

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*)  
KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA RUANG  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA SELATAN**

**MUHAMMAD ADHE ALVIANTO UMAR  
231020718046**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
memperoleh gelar Magister Hukum**



**UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
JAKARTA  
2025**

**LEGAL PROTECTION FOR LAND OWNERS WITH  
OVERLAPPING OWNERSHIP AT THE AGRARIAN OFFICE  
SPATIAL PLANNING NATIONAL LAND AGENCY  
SOUTH JAKARTA ADMINISTRATIVE CITY**

**MUHAMMAD ADHE ALVIANTO UMAR  
231020718046**

**This thesis is submitted in partial fulfilment of the  
requirements for the degree of Master of Laws**



**NASIONAL UNIVERSITY  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF LAW PROGRAM  
JAKARTA  
2025**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Muhammad Adhe Alvianto Umar  
NPM : 231020718046  
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

Tesis ini telah kami setuju untuk dipertahankan dalam Ujian Sidang Tesis dihadapan Tim Penguji Program Studi Magister Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 25 Agustus 2025

**MENYETUJUI**

Ketua Program Studi : Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

Tanda tangan :

Pembimbing Tesis : Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.

Tanda tangan :

## LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG  
TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA  
RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
SELATAN

|                                                                                                          |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| MUHAMMAD ADHE ALVIAN TO UMAR<br>231020718046                                                             |              |
| Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Tesis Program Studi Magister Hukum<br>Tanggal 03 September 2025 |              |
| DEWAN PENGUJI                                                                                            |              |
| Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H.,<br>M.H., M.Si., M.M.<br>(Ketua Penguji)                           | Tanda Tangan |
| Masidin, S.H., M.H.<br>(Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)                                              | Tanggal      |
| Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.,<br>(Penguji)                                                  |              |
| Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.,<br>(Pembimbing/Penguji)                                                   |              |
| Jakarta, 09 September 2025                                                                               |              |
| Ketua Program Studi                                                                                      |              |

Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

## LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG  
TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA  
RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
SELATAN

MUHAMMAD ADHE ALVIANTO UMAR  
231020718046

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari tim penguji dalam sidang  
ujian tesis pada tanggal 03 September 2025 sebagaimana tertulis dalam berita  
acara ujian tesis

Tanda Tangan

Tanggal

Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H.,  
M.H., M.Si., M.M.  
(Ketua Penguji)



8/9-2025

Masidin, S.H., M.H.  
(Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)



8/9-2025

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.,  
(Penguji)



10/9/2025

Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.,  
(Pembimbing/Penguji)



8/9/2025

Jakarta, 09 September 2025

Ketua Program Studi



Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Adhe Alvianto Umar  
Tempat/Tanggal Lahir : Yogyakarta / 17 Juli 1995  
Nomor Pokok Mahasiswa : 231020718046  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Universitas Nasional  
Alamat : Jalan Lenteng Agung No.B3 RT.007 RW.08

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang saya buat dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN"** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam Tesis ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil kecuali kutipan yang telah saya masukan dengan menggunakan catatan kaki. Bila dikemudian hari terbukti Tesis ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum dengan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Jakarta, 09 September 2025



METERAI  
TEL  
C44C0AMX380534243

Muhammad Adhe Alvianto Umar

## ABSTRAK

Universitas Nasional  
Program Studi Magister Hukum  
Tesis, 03 September 2025

- A. Nama : Muhammad Adhe Alvianto Umar  
B. NPM : 231020718046  
C. Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar (xiii) Halaman Isi 105, Tahun Pembuatan 2025

### E. Isi Abstrak

Salah satu sengketa yang sering terjadi di dalam masyarakat adalah sengketa tumpang tindih (*overlapping*). *Overlapping* adalah istilah lain untuk sertipikat ganda. Dengan terbitnya sertipikat ganda tersebut menjadikan terancamnya jaminan perlindungan hukum bagi pemegang haknya serta menimbulkan cacat administrasi yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan rumusan masalah: 1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam kasus tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah di wilayah kerja Kantor Wilayah BPN Jakarta Selatan?; 2). Apa saja faktor penyebab terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah dan bagaimana peran serta upaya Kantor Wilayah BPN Jakarta Selatan dalam menyelesaikan konflik tersebut?. Dengan menggunakan metode penelitian empiris serta menggunakan teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum dan teori keadilan, didapatkan kesimpulan bahwa Bentuk Perlindungan Kantor Pertanahan BPN Jakarta Selatan dalam menangani kasus tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan tanah adalah dengan beberapa tahap, yaitu dengan mediasi dari kedua belah pihak, namun jika hasil dari mediasi tidak menemukan jalan keluar, maka dari adanya kasus tersebut Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menindaklanjuti kasus dengan tahapan selanjutnya dan berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Dalam permasalahan mengenai tumpang tindih sertipikat tanah, terdapat dua faktor utama, yaitu faktor Internal dan faktor eksternal serta upaya yang dilakukan meliputi: 1). Memfasilitasi mediasi dan koordinasi antara pihak yang bersengketa; 2). Peninjauan ulang peta pendaftaran dan data fisik; 3). Evaluasi terhadap proses penerbitan sertipikat (melalui audit internal); 4). Rekomendasi penyelesaian melalui jalur hukum (pengadilan); dan 5). Digitalisasi dan pemutakhiran data pertanahan.

Kata Kunci: **Perlindungan Hukum, Tumpang Tindih Tanah (*Overlapping*), Sertipikat,**

- F. Daftar Pustaka : 1982 - 2025  
G. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.,

## ABSTRACT

*Nasional University  
Master Of Law Program  
Thesis, 03 September 2025*

- A. Name : Muhammad Adhe Alvianto Umar  
B. NPM : 231020718046  
C. Title of Thesis : *LEGAL PROTECTION FOR LAND OWNERS  
WITH OVERLAPPING OWNERSHIP AT THE  
AGRARIAN OFFICE SPATIAL PLANNING  
NATIONAL LAND AGENCY  
SOUTH JAKARTA ADMINISTRATIVE CITY*  
D. Number of Pages : *Preface (xiii) Content of Pages for Thesis  
105, Year of Production 2025*

E. Abstract Contents

*One of the disputes that often occurs in society is overlapping disputes. Overlapping is another term for double certificates. The issuance of double certificates threatens the legal protection of rights holders and causes highly undesirable administrative flaws in the implementation of land registration in Indonesia. The problems are formulated as follows: 1) What form of legal protection is available to landowners in cases of overlapping land ownership in the working area of the South Jakarta Regional Office of the National Land Agency (BPN)?; 2) What are the factors that cause overlapping land ownership and what is the role and efforts of the South Jakarta Regional Office of the National Land Agency in resolving these conflicts? Using empirical research methods and applying legal protection theory, legal certainty theory, and justice theory, it was concluded that the South Jakarta BPN Land Office provides protection in cases of overlapping land ownership through several stages, namely mediation between the two parties. However, if mediation fails to find a solution, the South Jakarta Land Office will follow up on the case with the next stage based on Article 6 Paragraph (1) of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020. In cases of overlapping land certificates, there are two main factors, namely internal and external factors, and the efforts made include: 1). Facilitating mediation and coordination between the disputing parties; 2). Reviewing registration maps and physical data; 3). Evaluating the certificate issuance process (through internal audits); 4). Recommendations for resolution through legal channels (courts); and 5). Digitization and updating of land data.*

**Keywords:** *Legal Protection, Land Overlap, Certificates,*

- F. References : 1982 - 2025  
G. Tutor : Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.,

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional. Dalam memenuhi tugas akhir ini, penulis memilih dan merumuskan tesis dengan judul: **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) KEPEMILIKAN PADA KANTOR AGRARIA TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN"**.

Dalam proses penyusunan tesis ini, saya menghadapi berbagai tantangan dan hambatan. Namun, berkat doa, dukungan, serta bantuan dari berbagai pihak, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, saya ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., Rektor selaku rektor Universitas Nasional Jakarta yang telah memberi izin kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Nasional.
2. Yang amat sangat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
5. Yang amat sangat terpelajar Bapak Masidin S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
6. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Arrisman S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing, terima kasih telah meluangkan waktunya selama bimbingan saya dan selalu memberikan saran dan nasihat dalam penyempurnaan proses pembuatan tesis ini sampai selesai.

7. Yang amat sangat terpelajar Tim Penguji, Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku ketua sidang/penguji, Bapak Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H., selaku penguji, Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku penguji serta Bapak Masidin S.H., M.H., selaku sekretaris sidang . Pada hari Rabu, 3 September 2025.
8. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas ilmu yang diberikan dan Bapak Farouk Kahlil Gibran, S.Sos., selama penulis menempuh perkuliahan.
9. Kedua orang tua saya, Ayahanda Gartono dan Ibunda Sofiah untuk segala doa dan perjuangan yang mereka tanamkan menjadi berkah dan pahala bagi mereka.
10. Istriku Tiara Ayu Nandita dan Anakku Arsyila Queenara Binthari Umar yang selalu menjadi sumber inspirasi dan kekuatan dalam setiap langkah kehidupan saya.
11. Semua pihak yang telah berkenan memberi bantuan kepada penulis.

Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saya sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga segala ilmu dan pengalaman yang diperoleh dalam penyusunan tesis ini dapat menjadi bekal yang bermanfaat bagi saya dalam kehidupan akademik maupun profesional ke depannya.

Jakarta, 25 Agustus 2025



Muhammad Adhe Alvianto Umar

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                                                                                                               | ii   |
| LEMBAR PERSETUJUAN.....                                                                                                                                                          | iii  |
| LEMBAR PENGESAHAN.....                                                                                                                                                           | iv   |
| LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS.....                                                                                                                                          | v    |
| LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....                                                                                                                                      | vi   |
| ABSTRAK .....                                                                                                                                                                    | vii  |
| ABSTRACT .....                                                                                                                                                                   | viii |
| KATA PENGANTAR.....                                                                                                                                                              | ix   |
| DAFTAR ISI.....                                                                                                                                                                  | xi   |
| DAFTAR TABEL.....                                                                                                                                                                | xii  |
| DAFTAR GAMBAR .....                                                                                                                                                              | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                                                                                                                                          | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                                                                                                                                   | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                                                                                                                                          | 5    |
| C. Tujuan Penelitian.....                                                                                                                                                        | 5    |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                                                                                                      | 5    |
| E. Orisinalitas Penelitian .....                                                                                                                                                 | 6    |
| F. Desain Penelitian .....                                                                                                                                                       | 8    |
| G. Metode Penelitian .....                                                                                                                                                       | 8    |
| H. Sistematika Penulisan.....                                                                                                                                                    | 11   |
| BAB II KERANGKA TEORITIK DAN KERANGKA KONSEPTUAL.....                                                                                                                            | 13   |
| A. Kerangka Teoritik.....                                                                                                                                                        | 13   |
| B. Kerangka Konseptual .....                                                                                                                                                     | 27   |
| BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH DALAM KASUS<br>TUMPANG TINDIH ( <i>OVERLAPPING</i> ) KEPEMILIKAN TANAH DI WILAYAH<br>BPN JAKARTA SELATAN .....                 | 70   |
| A. Contoh Kasus Tumpang Tindih ( <i>Overlapping</i> ) Kepemilikan Tanah .....                                                                                                    | 70   |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dalam Kasus Tumpang<br>Tindih ( <i>Overlapping</i> ) Kepemilikan Tanah Di Wilayah Kerja Kantor<br>Wilayah BPN Jakarta Selatan ..... | 77   |
| C. Bentuk Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah .....                                                                                                                       | 82   |
| BAB IV FAKTOR PENYEBAB DAN BAGAIMANA PERAN SERTA UPAYA BPN<br>JAKARTA SELATAN DALAM MENYELESAIKAN KONFLIK TUMPANG<br>TINDIH ( <i>OVERLAPPING</i> ) KEPEMILIKAN TANAH .....       | 89   |
| A. Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah .....                                                                                                             | 89   |
| B. Peran Serta Upaya Kantor Wilayah BPN Jakarta Selatan Dalam<br>Menyelesaikan Konflik Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah .....                                                    | 101  |
| C. Data Tumpang Tindih Hak Kepemilikan di Lokasi Penelitian .....                                                                                                                | 103  |
| BAB V PENUTUP .....                                                                                                                                                              | 104  |
| A. Kesimpulan.....                                                                                                                                                               | 104  |
| B. Saran .....                                                                                                                                                                   | 105  |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                                                                                                             | 106  |

## DAFTAR TABEL

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1 Orisinalitas Penelitian.....                                  | 6   |
| Tabel 2 Data Tumpang Tindih Hak Kepemilikan di Lokasi Penelitian..... | 103 |



## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1 Desain Penelitian.....                                                   | 8  |
| Gambar 2 Tata Cara Pengecekan Sertipikat Di BPN.....                              | 56 |
| Gambar 3 Tata Cara Pelaporan Tanah Tumpang Tindih.....                            | 65 |
| Gambar 4 Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan .....                | 66 |
| Gambar 5 Suasana Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.....         | 67 |
| Gambar 6 Command Center Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ..... | 68 |
| Gambar 7 Ruang Tunggu Antrian .....                                               | 68 |
| Gambar 8 Layout Tanah Kostrad .....                                               | 70 |
| Gambar 9 Lokasi Tanah .....                                                       | 71 |
| Gambar 10 Peta Bidang .....                                                       | 72 |
| Gambar 11 Sertipikat Hak Milik.....                                               | 73 |

