

**MEDIASI SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA WARISAN  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF  
PASAL 1851 KUHPERDATA DAN PASAL 19 UUPA  
(*MEDIATION AS AN EFFORT TO RESOLVE DISPUTES OVER  
UNCERTIFIED INHERITED LAND FROM THE PERSPECTIVE OF  
ARTICLE 1851 OF THE INDONESIAN CIVIL CODE AND ARTICLE 19 OF  
THE BASIC AGRARIAN LAW*)**

**Zainal Kudsi, Muhammad Dluha dan Abdur Rohim**

**Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan Kraksaan**

Korespondensi Penulis : [Zainalkudsy@gmail.com](mailto:Zainalkudsy@gmail.com), [dhuhamuhammad56@gmail.com](mailto:dhuhamuhammad56@gmail.com),  
[dr.abdurrohim91@gmail.com](mailto:dr.abdurrohim91@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Kudsi, Zainal, Muhammad Dluha dan Abdur Rohim. *Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Warisan Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Perspektif Pasal 1851 KUHPERdata dan Pasal 19 UUPA*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

**ABSTRAK**

Sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi di masyarakat. Hal ini disebabkan oleh belum adanya kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah serta kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Ketidakjelasan status hukum tanah sering menimbulkan konflik di antara para ahli waris, khususnya terkait pembagian hak atas tanah warisan. Dalam kondisi demikian, penyelesaian sengketa melalui mediasi menjadi salah satu alternatif yang dapat ditempuh guna mencapai penyelesaian secara damai dan menghindari proses litigasi di pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat melalui mediasi berdasarkan Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perdamaian sebagai suatu perjanjian untuk mengakhiri sengketa antara para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi dapat menjadi mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif karena memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan secara musyawarah, cepat dan dengan biaya yang relatif lebih ringan. Kesepakatan yang dihasilkan melalui mediasi juga dapat menjadi dasar bagi para ahli waris untuk melakukan pendaftaran tanah sehingga memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah warisan.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Mediasi, Pendaftaran Tanah, Sengketa Warisan, Tanah Belum Bersertifikat

### **ABSTRACT**

*Disputes over uncertified inherited land are a common legal issue in society. This problem arises due to the lack of legal certainty regarding land ownership status and the low level of public awareness in registering land as stipulated in Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. The unclear legal status of the land often leads to conflicts among heirs, particularly regarding the distribution of inheritance rights over the land. In such circumstances, mediation serves as an alternative dispute resolution mechanism that can facilitate a peaceful settlement and avoid litigation in court. This study aims to analyze the resolution of disputes over uncertified inherited land through mediation based on Article 1851 of the Civil Code, which regulates settlement agreements as a legal instrument to end disputes between parties. The research method used is normative legal research with statutory and conceptual approaches. The findings indicate that mediation is an effective mechanism for resolving inheritance disputes as it allows the parties to reach agreements through deliberation in a faster process and with relatively lower costs. Furthermore, agreements reached through mediation can serve as a basis for heirs to proceed with land registration, thereby providing legal certainty regarding the ownership status of the inherited land.*

**Keywords:** *Inheritance Dispute, Mediation, Land Registration, Legal Certainty, Uncertified Land*

### **A. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomis, sosial, budaya dan yuridis dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam perspektif hukum agraria nasional, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda bernilai ekonomi, melainkan juga sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan masyarakat sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1,2</sup> Kedudukan tanah yang sangat penting menyebabkan hubungan hukum antara individu dengan tanah sering menimbulkan berbagai persoalan, terutama ketika tanah menjadi objek pewarisan. Sengketa warisan tanah merupakan salah satu bentuk sengketa keperdataan yang cukup banyak terjadi di Indonesia, baik di lingkungan masyarakat pedesaan maupun perkotaan. Permasalahan tersebut semakin kompleks apabila tanah warisan yang disengketakan belum memiliki sertifikat hak atas tanah sehingga status kepemilikannya belum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara administratif maupun yuridis.

---

<sup>1</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat pada umumnya timbul akibat tidak adanya kepastian mengenai batas kepemilikan, pembagian warisan yang dilakukan secara lisan, penguasaan sepihak oleh salah satu ahli waris, serta minimnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, banyak masyarakat yang masih mengandalkan bukti kepemilikan berupa girik, petok, letter c, ataupun penguasaan fisik semata tanpa melakukan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>3</sup> Kondisi tersebut menyebabkan posisi hukum para ahli waris menjadi lemah ketika terjadi perselisihan. Tidak jarang sengketa yang awalnya bersifat kekeluargaan berkembang menjadi konflik berkepanjangan yang merusak hubungan antar anggota keluarga dan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek tanah yang disengketakan.

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali membutuhkan waktu yang panjang, biaya yang besar, serta berpotensi memperuncing konflik antar pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, mediasi hadir sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang lebih mengedepankan musyawarah, perdamaian dan asas kekeluargaan. Mediasi memiliki karakteristik penyelesaian sengketa yang fleksibel, cepat, serta memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa adanya putusan yang bersifat menang atau kalah.<sup>4</sup> Dalam konteks sengketa warisan tanah, mediasi dipandang lebih relevan karena sengketa yang terjadi pada dasarnya melibatkan hubungan kekeluargaan yang perlu dijaga keberlangsungannya.

Dasar hukum penyelesaian sengketa melalui perdamaian diatur dalam Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perdamaian merupakan suatu perjanjian di mana kedua belah pihak dengan menyerahkan,

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

<sup>4</sup> Riska Kurnia Ningsih dan Hadi Tuasikal, *Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah*, *Journal of Dual Legal Systems*, Vol.2, No.1 (April 2025), p.70–89.

menjanjikan, atau menahan suatu barang mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara.<sup>5</sup> Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perdamaian memiliki kekuatan hukum sebagai bentuk penyelesaian sengketa keperdataan, termasuk sengketa warisan tanah. Di sisi lain, Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Dengan demikian, hasil mediasi dalam sengketa warisan tanah belum bersertifikat pada dasarnya perlu diikuti dengan proses administrasi pertanahan agar tercipta kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang telah disepakati para pihak.

Penelitian mengenai sengketa warisan tanah dan mediasi sebenarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu seperti yang dibahas oleh Madona dkk, membahas Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Kewarisan.<sup>6</sup> Selain itu, terdapat pula penelitian dari Hamid, dkk., yang mengkaji Efektivitas Pelaksanaan Proses Mediasi dalam Sengketa Kewarisan Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008.<sup>7,8</sup> Namun demikian, penelitian-penelitian tersebut pada umumnya masih membahas mediasi dan sengketa warisan secara terpisah serta belum secara spesifik mengaitkan ketentuan Pasal 1851 KUHPdata dengan Pasal 19 UUPA dalam konteks sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat. Penelitian sebelumnya juga lebih dominan menitikberatkan pada penyelesaian sengketa melalui litigasi atau hanya membahas kepastian hukum sertifikat tanah tanpa mengkaji kekuatan hukum hasil mediasi sebagai dasar penyelesaian sengketa pertanahan.

Sehingga, terdapat kekosongan kajian hukum (*gap research*) mengenai hubungan antara kekuatan hukum perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUHPdata dengan kepastian hukum pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA dalam penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat.

---

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*), (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23).

<sup>6</sup> A. Maradona, Syahrudin Nawi dan Anzar Anzar, *Efektivitas Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Kewarisan*, *Journal of Lex Generalis (JLG)*, Vol.2, No.1 (Januari 2021), p.185–200.

<sup>7</sup> Muhammad Richwan Hamid, Ahyuni Yunus dan Muhhamad Syarief Nuh, *Efektivitas Pelaksanaan Proses Mediasi dalam Sengketa Kewarisan Menurut Perma Nomor 1 Tahun 2008*, *Journal of Lex Generalis (JLG)*, Vol.1, No.6 (November 2020), p.841–55.

<sup>8</sup> Indonesia, *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Perma No.1 Tahun 2008.

Penelitian ini menjadi penting karena hasil mediasi yang hanya bersifat kesepakatan para pihak sering kali belum memberikan kepastian hukum yang optimal apabila tidak ditindaklanjuti melalui pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, diperlukan kajian yang mampu menganalisis secara komprehensif mengenai kedudukan hukum mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa warisan tanah sekaligus kaitannya dengan kepastian hukum hak atas tanah dalam sistem hukum agraria nasional.

Kebaruan (*novelty*) dalam penelitian ini terletak pada analisis integratif antara konsep perdamaian dalam Pasal 1851 KUHPerdara dengan konsep kepastian hukum pertanahan dalam Pasal 19 UUPA terhadap sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini tidak hanya membahas mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa, tetapi juga mengkaji kekuatan hukum hasil mediasi dan relevansinya terhadap proses pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para ahli waris. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan ilmu hukum perdata dan hukum agraria, serta memberikan kontribusi praktis bagi masyarakat dan aparat penegak hukum dalam penyelesaian sengketa warisan tanah melalui mekanisme mediasi yang berorientasi pada kepastian hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: pertama, bagaimana mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat berdasarkan Pasal 1851 KUHPerdara dan kedua, bagaimana kepastian hukum hasil mediasi terhadap sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat dalam perspektif Pasal 19 UUPA. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat serta menganalisis kepastian hukum hasil mediasi dalam perspektif hukum agraria nasional. Dari pemaparan latar belakang di atas, penelitian ini memfokuskan pada permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat melalui mediasi berdasarkan Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria?

2. Sejauhmana efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa, warisan tanah yang belum bersertifikat ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>9</sup> Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun literatur hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat melalui mediasi.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, khususnya Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perdamaian dalam penyelesaian sengketa serta Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengatur mengenai pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Sementara itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan mempelajari konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan pendapat para ahli hukum mengenai sengketa warisan, hak atas tanah, serta penyelesaian sengketa melalui mediasi.<sup>10</sup>

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum waris, hukum agraria dan penyelesaian sengketa. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber lain yang mendukung penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

---

<sup>9</sup> Muhammad Zainuddin dan Aisyah Dinda Karina, *Penggunaan Metode Yuridis Normatif dalam Membuktikan Kebenaran pada Penelitian Hukum*, Smart Law Journal, Vol.2, No.2 (Agustus 2023), p.114–23.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan berbagai literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan mengkaji dan menginterpretasikan bahan hukum secara sistematis untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat melalui mediasi berdasar ketentuan hukum yang berlaku.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Warisan Tanah yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Berdasarkan Pasal 1851 KUH Perdata dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria**

Sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat pada hakikatnya menunjukkan adanya pertemuan antara persoalan hukum perdata dan hukum agraria dalam satu objek sengketa yang sama. Pada satu sisi, sengketa tersebut berkaitan dengan hubungan keperdataan antar ahli waris mengenai pembagian hak waris, namun pada sisi lain juga menyangkut legalitas hak atas tanah yang belum memperoleh pengakuan administratif dari negara. Dalam praktik hukum di Indonesia, penyelesaian sengketa warisan lebih sering dipahami sebagai persoalan pembagian hak antar ahli waris semata, sedangkan aspek legalisasi hak atas tanah cenderung ditempatkan sebagai persoalan administratif lanjutan.<sup>11</sup> Padahal, pemisahan kedua aspek tersebut justru menjadi penyebab utama lahirnya ketidakpastian hukum dalam sengketa tanah warisan yang belum bersertifikat.

Secara normatif, Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar legitimasi terhadap penyelesaian sengketa melalui perdamaian. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia mengakui kesepakatan damai sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang sah dan mengikat bagi para pihak. Akan tetapi, apabila dianalisis secara substantif,

---

<sup>11</sup> Krisman Wihelmus, dkk., *Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum: Studi Kasus di Desa Serei Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara*, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol.5, No.3 (Mei 2025), p.382–93.

konstruksi hukum dalam Pasal 1851 KUHPerdara sesungguhnya hanya menempatkan perdamaian sebagai instrumen penghentian konflik antar subjek hukum, bukan sebagai instrumen pembentukan legalitas terhadap objek hukum yang disengketakan. Dengan demikian, perdamaian dalam mediasi pada dasarnya hanya menghasilkan kepastian keperdataan yang bersifat *inter partes*, yaitu mengikat para pihak yang membuat kesepakatan, tetapi belum memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah itu sendiri.

Kelemahan tersebut menjadi sangat terlihat ketika objek sengketa berupa tanah yang belum bersertifikat. Dalam konteks hukum agraria nasional, tanah yang belum didaftarkan pada dasarnya belum memiliki alat bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana sertifikat hak atas tanah. Artinya, sekalipun para ahli waris telah mencapai kesepakatan damai melalui mediasi, posisi hukum atas tanah tersebut tetap rentan menimbulkan sengketa baru karena hak atas tanah belum memperoleh legitimasi negara secara administratif. Kondisi ini menunjukkan bahwa perdamaian dalam sengketa tanah warisan sesungguhnya belum cukup untuk menciptakan kepastian hukum apabila tidak diikuti dengan proses legalisasi hak melalui pendaftaran tanah.

Pada titik inilah Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria memiliki relevansi yang sangat penting. Pasal tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa sistem hukum agraria Indonesia menempatkan kepastian hukum bukan hanya pada kesepakatan para pihak, tetapi pada pengakuan negara melalui administrasi pertanahan. Dengan demikian, kepastian hukum dalam sengketa tanah warisan tidak dapat diselesaikan hanya melalui pendekatan hukum perdata, melainkan harus diintegrasikan dengan mekanisme hukum agraria.

Sehingga, penelitian ini menemukan mediasi dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat tidak dapat diposisikan semata-mata sebagai mekanisme penyelesaian sengketa keperdataan. Mediasi harus dikonstruksikan sebagai tahap awal legalisasi hak atas tanah. Temuan ini menjadi novelty utama dalam penelitian karena penelitian-penelitian sebelumnya cenderung memisahkan antara penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan proses administrasi pertanahan.

Padahal, dalam sengketa tanah warisan yang belum bersertifikat, perdamaian tanpa legalisasi hak hanya menghasilkan penyelesaian sosial sementara dan belum menciptakan kepastian hukum yang berkelanjutan.

Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara Pasal 1851 KUHPerdara dan Pasal 19 UUPA sebenarnya bersifat integratif. Pasal 1851 KUHPerdara berfungsi menyelesaikan konflik antar ahli waris melalui pendekatan konsensual, sedangkan Pasal 19 UUPA berfungsi mengubah hasil kesepakatan tersebut menjadi hak atas tanah yang memperoleh legitimasi hukum negara. Dengan kata lain, mediasi dan pendaftaran tanah merupakan dua tahapan hukum yang tidak dapat dipisahkan dalam penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat. Apabila mediasi berhenti hanya pada kesepakatan perdamaian, maka sengketa pada dasarnya belum selesai secara yuridis karena status hak atas tanah masih belum memperoleh kepastian hukum.

Analisis ini sekaligus menunjukkan adanya kelemahan paradigma dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia yang masih memandang mediasi sebagai tujuan akhir penyelesaian sengketa. Dalam perspektif hukum agraria, paradigma tersebut tidak sepenuhnya tepat karena sengketa tanah bukan hanya berkaitan dengan konflik antar pihak, tetapi juga menyangkut tertib administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, keberhasilan mediasi tidak dapat diukur hanya dari tercapainya perdamaian, tetapi juga dari keberhasilan hasil mediasi tersebut untuk ditransformasikan ke dalam sistem pendaftaran tanah.

Secara teoritis, penelitian ini menawarkan konstruksi baru bahwa hasil mediasi dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat seharusnya diposisikan sebagai dasar yuridis untuk proses sertifikasi tanah. Artinya, kesepakatan perdamaian tidak berhenti sebagai dokumen keperdataan, tetapi harus dipahami sebagai instrumen awal pembentukan legalitas hak atas tanah. Konstruksi ini memperlihatkan bahwa mediasi memiliki fungsi ganda, yakni sebagai mekanisme penyelesaian konflik sekaligus sebagai instrumen pembentukan kepastian hukum agraria. Dengan demikian, integrasi antara Pasal 1851 KUHPerdara dan Pasal 19 UUPA menjadi kebutuhan konseptual dalam mewujudkan penyelesaian sengketa pertanahan yang tidak hanya berorientasi pada perdamaian, tetapi juga pada perlindungan hukum jangka panjang.

## **2. Efektivitas Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Warisan Tanah yang Belum Bersertifikat Ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria**

Efektivitas mediasi dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat selama ini cenderung diukur secara sederhana melalui keberhasilan para pihak mencapai perdamaian. Parameter tersebut sesungguhnya terlalu sempit apabila diterapkan dalam sengketa pertanahan. Sengketa tanah memiliki karakteristik yang berbeda dengan sengketa keperdataan biasa karena objek sengketa tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antar individu, tetapi juga menyangkut aspek administrasi publik dan legitimasi negara terhadap hak atas tanah.<sup>12</sup> Oleh sebab itu, efektivitas mediasi dalam sengketa tanah seharusnya tidak hanya diukur dari berakhirnya konflik antar ahli waris, tetapi juga dari kemampuan hasil mediasi tersebut dalam menciptakan kepastian hukum atas objek tanah yang disengketakan.

Dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mediasi dinilai efektif karena memberikan ruang kepada para pihak untuk menentukan sendiri bentuk penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip kesepakatan. Karakter konsensual dalam mediasi menyebabkan hasil penyelesaian lebih mudah diterima dibanding putusan litigasi yang bersifat memaksa.<sup>13</sup> Selain itu, mediasi mampu menjaga hubungan kekeluargaan para pihak karena penyelesaian dilakukan melalui musyawarah dan bukan melalui konfrontasi hukum. Dalam konteks sengketa warisan, aspek ini memiliki nilai penting karena konflik yang berkepanjangan sering kali menyebabkan keretakan hubungan keluarga yang sulit dipulihkan.

Namun demikian, efektivitas mediasi dalam perspektif hukum perdata pada dasarnya hanya terbatas pada penyelesaian konflik interpersonal. Kesepakatan perdamaian memang dapat mengakhiri sengketa antar ahli waris, tetapi tidak secara otomatis menghilangkan potensi sengketa di masa mendatang apabila status hukum tanah belum mendapat pengakuan administratif. Dengan kata lain,

---

<sup>12</sup> Atis Ika Ernawati, dkk., *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Hukum Perdata: dari Konstruksi Gugatan Hingga Implikasi Putusan*, Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah, Vol.10, No.2 (Juli-Desember 2025), p.171–85.

<sup>13</sup> Gede Aditya Pratama, *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Mega Press Nusantara, Sumedang, 2023.

mediasi hanya menyelesaikan dimensi konflik sosial, tetapi belum sepenuhnya menyelesaikan dimensi legalitas agraria. Pada titik ini terlihat bahwa efektivitas mediasi dalam sengketa tanah memiliki keterbatasan struktural apabila tidak diintegrasikan dengan mekanisme hukum pertanahan.

Keterbatasan tersebut dapat dilihat dari banyaknya sengketa tanah warisan yang kembali muncul meskipun sebelumnya telah diselesaikan melalui mediasi keluarga. Fenomena ini menunjukkan bahwa perdamaian tanpa sertifikasi tanah hanya menghasilkan stabilitas sementara. Tidak adanya sertifikat menyebabkan hak atas tanah tetap rentan dipersoalkan oleh ahli waris lain maupun pihak ketiga. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa akar utama sengketa tanah bukan semata konflik antar ahli waris, melainkan ketiadaan legalitas hak atas tanah yang diakui negara.

Dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria, kepastian hukum terhadap tanah hanya dapat diwujudkan melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara menempatkan sertifikat sebagai instrumen utama perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Oleh sebab itu, efektivitas mediasi dalam sengketa warisan tanah pada hakikatnya baru tercapai secara sempurna apabila hasil mediasi ditindaklanjuti melalui sertifikasi tanah. Tanpa proses tersebut, hasil mediasi hanya menghasilkan kepastian sosial, tetapi belum menghasilkan kepastian yuridis.

Penelitian ini menemukan bahwa efektivitas mediasi dalam sengketa tanah harus dipahami melalui dua dimensi kepastian hukum, yaitu kepastian keperdataan dan kepastian agraria. Kepastian keperdataan lahir melalui kesepakatan damai para pihak berdasarkan Pasal 1851 KUHPerdara, sedangkan kepastian agraria lahir melalui legalisasi hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA. Temuan ini menjadi novelty penting karena penelitian sebelumnya umumnya hanya mengukur efektivitas mediasi dari tercapainya perdamaian, tanpa mengaitkannya dengan pembentukan legalitas hak atas tanah.

Sehingga dengan demikian, penelitian ini menawarkan konstruksi konseptual bahwasanya mediasi sendiri di dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat tidak boleh hanya berhenti pada fungsi restoratif semata,

tetapi harus diarahkan pada fungsi transformasional. Fungsi restoratif berkaitan dengan pemulihan hubungan antar ahli waris, sedangkan fungsi transformasional berkaitan dengan perubahan status tanah dari yang semula tidak memiliki kepastian hukum menjadi memiliki legalitas yang diakui negara melalui sertifikasi tanah. Konstruksi ini menunjukkan bahwa mediasi dalam sengketa pertanahan harus dipandang sebagai bagian dari proses reformasi administrasi pertanahan, bukan sekadar mekanisme penyelesaian konflik keluarga.

Berdasarkan analisis tersebut, efektivitas mediasi dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat pada akhirnya tidak ditentukan oleh tercapainya perdamaian semata, melainkan oleh keberhasilan mengintegrasikan hasil mediasi ke dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian, mediasi dan sertifikasi tanah merupakan dua instrumen hukum yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan dalam menciptakan penyelesaian sengketa yang berkeadilan, berkepastian hukum dan berkelanjutan.

### **C. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian, mediasi dalam penyelesaian sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat memiliki legitimasi normatif berdasarkan Pasal 1851 KUHPdata sebagai instrumen perdamaian yang sah dan mengikat para pihak. Mediasi terbukti relevan dalam sengketa kewarisan karena mengedepankan asas musyawarah, kekeluargaan, serta penyelesaian yang lebih fleksibel dibanding litigasi. Namun, penelitian ini menemukan bahwa hasil mediasi pada hakikatnya hanya menghasilkan kepastian hukum keperdataan yang bersifat *inter partes* sehingga belum mampu memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah apabila tidak disertai pengakuan administratif negara.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa efektivitas mediasi dalam sengketa warisan tanah yang belum bersertifikat tidak ditentukan semata-mata oleh tercapainya perdamaian, melainkan oleh keberhasilan mentransformasikan hasil mediasi ke dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam konteks ini, penelitian menghasilkan konstruksi hukum baru bahwa mediasi harus diposisikan sebagai tahap awal legalisasi hak atas tanah, bukan sekadar mekanisme penyelesaian konflik keperdataan. Dengan demikian,

integrasi antara kepastian keperdataan berdasarkan Pasal 1851 KUHPerdata dan kepastian agraria melalui pendaftaran tanah menjadi dasar konseptual dalam mewujudkan penyelesaian sengketa warisan tanah yang berkeadilan, berkepastian hukum dan berkelanjutan.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Arba, Muhammad. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).  
Pratama, Gede Aditya. 2023. *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*. (Sumedang: Mega Press Nusantara).

### **Publikasi**

- Ernawati, Atis Ika, dkk.. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Hukum Perdata: dari Konstruksi Gugatan Hingga Implikasi Putusan*. Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah. Vol.10. No.2 (Juli-Desember 2025).  
Hamid, Muhammad Richwan, Ahyuni Yunus dan Muhhamad Syarief Nuh. *Efektivitas Pelaksanaan Proses Mediasi dalam Sengketa Kewarisan Menurut Perma Nomor 1 Tahun 2008*. Journal of Lex Generalis (JLG). Vol.1. No.6 (November 2020).  
Maradona, A., Syahrudin Nawi dan Anzar Anzar. *Efektivitas Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Kewarisan*. Journal of Lex Generalis (JLG). Vol.2. No.1 (Januari 2021).  
Ningsih, Riska Kurnia dan Hadi Tuasikal. *Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah*. Journal of Dual Legal Systems. Vol.2. No.1 (April 2025).  
Wihelmus, Krisman, dkk.. *Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum: Studi Kasus di Desa Serei Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara*. Innovative: Journal of Social Science Research. Vol.5. No.3 (Mei 2025).  
Zainuddin, Muhammad dan Aisyah Dinda Karina. *Penggunaan Metode Yuridis Normatif dalam Membuktikan Kebenaran pada Penelitian Hukum*. Smart Law Journal. Vol.2. No.2 (Agustus 2023).

### **Sumber Hukum**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*) (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.  
Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.