norma hukum positif yang spesifik dan seragam dalam pengurusan waris oleh lembaga seperti BPN.⁷⁶

Padahal, dalam konsep hukum secara akademik, hukum positif merupakan sistem norma hukum yang berlaku resmi di suatu negara, baik tertulis maupun tidak tertulis, dan mencakup hukum adat, hukum Islam (melalui Kompilasi Hukum Islam), serta hukum perdata Barat (KUH Perdata) yang dipilih sesuai latar belakang para pihak. Artinya, pengaturan hukum waris di Indonesia sebenarnya tetap berada dalam lingkup hukum positif sebagai bagian dari sistem hukum nasional, meskipun bentuk dan pelaksanaannya beragam tergantung sistem hukum yang digunakan oleh ahli waris.

Sebagaimana dijelaskan dalam sumber akademik, hukum positif adalah hukum yang berlaku saat ini (*ius constitutum*), ditetapkan oleh lembaga berwenang, dan memiliki kekuatan mengikat serta memaksa. Oleh karena itu, pernyataan narasumber lebih mencerminkan keterbatasan dalam penerapan teknis atau kekosongan norma spesifik pada tataran lembaga, bukan berarti hukum positif tidak ada dalam pengaturan waris secara keseluruhan.⁷⁷

Dalam kerangka hukum nasional, hukum positif Indonesia mengakui keberagaman sistem hukum waris yang berlaku, yakni hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata Barat (KUH Perdata). Ketiganya berdiri sejajar dan dapat diterapkan sesuai dengan agama, keyakinan, serta latar belakang budaya para pihak yang bersengketa. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal.

⁷⁷ I. Gede Pantja Astawa. 2008. *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni. Halaman 56

pengaturan waris tidak diatur dalam satu kodifikasi tunggal yang seragam, keberadaannya tetap sah sebagai bagian dari hukum positif yang diakui oleh negara. Dengan demikian, pilihan sistem hukum oleh para ahli waris bukan berarti berada di luar hukum positif, melainkan justru bagian dari fleksibilitas hukum nasional dalam mengakomodasi pluralisme hukum.

Lebih lanjut, Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang ditetapkan melalui Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 menjadi salah satu contoh konkret bagaimana hukum positif mengakomodasi hukum agama ke dalam sistem hukum nasional. Bagi masyarakat muslim, KHI menjadi rujukan utama dalam pembagian warisan, termasuk pengaturan bagian ahli waris dan mekanisme penyelesaiannya. Demikian pula, bagi masyarakat non-muslim, KUH Perdata menjadi dasar hukum yang digunakan, sedangkan masyarakat adat dapat tetap mengacu pada hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Semua ini menegaskan bahwa hukum positif tidak meniadakan keragaman, tetapi justru mewadahi keberagaman tersebut dalam satu sistem hukum nasional.⁷⁸

Oleh karena itu, pandangan bahwa hukum positif tidak relevan dalam perkara waris perlu ditempatkan dalam konteks yang tepat. Bukan hukum positif yang absen, melainkan memang belum adanya satu aturan baku yang secara khusus mengatur waris di lembaga administratif seperti BPN. Artinya, hukum positif tetap menjadi payung normatif dalam penyelesaian sengketa waris, hanya saja lembaga seperti BPN lebih menekankan pada mediasi administratif tanpa

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal

kewenangan mengadili. Dengan demikian, penyelesaian sengketa waris melalui mediasi BPN tetap berada dalam kerangka hukum positif, meskipun implementasinya menyesuaikan dengan pilihan hukum yang digunakan para ahli waris.

4. Ketentuan mengatur hak waris bagi ahli waris dalam sistem hukum Indonesia

Apa saja ketentuan yang mengatur tentang hak waris bagi ahli waris dalam sistem hukum Indonesia? “Di BPN kami tidak mengatur. Semua soal hak waris ditangani pengadilan, baik pengadilan agama maupun negeri. BPN hanya berperan jika ada permohonan terkait sertifikat atau pemblokiran tanah”.

Dalam wawancara, narasumber dari Kantor BPN Mandailing Natal menyampaikan bahwa instansi mereka tidak memiliki kewenangan langsung dalam mengatur hak waris dalam sistem hukum Indonesia. Ia menjelaskan bahwa di lingkungan BPN, sistem pewarisan bukanlah aspek yang ditangani secara substantif. Sebaliknya, BPN hanya memproses dokumen yang telah ditetapkan oleh lembaga yang berwenang, seperti pengadilan atau pejabat yang berwenang menerbitkan surat keterangan waris. Hal ini menunjukkan bahwa peran BPN dalam konteks pewarisan lebih bersifat administratif dan bergantung pada legalitas dokumen dari luar lembaga.⁷⁹

Pengaturan hak waris di Indonesia tunduk pada tiga sistem hukum waris yang berjalan secara paralel, yakni hukum waris adat, hukum waris Islam. Pilihan sistem hukum mana yang berlaku pada suatu perkara pewarisan umumnya ditentukan oleh latar belakang agama dan etnis para pihak. Misalnya, bagi warga

⁷⁹ *Ibid.*

negara Indonesia yang beragama Islam, maka hukum waris Islam yang berlaku, berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (KHI). Sedangkan bagi non-Muslim, dapat berlaku hukum waris perdata dalam KUH Perdata atau hukum adat sesuai komunitasnya.

Dalam proses pewarisan hak atas tanah, lembaga yang berwenang seperti pengadilan agama (untuk Islam) atau notaris dan pengadilan negeri (untuk non-Muslim) akan menetapkan ahli waris yang sah melalui Surat Keterangan Waris atau Penetapan Ahli Waris. Dokumen ini menjadi dasar bagi ahli waris untuk melakukan balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, BPN hanya akan memproses permohonan perubahan hak atas tanah apabila telah ada pembuktian legal terkait status kewarisan dari lembaga yang berwenang tersebut.

Ketidaksamaan sistem hukum waris dan keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap prosedur formal sering kali menjadi pemicu sengketa hak atas tanah warisan. Hal ini diperparah jika terjadi perbedaan penafsiran atau tumpang tindih antara hukum adat dan hukum positif, yang memerlukan mediasi atau putusan pengadilan sebagai jalan keluar.

Dari hasil penelitian empiris, ditemukan bahwa banyak masyarakat di Mandailing Natal masih bergantung pada mekanisme adat dalam menyelesaikan persoalan pewarisan, bahkan ketika sudah tersedia jalur hukum positif. Hal ini sering kali menimbulkan kebingungan ketika dokumen waris hendak digunakan di BPN, karena lembaga tersebut hanya menerima dokumen resmi yang diterbitkan

oleh pengadilan atau notaris. Akibatnya, perbedaan persepsi antara praktik adat dan kewajiban administratif negara kerap memicu sengketa hak waris tanah.

Selain itu, faktor sosialisasi yang minim dari lembaga terkait mengenai prosedur hukum waris formal juga menjadi hambatan. Banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa keberadaan surat keterangan waris atau penetapan pengadilan adalah syarat utama dalam proses balik nama di BPN. Kekosongan informasi ini pada akhirnya berkontribusi pada munculnya konflik, baik antar ahli waris maupun antara ahli waris dengan pihak ketiga, sehingga memperkuat urgensi harmonisasi antara hukum positif, hukum adat, dan praktik administratif BPN.

5. Kedudukan Hukum Harta Warisan dalam Sistem Hukum Indonesia, Khususnya yang Terkait dengan Tanah

Bagaimana kedudukan hukum harta warisan dalam sistem hukum Indonesia, khususnya yang terkait dengan tanah? “Untuk hak waris, pengadilan agama yang menangani hukum Islam, sedangkan pengadilan negeri menangani sengketa perdata antar ahli waris. BPN hanya memfasilitasi jika ada permohonan terkait hak atas tanah, bukan memutuskan siapa pemenangnya”.

Dalam sistem hukum Indonesia, harta warisan, termasuk tanah, memiliki kedudukan hukum sebagai objek yang dapat dialihkan kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dari Kantor BPN Mandailing Natal, disampaikan bahwa dalam praktiknya, BPN hanya menjalankan fungsi administratif dalam pencatatan peralihan hak atas tanah karena warisan. Kewenangan untuk menentukan siapa

yang berhak sebagai ahli waris sepenuhnya berada di lembaga yang berwenang, seperti pengadilan agama atau pengadilan negeri.

Jika pewaris dan ahli waris beragama Islam, maka perkara waris diselesaikan melalui pengadilan agama sesuai dengan hukum waris Islam sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pengadilan agama akan menetapkan bagian waris masing-masing ahli waris dan mengeluarkan penetapan yang menjadi dasar dalam pengurusan balik nama tanah. Sementara itu, bagi warga non-Muslim atau perkara yang tidak tunduk pada hukum Islam, proses penetapan ahli waris dilakukan melalui pengadilan negeri, yang berwenang menetapkan siapa pihak yang sah secara hukum sebagai ahli waris.

Menurut Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pewarisan baru dapat dilaksanakan apabila pewaris telah meninggal dunia. Artinya, kematian pewaris menjadi syarat mutlak agar proses pembagian warisan dapat dilakukan. Selain itu, terdapat beberapa syarat lain yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dianggap sah sebagai penerima warisan. Syarat-syarat tersebut meliputi:

1. Pewaris telah meninggal dunia. Hal ini menegaskan bahwa pewarisan tidak dapat terjadi semasa pewaris masih hidup, karena selama hidupnya pewaris tetap memiliki hak penuh atas harta kekayaannya.
2. Pewaris meninggalkan sejumlah harta kekayaan. Pewarisan hanya dapat dilakukan apabila terdapat harta benda atau hak kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris. Apabila tidak ada harta yang ditinggalkan, maka tidak ada objek yang dapat diwariskan.

3. Penerima warisan termasuk sebagai ahli waris atau pihak yang ditunjuk melalui wasiat. Dalam hal ini, ahli waris bisa berasal dari hubungan darah, perkawinan, maupun pihak lain yang secara tegas ditunjuk dalam surat wasiat pewaris.
4. Penerima warisan bukanlah orang yang dinyatakan tidak patut mewaris. Hal ini berarti, meskipun seseorang memiliki hubungan keluarga atau ditunjuk dalam wasiat, ia tetap dapat dikecualikan dari pewarisan apabila pengadilan menyatakan bahwa ia tidak layak menjadi ahli waris.⁸⁰

Lebih lanjut, Pasal 912 KUHPerdara menegaskan tentang siapa saja yang dianggap tidak patut menjadi ahli waris. Ketentuan ini penting untuk menjaga keadilan serta menghindari penyalahgunaan hak waris. Adapun kategori orang yang tidak patut menerima warisan antara lain:

1. Membunuh pewaris. Seseorang yang dengan putusan pengadilan terbukti bersalah membunuh pewaris, secara otomatis kehilangan haknya untuk menjadi ahli waris.
2. Memfitnah pewaris. Orang yang dengan putusan pengadilan terbukti memfitnah pewaris dengan tindak pidana yang diancam hukuman lima tahun atau lebih, dinyatakan tidak patut untuk menerima warisan.
3. Menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat pewaris. Tindakan manipulatif terhadap dokumen pewarisan, baik berupa penggelapan, perusakan, maupun pemalsuan, menjadi dasar hukum bagi pengadilan untuk menyatakan seseorang tidak layak menerima warisan.

⁸⁰ Wati Rahmi Ria. 2024. Hukum Waris: Kajian Hukum Waris Perdata, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Adat. Bandar Lampung: Pusaka Media. Halaman 16.

Ketentuan mengenai syarat-syarat mewaris dalam KUHPdata tidak hanya mengatur tentang keberadaan pewaris dan harta peninggalannya, tetapi juga menekankan pada kelayakan moral dan hukum dari pihak yang berhak menerima warisan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum waris perdata di Indonesia menyeimbangkan antara kepastian hukum dan nilai keadilan dalam menjaga hak-hak pewaris maupun ahli waris.⁸¹

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara tegas mekanisme peralihan hak karena pewarisan. Ketentuan ini termuat dalam Paragraf 3 Pasal 42 yang menguraikan tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah maupun satuan rumah susun apabila terjadi pewarisan. Tujuan dari pengaturan ini adalah memberikan kepastian hukum kepada para ahli waris sekaligus menjaga ketertiban administrasi pertanahan. Secara garis besar, memuat beberapa ketentuan penting sebagai berikut:

1. Kewajiban pendaftaran oleh ahli waris. Ahli waris yang menerima tanah atau hak milik atas satuan rumah susun wajib menyerahkan sertifikat tanah, surat kematian pewaris, serta surat tanda bukti sebagai ahli waris kepada kantor pertanahan. Hal ini menjadi dasar administrasi untuk mencatat peralihan hak karena pewarisan.
2. Dokumen tambahan bila tanah belum terdaftar. Apabila tanah warisan belum terdaftar, maka selain dokumen yang disebutkan, ahli waris wajib

⁸¹ *Ibid.*

melampirkan dokumen lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, misalnya alat bukti hak lama.

3. Penerima warisan tunggal. Jika hanya ada satu ahli waris, maka pendaftaran peralihan hak dilakukan langsung atas nama yang bersangkutan dengan menggunakan surat tanda bukti ahli waris.
4. Penerima warisan lebih dari satu orang dengan akta pembagian waris. Apabila terdapat beberapa ahli waris, dan disertai akta pembagian waris yang menentukan bagian masing-masing, maka pendaftaran dilakukan atas nama ahli waris yang memperoleh bagian tertentu sesuai akta pembagian tersebut.
5. Penerima warisan lebih dari satu orang tanpa akta pembagian waris. Dalam hal belum ada akta pembagian waris, maka pendaftaran peralihan hak dilakukan atas nama seluruh ahli waris dengan status hak bersama. Hal ini bertujuan menghindari sengketa sementara menunggu pembagian warisan secara resmi.⁸²

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa negara menekankan pentingnya kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Pendaftaran bukan hanya sebatas formalitas administratif, tetapi juga instrumen perlindungan hukum baik bagi ahli waris maupun pihak ketiga yang berkepentingan.

Oleh karena itu, pengadilan memiliki peranan penting dalam menentukan subjek hukum yang berhak atas tanah warisan. Setelah adanya penetapan hukum

⁸² Evy Indriasari. 2023. Hukum Pertanahan dalam Tindakan: Himpunan Peraturan Agraria Terkait Peralihan Hak Atas Tanah. Purwokerto: Amerta Media. Halaman 86.

dari pengadilan, barulah BPN dapat melaksanakan pencatatan perubahan hak atas tanah warisan kepada ahli waris yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa secara yuridis, kedudukan harta warisan dalam hal ini tanah tidak serta-merta dapat dialihkan tanpa proses hukum yang jelas, melainkan harus melalui prosedur pembuktian status kewarisan yang sah di mata hukum.

C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Ahli Waris Tanah Secara Mediasi di Siabu Kabupaten Mandailing Natal

1. Pelayanan Penyelesaian Sengketa Ahli Waris atas Tanah

Apa saja faktor yang menjadi penyebab utama terjadinya sengketa waris atas tanah di Indonesia? “Biasanya karena tidak ada kesepakatan antar ahli waris. Misalnya, pewaris meninggal tanpa membuat wasiat, atau pembagian warisan tidak jelas. Itu yang sering memicu komplain antar ahli waris.”

Menurut penjelasan narasumber dari Kantor BPN Mandailing Natal, salah satu faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa waris atas tanah adalah tidak adanya kesepakatan di antara para ahli waris. Sengketa umumnya terjadi ketika orang tua (pewaris) tidak meninggalkan wasiat yang jelas mengenai pembagian harta, khususnya tanah, kepada anak-anaknya. Akibatnya, masing-masing ahli waris memiliki persepsi atau klaim tersendiri mengenai bagian yang seharusnya mereka terima, sehingga timbul perselisihan internal dalam keluarga.⁸³

Secara hukum, keberadaan wasiat sangat penting untuk menghindari sengketa. Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai wasiat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya dalam

⁸³ Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal

Pasal 875 hingga 940. Wasiat adalah suatu pernyataan kehendak seseorang mengenai apa yang akan terjadi terhadap harta bendanya setelah ia meninggal dunia. Wasiat hanya berlaku jika dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, seperti wasiat umum (di hadapan notaris) atau wasiat rahasia.

Narasumber juga menjelaskan bahwa idealnya pembagian harta dilakukan melalui wasiat yang dibuat semasa hidup pewaris, sehingga setelah pewaris meninggal dunia, harta dapat dibagikan sesuai dengan kehendak pewaris yang sah secara hukum. Namun, dalam banyak kasus, pewaris tidak sempat atau tidak membuat wasiat tertulis, sehingga ketika pewaris meninggal dunia, ahli waris saling mengklaim bagian harta tanpa dasar hukum yang kuat. Ketidaksiapan dokumen, tidak adanya pembagian yang adil, serta akumulasi aset yang tidak terstruktur juga memperburuk situasi, menyebabkan sengketa hingga ke ranah hukum.⁸⁴

Dalam konteks ini, narasumber BPN menyatakan bahwa peran BPN bersifat administratif, yakni memproses balik nama hak atas tanah berdasarkan dokumen yang telah dinyatakan sah oleh lembaga berwenang seperti pengadilan atau notaris. Tanpa dokumen kesepakatan atau putusan hukum, BPN tidak dapat melanjutkan proses peralihan hak atas tanah.⁸⁵

Faktor-faktor tersebut sering kali menjadi hambatan bagi BPN dalam memproses balik nama atau peralihan hak atas tanah warisan, karena BPN hanya dapat bertindak apabila terdapat kesepakatan antar ahli waris atau putusan hukum yang sah. Dalam kondisi sengketa, proses administrasi pertanahan pun menjadi

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*

tertunda hingga perkara diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan yang berwenang.

Selain itu, BPN Mandailing Natal menekankan pentingnya dokumen pendukung dalam proses administrasi penyelesaian sengketa waris tanah. Dokumen-dokumen tersebut meliputi surat keterangan waris, akta pembagian hak bersama, hingga putusan pengadilan apabila sengketa tidak dapat diselesaikan secara musyawarah keluarga. Apabila salah satu ahli waris tidak bersedia menandatangani dokumen atau menolak hasil pembagian, maka proses administrasi di BPN akan tertunda. Hal ini menunjukkan bahwa BPN tidak memiliki kewenangan untuk menentukan siapa yang lebih berhak, melainkan hanya bertugas menindaklanjuti apabila bukti hukum dan kesepakatan telah lengkap.

Selain aspek dokumen, peran BPN juga seringkali melibatkan fasilitasi komunikasi antar ahli waris. Walaupun BPN tidak berwenang memberikan putusan, keberadaan BPN dalam forum mediasi internal sering kali dianggap sebagai pihak netral yang dapat menjembatani perbedaan persepsi. Narasumber menambahkan bahwa banyak sengketa yang sebenarnya dapat selesai melalui musyawarah apabila ada pihak ketiga yang dipercaya, dan dalam konteks pertanahan, BPN menjadi salah satu institusi yang memiliki otoritas moral dan administratif untuk mendorong kesepakatan. Dengan cara ini, BPN dapat membantu mengurangi potensi sengketa berlarut-larut yang pada akhirnya justru akan membebani pengadilan.

Di sisi lain, mekanisme pelayanan sengketa ahli waris atas tanah di BPN Mandailing Natal juga menghadapi kendala struktural, seperti keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan wasiat, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap prosedur administrasi pertanahan. Masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa pengurusan balik nama tanah dapat dilakukan secara langsung di BPN meskipun tanpa dokumen lengkap, padahal secara hukum hal tersebut tidak dimungkinkan. Kondisi ini menuntut adanya peningkatan edukasi hukum dan penyuluhan pertanahan agar masyarakat lebih memahami prosedur yang benar dalam mengurus hak atas tanah warisan.

2. Faktor sosial dan ekonomi

Apakah faktor sosial dan ekonomi berperan dalam memicu sengketa waris di masyarakat? “Sangat berperan. Orang butuh warisan untuk memenuhi kebutuhan hidup, apalagi kalau ada ketimpangan ekonomi antar ahli waris. Faktor sosial seperti hubungan keluarga dan tradisi juga ikut memicu sengketa”.

Menurut narasumber di Kantor BPN Mandailing Natal, pertikaian waris muncul ketika kebutuhan hidup dan distribusi harta tidak terjadi secara adil. Di tengah kondisi ekonomi yang menekan, individu yang merasa kurang mampu secara finansial sering kali terdorong untuk menuntut bagian warisan yang lebih besar, demi memenuhi kebutuhan ekonomi pribadi atau keluarga. Situasi ini diperkuat ketika terdapat ketimpangan ekonomi antar ahli waris, sehingga

perbedaan kondisi sosial ekonomi memicu rasa tidak puas dan saling klaim atas tanah warisan.⁸⁶

Bahwa faktor ekonomi, termasuk kesenjangan ekonomi antar ahli waris, menjadi pendorong utama konflik waris. Selain itu, faktor sosial budaya seperti norma keluarga, tradisi, dan minimnya pemahaman mengenai hukum waris ikut memperburuk konflik. Dalam banyak kasus, ketidakharmonisan keluarga yang sudah ada sebelumnya membesar ketika menyangkut pembagian harta, terutama jika pewaris tidak membuat wasiat tertulis. Semua itu menunjukkan bahwa sengketa waris bukan semata soal harta, melainkan juga soal kondisi sosial dan ekonomi yang tidak setara.

Penyelidikan tentang periode tertua dari umat manusia ini dikeruhkan pula oleh ideologi subyektif dan keyakinan keagamaan. Tidak perlu dikatakan lagi, bahwa sejarah hubungan sosial dan ekonomi dalam perkembangan hukum waris sangat penting artinya. pada mulanya, harta peninggalan (*boedel*) diwariskan kepada orang-orang yang ditinggalkan; sejak dahulu kala mereka adalah sanak saudara. hal ini sudah menjadi kebiasaan sedemikian rupa, sehingga apabila harta peninggalan (*boedel*) itu jatuh kepada tetangga, maka hal itu akan membuat orang tercengang dan akal sulit menerimanya. Mungkin sekali permulaan agama terletak pada pemujaan nenek moyang, dan bukan tidak mungkin di sinilah terletaknya dasar pengertian kita tentang keluarga. Dalam periode berikutnya, barulah orang memperoleh hak untuk menguasai kekayaan sepenuhnya dari orang yang

⁸⁶ *Ibid.*

meninggal. dengan perkataan lain, mulailah wasiat muncul dalam sejarah hukum.⁸⁷

Keberagaman sistem hukum di Indonesia termasuk hukum adat, hukum agama, dan hukum nasional menciptakan tantangan tersendiri dalam penyelesaian konflik warisan. Ketika sistem ini bersinggungan dengan kondisi sosial-ekonomi yang tidak merata, potensi munculnya sengketa semakin besar. Misalnya, dalam keluarga dengan latar belakang ekonomi tidak setara, pihak yang lebih lemah secara finansial cenderung memperjuangkan hak waris lebih keras, yang pada akhirnya dapat memicu konflik jika tidak didampingi oleh pemahaman hukum yang adil dan mediasi yang memadai.⁸⁸

Konflik semacam ini juga berdampak pada ketidakharmonisan keluarga dan bahkan komunitas, terutama saat warisan berupa tanah atau aset bernilai tinggi menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, pendekatan penyelesaian tidak cukup hanya berlandaskan pada ketentuan hukum semata, tetapi perlu mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi yang melatarbelakangi hubungan antar pihak. Pendekatan yang inklusif dan kontekstual sangat dibutuhkan agar penyelesaian konflik waris dapat mencapai hasil yang berkelanjutan dan adil bagi semua pihak.⁸⁹

Selain itu, faktor pendidikan dan pemahaman hukum juga berpengaruh dalam memperkuat konflik sosial-ekonomi dalam perkara waris. Ahli waris yang memiliki akses terhadap pendidikan dan informasi hukum sering kali lebih

⁸⁷ Wati Rahmi Ria, *op.cit.*, halaman 9–10

⁸⁸ Furziah. 2023. Pengaruh dinamika sosial-ekonomi terhadap resolusi konflik pembagian warisan: Tantangan dan solusi. *Islamitsch Familierecht Journal*, Vol. 4 No. 2. Halaman 101

⁸⁹ *Ibid.*, halaman 102

dominan dalam memperjuangkan haknya dibanding pihak yang tidak memahami mekanisme hukum waris. Hal ini menimbulkan ketimpangan dalam proses mediasi maupun litigasi, karena pihak yang lemah secara ekonomi biasanya juga lemah dalam pengetahuan hukum. Kondisi tersebut semakin memperburuk rasa ketidakadilan yang muncul dalam keluarga maupun masyarakat ketika harta warisan diperebutkan.

Tidak jarang pula faktor gender memainkan peran dalam memperuncing konflik sosial-ekonomi waris. Dalam praktik adat maupun budaya tertentu di Mandailing Natal, hak perempuan atas tanah warisan masih dianggap lebih rendah dibanding laki-laki. Hal ini menimbulkan diskriminasi dalam pembagian harta warisan, terutama ketika tanah dianggap sebagai aset produktif. Ketidaksetaraan ini menimbulkan ketidakpuasan di kalangan ahli waris perempuan, yang kemudian memperkuat sengketa ketika mereka merasa diperlakukan tidak adil.

Lebih jauh lagi, urbanisasi dan migrasi ekonomi juga berperan dalam memperbesar potensi konflik waris. Ahli waris yang merantau ke kota besar biasanya memiliki sudut pandang berbeda dalam melihat nilai harta warisan dibanding mereka yang tinggal di desa. Bagi perantau, tanah sering kali dianggap sebagai aset investasi, sedangkan bagi ahli waris yang tinggal di kampung halaman, tanah merupakan sumber kehidupan dan identitas keluarga. Perbedaan kepentingan inilah yang sering kali menyebabkan kebuntuan dalam musyawarah pembagian warisan, sehingga sengketa menjadi sulit diselesaikan hanya dengan pendekatan hukum formal tanpa mempertimbangkan aspek sosial-ekonomi yang melekat pada masing-masing pihak.

3. Pengaruh kepemilikan tanah terhadap potensi sengketa waris ahli waris di Indonesia

Bagaimana pengaruh kepemilikan tanah terhadap potensi sengketa waris di Indonesia? Jawaban: Kepemilikan tanah meningkatkan potensi sengketa karena ada hak dan perlindungan hukum. Kalau ada tanah atau aset bernilai, kemungkinan ahli waris bersengketa lebih tinggi. Itulah kenapa pengadilan ada untuk memutuskan hak yang sah

Sertifikat atau bukti kepemilikan yang jelas atas tanah memiliki peran vital dalam mencegah sengketa waris. Tanah yang sah kepemilikannya mengurangi ruang bagi ketidakpastian status hukum, yang sering menjadi pemicu konflik di antara ahli waris. Jika sebuah bidang tanah tidak memiliki dokumen legal atau status kepemilikannya rancu misalnya sertifikat ganda, tumpang tindih, atau hanya berdasarkan klaim lisan maka potensi pertikaian antar pihak sangat tinggi.

Bahwa konflik tanah warisan kerap terjadi ketika pembagian warisan tidak dilakukan secara formal dan terdapat pengecekan legalitas sertifikat yang lemah. Kondisi seperti sertifikat ganda atas satu bidang tanah, menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan. Akibatnya, dua pihak atau lebih bisa mengklaim hak atas tanah yang sama, membuat sengketa waris semakin kompleks dan berlarut-larut.

Selain aspek legalitas, faktor kepercayaan antar ahli waris juga memengaruhi potensi munculnya sengketa. Dalam banyak kasus, salah satu pihak ahli waris merasa diperlakukan tidak adil atau tidak dilibatkan dalam proses pembagian harta, sehingga menimbulkan rasa curiga dan ketidakpuasan. Kondisi

ini kerap berujung pada penolakan terhadap hasil pembagian, meskipun tanah tersebut memiliki dokumen resmi. Rasa saling curiga inilah yang kemudian memperpanjang perselisihan dan menyulitkan tercapainya mufakat.

Di sisi lain, minimnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum pertanahan juga menjadi pemicu. Banyak ahli waris yang hanya mengandalkan pengetahuan turun-temurun tanpa mengacu pada aturan hukum positif yang berlaku. Akibatnya, proses pembagian warisan lebih sering dilakukan secara informal, misalnya hanya berdasarkan musyawarah keluarga tanpa pencatatan resmi. Ketika kemudian timbul perbedaan penafsiran mengenai bagian masing-masing, tidak ada dasar hukum yang kuat untuk dijadikan acuan, sehingga potensi sengketa semakin terbuka lebar.

Tidak kalah penting, faktor sosial dan ekonomi turut memperburuk dinamika sengketa tanah warisan. Tanah yang memiliki nilai strategis, baik karena letaknya di kawasan perkotaan maupun karena bernilai ekonomis tinggi, sering kali diperebutkan dengan lebih intensif. Ahli waris yang memiliki kepentingan ekonomi lebih besar cenderung menuntut porsi lebih banyak, sementara yang lain merasa haknya terabaikan. Perbedaan kebutuhan dan kepentingan inilah yang menambah kompleksitas permasalahan, sehingga penyelesaian sengketa menjadi semakin sulit jika tidak segera ditangani secara formal.

4. Cara penyelesaian sengketa waris melalui jalur mediasi

Bagaimana cara penyelesaian sengketa waris melalui jalur mediasi di Kantor BPN Kabupaten Mandailing Natal?. “Pihak yang mengadu dan pihak yang menjadi teradu dibuatkan permohonan pengaduan. Setelah itu dipanggil ke

mediasi, pertama secara terpisah, kemudian digabung dalam mediasi bersama. Jika tercapai kesepakatan, dibuat berita acara. Kalau tidak tercapai, harus diajukan ke pengadilan dengan pengaduan baru”.

Proses mediasi sengketa waris di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mandailing Natal umumnya diawali dengan adanya permohonan atau pengaduan dari pihak yang merasa dirugikan. Pengaduan ini berisi informasi siapa pihak pengadu dan siapa pihak teradu, serta duduk persoalan yang disengketakan.

Setelah pengaduan diterima, BPN akan memanggil kedua belah pihak untuk hadir dalam sesi klarifikasi dan mediasi. Tahapan awal biasanya dilakukan secara terpisah (mediasi parsial), lalu dilanjutkan dengan mediasi bersama (joint session). Tujuannya adalah untuk menemukan titik temu antara para pihak yang bersengketa.

Apabila mediasi menghasilkan kesepakatan, maka akan dibuatkan Berita Acara Kesepakatan atau dokumen resmi lainnya yang ditandatangani oleh semua pihak, termasuk mediator dari BPN. Namun, apabila mediasi tidak menghasilkan kata sepakat, maka BPN akan menyarankan agar sengketa diselesaikan melalui jalur pengadilan. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan harus membuat gugatan baru ke pengadilan negeri sesuai domisili objek tanah.

Dalam praktiknya, mediasi di BPN tidak hanya berfokus pada aspek legalitas sertifikat tanah, tetapi juga memperhatikan hubungan kekeluargaan antar ahli waris. Mediator berusaha menekankan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalan damai akan jauh lebih bermanfaat daripada melanjutkan ke pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Pendekatan persuasif ini penting agar para

pihak dapat menurunkan ego masing-masing dan melihat persoalan secara lebih objektif.

Selain itu, keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh keterbukaan para pihak. Apabila ada pihak yang menyembunyikan dokumen kepemilikan atau tidak hadir dalam proses mediasi, maka upaya mencapai kesepakatan menjadi semakin sulit. Oleh karena itu, kehadiran semua ahli waris dan keterbukaan dalam memberikan keterangan menjadi faktor penentu apakah mediasi dapat berjalan efektif atau justru berakhir buntu.

Lebih jauh lagi, mediasi di BPN juga berperan sebagai sarana edukasi hukum bagi masyarakat. Melalui proses ini, masyarakat diajak untuk memahami pentingnya administrasi pertanahan yang tertib dan prosedural. Dengan adanya pengalaman langsung dalam proses mediasi, ahli waris dapat menyadari bahwa sengketa tanah sebenarnya bisa dicegah sejak awal melalui pencatatan kepemilikan yang jelas dan kesepakatan tertulis di antara keluarga. Dengan demikian, mediasi tidak hanya menjadi solusi sesaat, tetapi juga memberikan pembelajaran jangka panjang.

Dalam kasus-kasus tertentu, mediasi sengketa waris juga membuka ruang bagi kompromi yang tidak semata-mata berbentuk materiil. Misalnya, ada ahli waris yang rela melepas hak atas sebagian tanah asalkan tetap diperbolehkan tinggal di rumah warisan secara permanen. Kesepakatan semacam ini jarang bisa difasilitasi oleh pengadilan, sehingga mediasi menjadi wadah yang lebih fleksibel untuk menemukan kesepakatan yang adil dan proporsional bagi para pihak.

Dari hasil wawancara empiris, diketahui bahwa sebagian besar masyarakat lebih menerima hasil mediasi dibandingkan putusan pengadilan. Hal ini karena keputusan mediasi lahir dari kesepakatan bersama, bukan diputuskan sepihak oleh hakim. Rasa memiliki terhadap hasil kesepakatan ini membuat para pihak lebih ikhlas dan kecil kemungkinan terjadi sengketa ulang.⁹⁰

Namun, tetap ada kendala dalam praktiknya, seperti adanya pihak yang keras kepala dan tidak mau menerima opsi damai yang ditawarkan. Dalam situasi seperti ini, peran mediator sangat penting untuk menjaga dinamika diskusi agar tidak berubah menjadi konflik terbuka. Keterampilan komunikasi, kesabaran, dan kemampuan memahami karakter para pihak menjadi modal utama bagi keberhasilan proses mediasi di BPN.

5. Cara penyelesaian sengketa waris melalui jalur mediasi

Sejauh mana mediasi sengketa waris dapat menyelesaikan konflik tanah di Mandailing Natal, dan apa tantangan yang dihadapi dalam proses mediasi tersebut? “Keberhasilannya sekitar 50:50. Tantangannya, sulit menjumpai kedua belah pihak yang bersedia kooperatif. Ada yang cocok mediasi, ada yang tidak. Kami di BPN hanya memfasilitasi mencari solusi, tapi tidak bisa mempengaruhi hasil akhir.”

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa waris di Mandailing Natal memiliki efektivitas yang bersifat relatif. Berdasarkan praktik di lapangan, tingkat keberhasilannya berkisar 50:50, di mana sebagian kasus dapat diselesaikan

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Rachffandi, S.IT, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada hari Rabu, 11 Juni 2025, di BPN Mandailing Natal

secara damai melalui mediasi, sementara sebagian lainnya berakhir tanpa kesepakatan dan dilanjutkan ke jalur litigasi di pengadilan.

Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemauan dan kesiapan kedua belah pihak untuk berdialog secara terbuka dan mencari solusi. Salah satu tantangan utama dalam proses mediasi adalah mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa, karena masing-masing memiliki kepentingan, persepsi, dan emosi yang berbeda. Perbedaan ini sering kali membuat proses mediasi menjadi tidak kondusif, terutama jika salah satu pihak tidak bersikap kooperatif.

Selain itu, keterbatasan wewenang BPN juga menjadi hambatan tersendiri. Sebagai mediator, BPN tidak memiliki kewenangan memutus atau memaksakan keputusan, melainkan hanya berperan sebagai fasilitator yang membantu mencari jalan tengah. Oleh karena itu, apabila tidak tercapai kesepakatan, proses penyelesaian biasanya harus dilanjutkan ke jalur peradilan.

Meskipun demikian, mediasi tetap dianggap sebagai langkah yang lebih bijak sebelum menempuh jalur litigasi. Hal ini karena proses mediasi memungkinkan para pihak untuk menyampaikan aspirasinya secara langsung tanpa terikat prosedur hukum yang kaku. Dengan cara ini, sengketa bisa diuraikan lebih fleksibel, bahkan memungkinkan lahirnya solusi kreatif yang tidak selalu bisa diberikan oleh pengadilan.

Di sisi lain, mediasi juga memiliki nilai sosial yang penting. Dalam konteks waris, para pihak yang bersengketa biasanya masih memiliki hubungan kekerabatan. Penyelesaian melalui mediasi dapat menjaga hubungan kekeluargaan tetap harmonis dan mencegah terjadinya perpecahan yang berkepanjangan. Hal ini

menjadi sangat relevan di Mandailing Natal yang masih menjunjung tinggi nilai kekeluargaan dan musyawarah dalam menyelesaikan persoalan.

Namun, harus diakui bahwa tidak semua pihak memiliki kesadaran hukum yang sama. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa mediasi hanyalah formalitas sebelum masuk ke pengadilan. Pandangan semacam ini membuat proses mediasi sering tidak dimaksimalkan dengan baik. Untuk itu, diperlukan peningkatan pemahaman masyarakat tentang pentingnya mediasi, baik melalui sosialisasi dari BPN maupun dukungan aparat desa dan tokoh adat agar proses mediasi benar-benar dipandang sebagai solusi utama, bukan sekadar langkah awal.

Oleh karena itu, upaya untuk meningkatkan efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa waris di Mandailing Natal perlu diarahkan pada penguatan peran mediator, baik melalui pelatihan khusus maupun peningkatan kapasitas analisis hukum dan komunikasi persuasif. Selain itu, dukungan regulasi yang lebih jelas mengenai kedudukan hasil mediasi serta sinergi antara BPN, aparat desa, dan lembaga adat juga sangat penting agar mediasi tidak hanya menjadi prosedur formal, melainkan benar-benar berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang efektif, berkeadilan, dan mampu menjaga hubungan kekeluargaan antar ahli waris.

Data Mediasi di BPN Mandailing Natal

No	Tahun	Mediasi yang Berhasil di BPN Mandailing Natal	Mediasi ke Pengadilan	Keterangan
1	2022	35 kasus	15 kasus	
2	2023	42 kasus	12 kasus	
3	2024	20 kasus (sampai Juni 2024)	5 kasus (sampai Juni)	*Data Sementara
4	2025	8 kasus (sampai 2 Sept 2025)	3 kasus (sampai 2 Sept)	*Data Sementara & Belum Final

Alur Proses Mediasi BPN (Didasarkan pada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, Juknis 2007, dan praktik umum)

Pra-Mediasi

- a) Para pihak sepakat menempuh jalur mediasi.
- b) Permohonan mediasi diajukan kepada Kantor Pertanahan yang berwenang (misal: Mandailing Natal).
- c) Petugas memeriksa kelengkapan dan klasifikasi berkas, lalu meneruskan ke Sub-seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara.

Penunjukan Mediator

- a) Mediator ditunjuk dari pejabat Kantor Pertanahan (atau wilayah) melalui surat tugas.

Pelaksanaan Mediasi

- a) Dilakukan diskusi antara pihak-pihak yang bersengketa, difasilitasi oleh mediator.
- b) Jika mediasi berhasil, dibuat **akta perdamaian** (berita acara mediasi/perjanjian damai) yang mengikat.

Pendaftaran Ke Pengadilan Negeri

- a) Akta perdamaian didaftarkan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kekuatan hukum tetap.

Pasca-Mediasi

- a) Jika mediasi gagal (contohnya, pihak tidak hadir setelah tiga kali undangan), maka kasus diselesaikan melalui prosedur hukum perundang-undangan (litigasi).

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum pewarisan di Indonesia pada dasarnya telah memiliki landasan normatif yang kokoh melalui tiga sistem hukum, yaitu hukum Islam, hukum adat, dan hukum perdata, yang masing-masing memiliki ketentuan tersendiri mengenai ahli waris dan bagian yang diperoleh. Namun, dalam praktik di lapangan, terutama di Kecamatan Siabu, Kabupaten Mandailing Natal, implementasinya sering kali tidak berjalan sesuai aturan karena keterbatasan pemahaman masyarakat, perbedaan tafsir atas hukum yang berlaku, serta lemahnya aspek administratif, khususnya terkait kelengkapan dokumen pertanahan. Hal ini menyebabkan aturan yang sudah jelas secara normatif tidak sepenuhnya mampu mencegah lahirnya sengketa.
2. Faktor penyebab sengketa waris tanah pada masyarakat setempat umumnya muncul dari persoalan perbedaan persepsi nilai tanah, tumpang tindih batas kepemilikan, serta kondisi sosial-ekonomi para ahli waris. Tekanan kebutuhan ekonomi sering memicu perebutan warisan, ditambah ketidaksetaraan sosial di antara ahli waris yang melahirkan rasa ketidakpuasan. Selain itu, ketiadaan wasiat, minimnya literasi hukum, serta tradisi penyelesaian berbasis kekeluargaan yang kadang hanya mengandalkan kesepakatan lisan, semakin memperbesar peluang terjadinya konflik yang berkepanjangan.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi di Kantor Pertanahan Mandailing Natal berperan penting sebagai jalur non-litigasi yang lebih cepat, murah, dan mengutamakan musyawarah. Mediasi ini difasilitasi oleh BPN dengan mempertemukan para pihak, mengarahkan pada dialog, dan menyiapkan berita acara jika kesepakatan tercapai. Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh faktor kelengkapan dokumen kepemilikan tanah, kesediaan para pihak untuk bersikap kooperatif, serta kapasitas mediator dalam menjembatani konflik. Meskipun demikian, apabila kesepakatan tidak tercapai, sengketa tetap dilanjutkan melalui jalur litigasi di pengadilan. Dengan demikian, mediasi berperan strategis dalam meredam konflik, menjaga hubungan kekeluargaan, dan memberi ruang bagi penyelesaian damai, meski efektivitasnya masih relatif terbatas.

B. Saran

1. Terkait pengaturan hukum pewarisan di Indonesia, perlu adanya penguatan sosialisasi hukum waris yang lebih merata hingga tingkat desa. Hal ini penting agar masyarakat tidak hanya memahami ketentuan hukum secara normatif, tetapi juga mampu mengaplikasikannya dalam praktik. BPN bersama pemerintah daerah perlu mendorong program percepatan sertifikasi tanah waris sehingga kepastian hukum lebih cepat tercapai.
2. Terkait faktor penyebab sengketa waris, perlu peningkatan kapasitas mediator, baik dari unsur pemerintah maupun tokoh masyarakat. Mediator yang memiliki keahlian komunikasi dan pemahaman hukum akan mampu mengarahkan perbedaan pendapat, mengurangi potensi konflik emosional,

serta memperkuat peluang tercapainya kesepakatan secara damai tanpa harus menempuh jalur pengadilan.

3. Terkait mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi di Kecamatan Siabu, para ahli waris dianjurkan segera menyelesaikan administrasi pasca pewaris meninggal, termasuk pembuatan surat keterangan waris dan balik nama sertifikat tanah. Langkah ini dapat menghindari klaim ganda, mempercepat kepastian hukum, serta menjaga keharmonisan keluarga sehingga penyelesaian sengketa dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A Purba, Ramen, et.al.. 2021. *Media Dan Teknologi Pembelajaran*. Jakarta: Yayasan Kita Menulis.
- Abdul Fattah Nasution, 2023, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. Harfa Creative,
- Abdulkadir Muhamad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti
- Amiruddin & Zainal Asikin. 2012. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Anisistus Amanat, 2000. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Bambang Sunggono. 2008. *Metodologi Penelitian Hukum*, Bandung: Rajawali Pers
- Benhard Limbong. 2011. *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono. 2005. *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta: Djambatan.
- C. S. T. Kansil, 2006, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Chairul Bariah et al. 2023. "Pendekatan dalam Penelitian Hukum." dalam *Metodologi Penelitian Hukum*, ed. Anik Iftitah. Banten: IKAPI.
- Dian Khairul Umam. 2006. *Fiqih Mawaris*, Cet. ke-3, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Djunaidi Ghony & Fauzan Almanshur, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Depok:AR-Ruzz Media
- Evy Indriasari. 2023. *Hukum Pertanahan dalam Tindakan: Himpunan Peraturan Agraria Terkait Peralihan Hak Atas Tanah*. Purwokerto: Amerta Media
- Faisal, et.al, 2023, *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima

- Hilman Hadikusuma, 2003, *Hukum Waris Adat*, Bandung: PT. Citra Sditya Bakti,
- I. Gede Pantja Astawa. 2008. *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni
- I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenanda Media Group
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni
- Maria S.W. Sumardjono et.al.. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan)*. Jakarta: Kompas
- Muhammad Citra Ramadhan. 2022. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kaizen Sarana Edukasi
- Muhammad Siddiq Armia, 2022, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*, Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (Lkki).
- Oemarsalim, 1987, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Jakarta: Bina Askara.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Plito, 1995, *Hukum Waris Buku Waris Kesatu*, diterjemahkan oleh F. Tengker, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti
- R. Subekti. *Kitab-Undang-undang Hukum Perdata*. Bogor: Politeia
- Rokhamah et.al., 2024. *Metode Penelitian Kualitatif (Teori, Metode Dan Praktik)*. Jawa Barat: Widina Media Utama
- Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni
- Suteki dan Galang Taufani.2018.”metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)”. Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- Syafliansah, Esti Royani, Juni Gultom, dan Hari Selamat. 2025. *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Zahir Publishing
- Uhar Suharsaputra. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*. Bandung: Refika Aditama.

Wati Rahmi Ria. 2024. *Hukum Waris: Kajian Hukum Waris Perdata, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Adat*. Bandar Lampung: Pusaka Media.

Wiwik Sri Widiarty. 2024. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media.

Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, terkait dengan Indonesia ada negara hukum.

Staatsblaad nomor 23 tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek voor Indonesië atau disebut sebagai KUH Perdata, pada bagian yang mengatur tentang Waris.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum terkait Harta Waris dan Pembagiannya terhadap Ahli Waris.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

C. Jurnal/Artikel/Kamus Hukum

Akhmad Sukris Sarmadi. (2024). “Sengketa Waris dalam Keluarga: Analisis Pustaka Tentang Penyebab dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Perdata”, *Indonesian Research Journal on Education*, Vol. 4 No. 2

Departemen Agama R.I, 1984, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemahan/Pentafsir Al Qur'an

Fadlail, Ach. & Ulfa, M. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, 2(1), 213-221.

Furziah. 2023. Pengaruh dinamika sosial-ekonomi terhadap resolusi konflik pembagian warisan: Tantangan dan solusi. *Islamitsch Familierecht Journal*, Vol. 4 No. 2. 100-117.

Gusti Lucia Pasaribu. (2017). “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Harta Peninggalan Dan Atau Warisan Yang Belum Terbagi”, *Skripsi*, Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.

- Luvi Andiansyah. (2024). "Tinjauan Terhadap Cara, Sebab, dan Mekanisme Kematian: Perspektif dalam Konteks Kesehatan dan Ilmu Kedokteran", ICN: Jurnal Intelek dan Cendikiawan Nusantara. Vol : 1 No: 2, halaman 2210
- Rahmat Ramadhani. (2012). "Benang Merah Alas Hak Dengan Sengketa Pertanahan", *Artikel Harian Rakyat Bengkulu*, Kamis-26 Juli 2012
- Rahmat Ramadhani. (2017). "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, De Lega Lata, Vol. 2, No. 1
- Safira Firda Ivena. (2021). "Penyelesaian Perkara Sengketa Pembagian Hak Waris Apabila Salah Satu Ahli Waris Merasa Tidak Adil", Skripsi, Program kekhususan Hukum Perdata, Unisula Semarang
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmyah. (2005). "Hukum Kewarisan Perdata Barat", Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Wati Kahmi Kia. (2008). "Aspek Yuridis Tentang Hukum Waris", *Skripsi*, Universitas Lampung
- Yulianty, P. D., & Jufri, A. (2020). "Perdebatan Empiris: Prinsip Metode Kualitatif dan Kuantitatif Untuk Penelitian Sosial Ekonomi", *Value: Jurnal Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 15, No. 2
- Yusanto, Y. (2019). "*Ragam Pendekatan Penelitian Kualitatif*. *Journal of Scientific Communication*", Vol. 1, No. 1.

D. Internet

- Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus-Pertanahan, diakses melalui: <http://www.bpn.go.id>, pada tanggal 26 Februari 2025, Pukul: 23.00 Wib.
- CIMB Niaga, Penjelasan Lengkap Harta Warisan dan Cara Mengelolanya, diakses melalui: <https://www.cimbniaga.co.id>, pada tanggal 13 Februari 2025
- Djafar Abdul Muchith, Hukum Kewarisan Islam Menurut Kompilasi Hukum Islam, diakses melalui: <https://badilag.mahkamahagung.go.id>, pada tanggal 16 Februari 2025, Pukul 22.00 Wib
- Ensiklopedia Dunia, Penyelesaian Sengketa, diakses melalui: <https://p2k.stekom.ac.id>, pada tanggal 15 Februari 2025. Pukul: 14.00 Wib

Info Hukum, “Mediasi Adalah: Dasar Hukum, Tujuan dan Jenisnya”, diakses melalui: <https://fahum.umsu.ac.id>, pada tanggal: 14 Februari 2025. Pukul. 20.00 Wib

NU.Online. Al Qur'an Surat An Nisa ayat 58, diakses melalui <https://quran.nu.or.id/an-nisa/58>, pada tanggal: 14 Februari 2025. Pukul. 20.00 Wib

Tim Hukumonline, Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Perdata, diakses melalui: <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 13 Februari 2025

DAFTAR WAWANCARA

Nama Narasumber : Rachffandi, S.iT

Jabatan : Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Pertanyaan

1. Apakah Kantor BPN Mandailing Natal melayani penyelesaian sengketa waris atas tanah?

Jawaban : Kami biasanya melaksanakan mediasi kalau ada perselisihan antar ahli waris. Kadang ada ahli waris yang memblokir, jadi sertifikatnya nggak bisa diproses. Yang merasa dirugikan datang mengadu, lalu kami panggil pihak-pihak itu ke ruang mediasi. Jadi, ya, memang bentuknya mediasi.

2. Apakah permintaan penyelesaian sengketa waris oleh ahli waris pada Kantor BPN Mandailing Natal merupakan langkah mediasi dalam mengatasi persoalan sengketa waris atas tanah?

Jawaban : Kami biasanya melaksanakan mediasi kalau ada perselisihan antar ahli waris. Kadang ada ahli waris yang memblokir, jadi sertifikatnya nggak bisa diproses. Yang merasa dirugikan datang mengadu, lalu kami panggil pihak-pihak itu ke ruang mediasi. Jadi, ya, memang bentuknya mediasi.

3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa waris atas tanah pada Kantor BPN Mandailing Natal?

Jawab: Kedua belah pihak yang melakukan gugatan atau yang melakukan pemblokiran dipanggil oleh BPN. Awalnya mediasi dilakukan secara parsial, lalu digabung dalam mediasi bersama. Jika tercapai kesepakatan, dibuatkan berita acara kesepakatan. Kalau mediasi tidak berhasil, kami arahkan penyelesaian ke pengadilan.

4. Sejauhmana Kantor BPN Mandailing Natal berperan dalam penyelesaian sengketa waris atas tanah pada ahli waris?

Jawaban: Peran kami sebatas memfasilitasi mediasi. Kami memanggil pihak-pihak, memfasilitasi diskusi, dan membantu mencari jalan keluar. Tapi kalau untuk menentukan siapa yang lebih berhak atas tanah, itu ranah pengadilan. Jadi BPN hanya mediator, bukan yang memutuskan hak.

5. Bagaimana Kantor BPN Mandailing Natal mengatasi kendala dan upaya penyelesaian terhadap sengketa waris atas tanah?

Jawaban: Kendalanya biasanya kalau tidak ada kesepakatan antar ahli waris. Kami tidak bisa mencampuri siapa yang berhak. Kalau tidak tercapai, ujungnya mediasi gagal dan diarahkan ke pengadilan, atau penyelesaian dilakukan secara keluarga. Setelah selesai, baru bisa dibuat laporan pencabutan blokir sertifikat agar permohonan bisa diproses.

6. Apakah hasil mediasi sengketa waris pada Kantor BPN Mandailing Natal dapat menjadi acuan hukum oleh ahli waris terhadap langkah pembagian harta waris selanjutnya?

Jawaban: Tidak bisa. Kami tidak ikut mencampuri pembagian harta warisan karena itu berdasarkan hukum Islam, hukum faraid. Peran kami hanya terkait permohonan hak atas tanah atau pemblokiran sertifikat. Pembagian harta tetap menjadi hak dan tanggung jawab ahli waris atau pengadilan.

7. Apakah hasil mediasi sengketa waris di Kantor BPN Mandailing Natal dapat memuaskan para ahli waris yang bersengketa?

Jawaban: Umumnya merasa puas, tapi tidak selalu. Berdasarkan pengalaman, sekitar 50:50, ada yang berhasil dimediasi, ada yang tetap ke pengadilan. Hati orang berbeda-beda, jadi meskipun mediasi di BPN berhasil, bisa saja pihak lain di luar tetap tidak menerima.

8. Bagaimana pengaturan hukum pewarisan di Indonesia berdasarkan hukum positif yang berlaku?

Jawaban: Hukum positifnya? Ini kurang terkait dengan BPN. Pengaturan pewarisan di Indonesia sesuai hukum yang berlaku, tapi BPN tidak mengatur sistem ahli waris. Itu ranah pengadilan.

9. Apa saja ketentuan yang mengatur tentang hak waris bagi ahli waris dalam sistem hukum Indonesia?

Jawaban: Di BPN kami tidak mengatur. Semua soal hak waris ditangani pengadilan, baik pengadilan agama maupun negeri. BPN hanya berperan jika ada permohonan terkait sertifikat atau pemblokiran tanah.

10. Bagaimana kedudukan hukum harta warisan dalam sistem hukum Indonesia, khususnya yang terkait dengan tanah?

Jawaban: Untuk hak waris, pengadilan agama yang menangani hukum Islam, sedangkan pengadilan negeri menangani sengketa perdata antar ahli waris. BPN hanya memfasilitasi jika ada permohonan terkait hak atas tanah, bukan memutuskan siapa pemenangnya.

11. Apa saja faktor yang menjadi penyebab utama terjadinya sengketa waris atas tanah di Indonesia?

Jawaban: Biasanya karena tidak ada kesepakatan antar ahli waris. Misalnya, pewaris meninggal tanpa membuat wasiat, atau pembagian warisan tidak jelas. Itu yang sering memicu komplain antar ahli waris.

12. Apakah faktor sosial dan ekonomi berperan dalam memicu sengketa waris di masyarakat?

Jawaban: Sangat berperan. Orang butuh warisan untuk memenuhi kebutuhan hidup, apalagi kalau ada ketimpangan ekonomi antar ahli waris. Faktor sosial seperti hubungan keluarga dan tradisi juga ikut memicu sengketa.

13. Bagaimana pengaruh kepemilikan tanah terhadap potensi sengketa waris di Indonesia?

Jawaban: Kepemilikan tanah meningkatkan potensi sengketa karena ada hak dan perlindungan hukum. Kalau ada tanah atau aset bernilai, kemungkinan ahli waris bersengketa lebih tinggi. Itulah kenapa pengadilan ada untuk memutuskan hak yang sah.

14. Bagaimana cara penyelesaian sengketa waris melalui jalur mediasi di Kantor BPN Kabupaten Mandailing Natal?

Jawaban: Pihak yang mengadu dan pihak yang menjadi teradu dibuatkan permohonan pengaduan. Setelah itu dipanggil ke mediasi, pertama secara terpisah, kemudian digabung dalam mediasi bersama. Jika tercapai

kesepakatan, dibuat berita acara. Kalau tidak tercapai, harus diajukan ke pengadilan dengan pengaduan baru.

15. Sejauh mana mediasi sengketa waris dapat menyelesaikan konflik tanah di Mandailing Natal, dan apa tantangan yang dihadapi dalam proses mediasi tersebut?

Jawaban: Keberhasilannya sekitar 50:50. Tantangannya, sulit menjumpai kedua belah pihak yang bersedia kooperatif. Ada yang cocok mediasi, ada yang tidak. Kami di BPN hanya memfasilitasi mencari solusi, tapi tidak bisa mempengaruhi hasil akhir.

Mandailing Natal, 11 Juni 2025

Narasumber

Peneliti



Rachffandi, S.iT

Sakti Rizky Fauzi Harahap
NPM. 2106200061

DAFTAR WAWANCARA

Bersama Bapak Rachffandi, S.iT Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

