

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS TERHADAP KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH  
(Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)**

**Robin Wawan Wijaya<sup>1</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249  
Email:wijayarobin97@gmail.com

**ABSTRACT**

*Settlement of inheritance land disputes over ownership of study land rights in Lowokwaru sub-district, Malang city, which often happens to the Camat by way of mediation/settlement by ADR (out of court). The formulation of the problem raised is how to resolve inheritance land disputes against ownership of study land rights in Lowokwaru sub-district, Malang city, and obstacles in resolving inheritance land disputes over ownership of study land rights in Lowokwaru sub-district, Malang city. The type of research used is empirical juridical. The result is a method of resolving inheritance land disputes over ownership of study land rights in the Lowokwaru sub-district, Malang city, which is carried out by the Camat using an alternative dispute resolution (Alternative Dispute Resolution) / mediation. Obstacles in the settlement of inheritance land disputes regarding ownership of study land rights in the Lowokwaru sub-district, Malang city, namely there is only one room for mediation, the parties are not there to agree and it is difficult to find documentary evidence.*

**Keywords:** *Dispute, Inheritance, Alternative Dispute Resolution*

**ABSTRAK**

Penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang yang sering terjadi untuk dilakukan Bapak Camat dengan cara mediasi/ penyelesaian secara ADR (diluar pengadilan). Rumusan permasalahan yang diangkat adalah cara penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang, dan hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang. Jenis penelitiannya yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasilnya adalah cara penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan Lowokwaru kota Malang yang dilakukan Camat dengan menggunakan penyelesaian diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) / secara mediasi. Hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang yaitu ruangan untuk mediasi hanya ada satu ruangan, para pihak yang tidak ada untuk sepakat dan sulitnya ditemukan barang bukti surat.

**Kata kunci:** *Sengketa, Waris, Alternative Dispute Resolution (ADR)*

**PENDAHULUAN**

Kewarisan berarti menentukan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, porsi bagian masing-masing ahli waris, menentukan harta warisan bagi orang yang meninggal. Dasar hukum waris islam adalah Al-Quran dan Hadist, peraturan perundang-undangan, Kompilasi Hukum Islam,

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

pendapat ahli hukum islam. Inpres Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam merupakan salah satu unifikasi hukum islam di Indonesia yang menampung aspirasi masyarakat.

Pengertian kewarisan menurut *Burgerlijk Wetboek* ( selanjutnya disebut KUH Perdata) adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>2</sup>

Pengertian kewarisan menurut hukum adat adalah aturan-aturan hukum yang bertalian dengan proses dari abad ke abad yang menarik perhatian, ialah proses penerusan dan peralihan kekayaan *materieel* dan *immaterieel* dari turunan ke turunan.<sup>3</sup>

Sengketa waris merupakan kewenangan Pengadilan Agama yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 yakni :

Dalam hukum acara Peradilan Agama sengketa waris diatur penyelesaiannya oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 pada Pasal 56 angka 2 yakni: “Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) Tidak menutup kemungkinan usaha penyelesaian perkara secara damai. Intinya pada pasal ini Pengadilan Agama dalam menyelesaikan suatu perkara harus melalui upaya damai (mediasi).

Mediasi dapat dilakukan di luar sidang pengadilan dan sebagai pihak ketiganya adalah orang lain bukan hakim. Disinilah peran mediator yang cakap guna menetralsir keadaan, supaya pihak yang lemah berani mempertahankan hak-haknya dengan melakukan pendekatan persuasif kepada pihak tersebut untuk menggali lebih dalam untuk mendapatkan informasi mengenai masalah yang mereka hadapi dari sudut pandang pihak tersebut.

Masyarakat malang sendiri masih memandang mufakat adalah salah satu jalan terbaik untuk menyelesaikan suatu masalah atau sengketa, sehingga jalur yang dipilih oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa adalah melalui jalur perdamaian.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik melakukan penelitian analisis penelitiannya dengan perumusan masalah yakni, gambaran umum lokasi penelitian penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang dan cara penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak

---

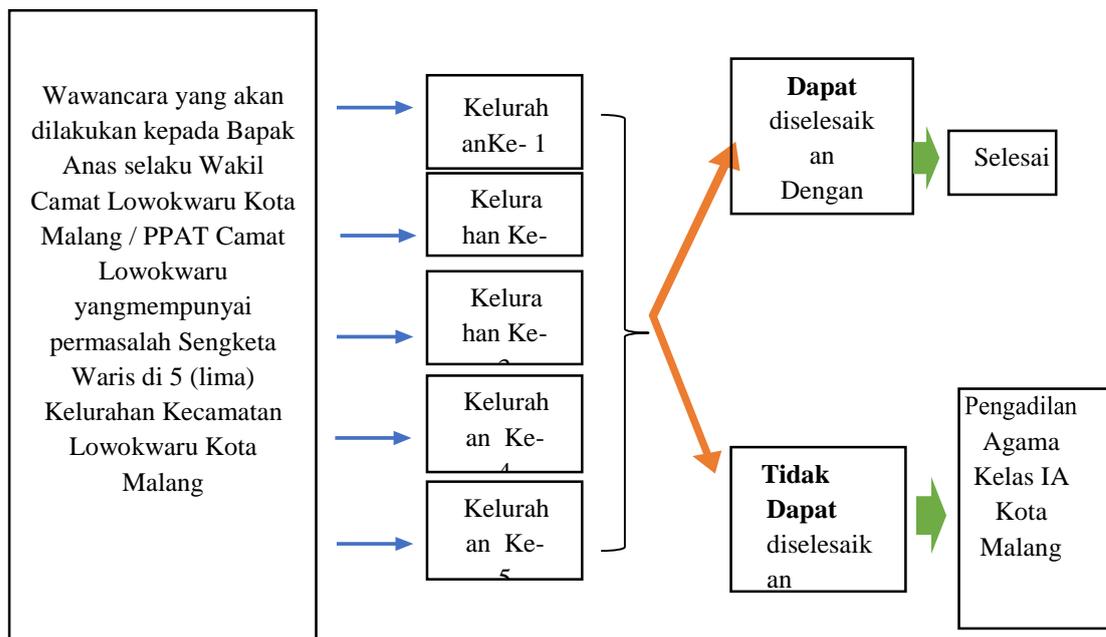
<sup>2</sup> APitlo, 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta

<sup>3</sup> K.Ng.Soebakti Poesponoto, 1974, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta

atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang, serta hambatan di dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang.

Tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang dan untuk mengetahui hambatan di dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota Malang.

Metode penelitian ini termasuk penelitian kualitatif deskriptif, yaitu penelitian yang akan menjelaskan penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang. Penelitian deskriptif, karena dalam penelitian ini yang ingin di peroleh adalah gambaran yang lebih jelas tentang situasi-situasi sosial dengan memusatkan pada aspek-aspek tertentu dan sering menunjukkan pengaruh pada berbagai variabel. Serta mencari informasi yang akurat dan mencari fakta-fakta yang terjadi di lapangan kemudian menarik sebuah kesimpulan.



## **PEMBAHASAN**

### **Penyebab Sengketa Pertanahan**

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan social yang terjalin diantara para *stakeholders*: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-

instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.<sup>4</sup> Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.<sup>5</sup>

Menurut Mudjion, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah:<sup>6</sup>

- a. Peraturan yang belum lengkap
- b. Ketidaksesuaian peraturan
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
- e. Data tanah yang keliru
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
- g. Transaksi tanah yang keliru
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa di luar pengadilan secara kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap suatu konflik atau sengketa yang bersifat “menang- menang” (*win-win*).

Beberapa hal di bawah ini merupakan keuntungan yang sering muncul dalam ADR ;<sup>6</sup>

1. Sifat kesukarelaan dalam proses
2. Prosedur yang cepat
3. Keputusan *non-judicial*
4. Prosedur rahasia (*Confidential*)
5. Fleksibilitas dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah
6. Hemat waktu
7. Hemat Biaya
8. Pemeliharaan hubungan kontrol dan lebih mudah memperkirakan hasil
9. Keputusan bertahan sepanjang waktu

Kelemahan arbitrase antara lain:<sup>7</sup>

1. Untuk mempertemukan kehendak para pihak yang bersengketa dan membawanya ke badan arbitrase tidaklah mudah.
2. Pengakuan dan pelaksanaan keputusan arbitrase asing.

---

<sup>4</sup> Van Hoeve , 1993, *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5*, Jakarta , PT. Ichtiar Baru, hlm.1

<sup>5</sup> A Pitlo, *Loc.cit*, hlm. 1

<sup>6</sup> Poesponoto, K. Ng. Soebakti, *Loc.cit*, hlm. 231.

<sup>7</sup> Christopher W. Moore (CDR associates), dalam Suyud Margono, *Ibid*, Hlm. 34- 36.

3. Telah dimaklumi alam arbitrase tidak selalu ada keterikatan kepada putusan- putusan (yurisprudensi) arbitrase sebelumnya.
4. Arbitrase ternyata tidak mampu memberikan jawaban yang definitif terhadap semua sengketa hukum.
5. Bagaimanapun juga putusan arbitrase selalu tergantung kepada kemampuan teknis arbiter untuk memberikan keputusan yang memuaskan dan sesuai dengan rasa keadilan para pihak.
6. Mungkin tidak cocok untuk tuntutan yang terdiri dari berbagai pihak.
7. Perlu mendapat perintah pengadilan untuk melaksakannya, bilamana ada pihak, terutama yang kalah tidak mau melaksanakan putusan arbitrase tersebut.
8. dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.<sup>8</sup>

### **Kewarisan**

Dalam Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi hukum Islam mengartikan bahwa: “hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan ( Tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing- masing.”<sup>9</sup> Pengertian kewarisan menurut hukum adat adalah aturan-aturan hukum yang bertalian dengan proses dari abad ke abad yang menarik perhatian, ialah proses penerusan dan peralihan kekayaan *materieel* dan *immaterieel* dari turunan ke turunan.<sup>10</sup>

Adapun asas-asas yang tercantum dalam pelaksanaan kewarisan adalah sebagai berikut :

- a. Asas Ijbari
- b. Asas Bilateral
- c. Asas Keadilan
- d. Asas Personalitas ke-Islaman

Dengan adanya suatu pelaksanaan kewarisan maka akan timbul suatu akibat kewarisan , yaitu Adanya hubungan pewaris dan ahli waris, Timbul hak dan kewajiban ahli waris, Lahirnya pemilik harta warisan baru, Upaya penyerahan dan perlindungan terhadap harta warisan, dan

---

<sup>8</sup> Runtung, “Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia” Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006. Hlm 2.

<sup>9</sup> *Ensiklopedia Hukum Islam Jilid 5*, 1993, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm.1

<sup>10</sup> A Pitlo, *Loc.cit*, hlm

Adanya harta warisan.

### **Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Dalam hukum tanah nasional kita diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu Hak bangsa Indonesia, dan Hak menguasai Negara. Perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

1. Perolehan secara *originair*, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi)
2. Perolehan secara *derivatif*, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.

Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanya pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang- orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1).
2. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20).
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3)
4. Hak-hak perorangan:
  - a. Hak-hak atas tanah (pasal 4):
    1. Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
    2. Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-

lainnya (pasal 37, 41 dan 53).

- a) Wakaf (pasal 49)
- b) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- c) Hak Jaminan Atas Tanah:
- d) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985.
- e) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Menurut Pasal 16 UUPA Hak Atas Tanah terbagi atas 7, yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Hutan
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Adapun hal lainnya adalah hak- hak lain yang tidak termasuk dalam hak- hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan UU serta hak- hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

### **Perolehan Hak Atas Tanah**

Memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapatkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti kepemilikan dapat ditempuh melalui dua cara, yaitu :

1. Konversi bekas Hak lama dan tanah bekas Hak Milik Adat.
2. Permohonan Hak Atas Tanah Negara.
  - a) Keppres No. 32/ 1979 Tentang Pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak- hak Barat.
  - b) Inpres No. 9/ 1973 Tentang Pelaksanaan pencabutan hak- ha katas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
  - c) Peraturan MNA/ KaBPN No.1/ 1994 Tentang ketentuan pelaksanaan Keppres No. 55/ 1993.

- d) Peraturan MNA/ KaBPN No.3/ 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- e) Peraturan MNA/ KaBPN No. 9/ 1999 Tentang Tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## **PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Lokasi Penelitian Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang.**

Berdasarkan hasil penelitian wawancara kepada Bapak Anas Selaku Wakil Camat lowokwaru / PPAT Camat lowokwaru kota malang di 5 (lima) Kelurahan di kecamatan lowokwaru diantaranya ; Kelurahan Jatimulyo, Kelurahan Tulusrejo, Kelurahan Tunjung Sekar, Kelurahan Ketawanggede, Kelurahan Lowokwaru yang banyak permasalahan sengketa tanah waris, dikarenakan kawasan tersebut harga NJOP tanah sangat mahal sekali, makanya banyak pertikaian di dalam pembagian waris yang tidak rata dan ada sebagian dari dokumen salah satu ahli waris yang di palsukan supaya dapat diperjual belikan kepada pihak ke tiga.

### **Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang.**

Cara penyelesaian sengketa waris yang dilakukan secara mediasi oleh Bapak Camat selaku mediator di kantor kecamatan Lowokwaru kepada para pihak yang bersengketa menggunakan jalur non litigasi. Selama bisa diselesaikan secara damai dan kata sepakat menggunakan dapat jalur non litigasi (di luar pengadilan), Maka pihak yang bersengketa dapat diselesaikan di tingkat bawah tidak perlu menggunakan jalur litigasi.<sup>11</sup>

Persyaratan bagi seorang mediator dapat dilihat dari dua sisi, yaitu *sisi internal dan sisi eksternal mediator*. Sisi internal berkaitan dengan kemampuan personal mediator dalam menjalankan misinya menjembatani dan mengatur proses mediasi, sehingga para pihak berhasil mencapai kesepakatan yang dapat mengakhiri persengketaan mereka. Sisi eksternal berkaitan dengan persyaratan formal yang harus dimiliki mediator dalam hubungannya dengan sengketa yang ia tangani. Persyaratan lain terdiri atas:

1. Keberadaan mediator disetujui oleh kedua belah pihak
2. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak yang bersengketa

---

<sup>11</sup> Wawancara Bapak Anas PPAT Camat / Wakil Camat 19 September 2021

3. Tidak memiliki hubungan darah dengan salah satu pihak yang bersengketa
4. Tidak mempunyai kepentingan financial, atau kepentingan lain terhadap kesepakatan para pihak
5. Tidak memiliki kepentingan terhadap proses perundingan maupun hasilnya

*Alternatif Penyelesaian Sengketa* (ADR) adalah sebagai salah satu mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan mempertimbangkan segala bentuk efisiensinya dan untuk tujuan masa yang akan datang sekaligus menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.

Dalam hal ini dapat dilihat, syarat-syarat Prosedur mediasi dibagi ke dalam tiga tahap yaitu tahap pra mediasi, tahap pelaksanaan mediasi, tahap akhir mediasi.

Dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008, sehingga diharapkan sengketa kewarisan dapat diselesaikan dengan jalan mediasi, karena dengan menempuh jalur mediasi kedua belah pihak dapat menyelesaikan mereka dengan baik-baik tanpa adanya perselisihan lagi.

Perbandingan antara mediator dengan negosiator, konsiliator dan arbiter yaitu

	Mediator	Konsoliator	Arbiter
Peran	Pemandu dalam membuka proses mediasi, mengatur arah mediasi dan mengkondisikan suasana mediasi berjalan dengan baik. Membantu para pihak dalam menyelesaikan sengketanya (sebagai fasilitator) Tidak bersifat memutus.	Tidak hanya sebagai fasilitator, namun juga memiliki tugas untuk menyampaikan pendapat mengenai pokok perkara yang sedang terjadi tanpa memihak. Memberikan saran – saran mengenai keuntungan serta kerugian yang kemungkinan akan terjadi. Tidak Bersifat memutus.	Seorang arbiter memiliki kewenangan untuk memberikan putusan dalam sengketa yang sedang ditanganinya.
Sifat	Pasif	Pasif	Aktif

### **Hambatan Di Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang**

Hambatan yang diakibatkan para pihak itu sendiri maupun kendala karena ruang lingkup yang terdapat di kantor kecamatan lowokwaru, hambatan inilah yang menghambat keberhasilan dan kurang maksimalnya pelaksanaan dalam proses penyelesaian sengketa tanah waris secara

mediasi, adapun hambatan yang ditemui itu antara lain adalah:

1. Menunggu undangan dari pihak Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang akan disampaikan oleh para pihak, Kepala desa sebagai pendamping serta disaksikan oleh Babinkamtibnas terlebih dahulu karena ruangan mediasi di sini hanya satu dan juga akan dilaksanakan oleh Camat lowokwaru yang akan menempuh proses mediasi pada hari tersebut.
2. Sebagian dari para pihak yang datang ke kantor kecamatan lowokwaru kota malang sangat sulit untuk didamaikan atau menemukan kata sepakat karena mereka sudah mempunyai prinsip sendiri untuk mempertahankan posisi mereka.
3. Pembagian waktu yang kurang maksimal apabila terdapat banyak pemohon dari salah satu ahli waris untuk dilakukan penyelesaian sengketa waris.
4. Perkara sengketa waris yang sudah sangat parah, yang mana masalah waris tersebut pernah diselesaikan secara kekeluargaan, namun tidak bisa diselesaikan.
5. Para pihak tidak dapat diajak bekerja sama.
6. Adanya pihak-pihak yang bersengketa memiliki sifat yang egois dan cenderung mempertahankan pendapatnya sendiri dan tidak mau mengalah.
7. Sulit mencari saksi untuk memberikan ketengan.
8. Sulitnya mencari bukti-bukti yang diperlukan pada saat pemeriksaan. Kesulitan mencari bukti-bukti terutama bukti-bukti tertulis merupakan salah satu hambatan yang sering dihadapi.

## **KESIMPULAN**

1. Gambaran umum lokasi penelitian penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah: Bahwa pada 5 (lima) Kelurahan di kecamatan lowokwaru diantaranya : Kelurahan Jatimulyo, Kelurahan Tulus Rejo, Kelurahan Tunjung Sekar, Kelurahan Ketawang Gede, Kelurahan Lowokwaru, banyak terjadi permasalahan sengketa tanah waris, dikarenakan kawasan tersebut harga NJOP tanah sangat mahal sekali, makanya banyak pertikaian di dalam pembagian waris yang tidak rata dan ada sebagian dari dokumen salah satu ahli waris yang di palsukan supaya dapat diperjual belikan kepada pihak ke tiga.
2. Cara penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang:

- a. Camat menyelesaikannya secara mediasi/ non litigasi yang dilaksanakan di kantor kecamatan lowokwaru kota malang, dilakukan tanpa ada langkah yang ditambah dan dikurangi supaya lancar.
  - b. Mediasi yang dilakukan oleh Camat dan Lurah setempat bertujuan agar dapat menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Pelaksanaan mediasi ini dilakukan di kantor kecamatan lowokwaru kota malang agar sebelum dilakukannya konsultasi, diskusi dan negoisasi kepada para pihak yang bersengketa supaya dapat mempertimbangkan masalahnya bersama. Dalam mediasi ini dihadiri oleh beberapa pihak, yaitu: (a) Camat lowokwaru (b) Lurah setempat kejadian sengketa (c) Para pihak yang bersengketa; (d) Saksi-saksi; (e) Babinkamtibnas terkadang juga mengikuti pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh pihak kecamatan lowokwaru kota malang.
  - c. Dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 diharapkan proses pelaksanaan mediasi dapat berjalan secara efisien, begitu juga diharapkan terjadi pada pelaksanaan mediasi sengketa kewarisan di kecamatan lowokwaru kota malang,
  - d. Camat Lowokwaru diberikan legalitas untuk melakukan penyelesaian secara non litigasi/ penyelesaian diluar pengadilan dengan cara mediasi untuk kepastian hukum hal ini sesuai dengan teori undang-undang atau pelaksanaan dari hukum kemanfaatan yakni adalah manfaat yang harus memberikan rasa aman, menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan kepastian dan melindungi setiap hak-hak dari yang terbesar bagi masyarakat .
3. Hambatan di dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang
- a. Hasil penelitian yang dilakukan ada beberapa hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah waris yaitu: (a) Adanya pihak-pihak yang bersengketa memiliki sifat yang egois; (b) Sulit mencari saksi; (c) Sulitnya mencari bukti-bukti. Untuk mengatasi hambatan yang dihadapi oleh Camat lowokwaru dilakukan dengan beberapa cara yaitu: (a) mengadakan pembinaan dan pendekatan serta melakukan persembahyangan; (b) meminta bantuan kepada para tokoh masyarakat yang ahli dibidang permasalahan yang sedang dihadapi; (c) menelusuri silsilah keluarga pemilik tanah sebelumnya.
  - b. Hambatan di dalam penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang yang terdapat pada ruang lingkup dan ruangan mediasi hanya satu ruangan saja yang membuat pelaksanaan mediasi kurang berjalan lancar.

- c. Disisi lain ketika Camat selaku mediator telah berusaha semaksimal mungkin agar para pihak berdamai, namun dari salah satu pihak tidak memiliki iktikad baik dalam menjalankan mediasi, maka mediator tidak bisa bertindak lebih diluar batas kewenangannya sebagai pihak ketiga (netral). Dan pihak kecamatan akan menyarankan untuk ketingkat selanjutnya yaitu jalur peradilan Pengadilan Agama IA Kota Malang supaya mendapat keadilan

## **SARAN**

1. Berdasar kepada pedoman mediasi yang telah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 sudah berjalan semestinya tinggal, saran penulis adalah agar Bapak Camat lowokwaru dan didampingi Bapak Lurah yang bersangkutan melengkapi apa yang kurang dalam ruang lingkup pelaksanaan mediasi atau penyelesaian di luar pengadilan.
2. Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah waris terhadap kepemilikan hak atas tanah studi di kecamatan lowokwaru kota malang secara mediasi/ non litigasi yang dilakukan di kantor kecamatan lowokwaru kota malang, segera menemukan upaya agar hambatan tersebut tidak lagi menjadi permasalahan yang berlarut-larut dalam proses mediasi para pihak yang bersengketa tanah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- A Pitlo, 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Poesponoto, Soebakti, K. Ng. 1974, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Goopaster , Garry, 1993 , *Negosiasi Dan Mediasi* , Jakarta, ELIPS Project
- Van Hoeve , 1993, *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5*, Jakarta , PT. Ichtiar Baru
- Runtung, 2006. “*Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*” Medan : USU, Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Press
- Van Hoeve, 1993, *Ensiklopedia Hukum Islam Jilid 5*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru
- Mertokusumo, Sudikno, 1988 perundangan-undangan agrarian Indonesia, Yogyakarta , liberty
- Chomzah, Achmad, Ali, 2002, hukum pertanahan pemberian ha katas tanah negara sertifikat

dan permasalahan, Jakarta: prestasi pustaka,

Harsono, Boedi, 2005, hukum agrarian, sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, Jakarta, jilid 1 hukum tanah nasional, Djambatan, Edisi Revisi.

**Jurnal**

Sunarno, No. 1 (2006), "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", *Jurnal Media Hukum*, Yogyakarta: FH UMY, Vol. 13

Sulistiyono, Adi, No.1 (2006). "Budaya Musyawarah untuk Penyelesaian Sengketa Win-win Solution dalam Perspektif hukum", *Jurnal hukum Bisnis*, Vol. 25

Wynona, Agnes, No.8 (2013), "Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Beraja Niti*, Vol. 2