

**TESIS**

**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA  
BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK  
YANG HAKNYA DILAKUKAN PEMBATALAN  
ADMINISTRATIF**



**Diajukan Oleh**

**MUHAMMAD MAULANA YUSUF, S.H.**

**2320216310038**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN  
TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**BANJARMASIN**

**September 2025**

**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA  
BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK YANG  
HAKNYA DILAKUKAN PEMBATALAN  
ADMINISTRATIF**

**Tesis**

**Untuk memperoleh gelar Magister**

**Dalam Program Magister Kenotariatan**

**Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh**

**Muhammad Maulana Yusuf, S.H**

**2320216310038**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN  
TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

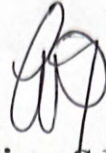
**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**BANJARMASIN**

**September 2025**

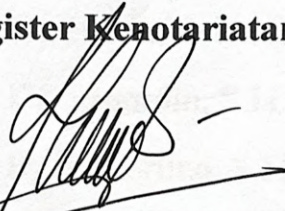
Tesis ini  
telah diperbaiki dan disetujui  
pada Tanggal .....

**PEMBIMBING**



**Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.**  
**NIP. 19780502 2000112 2 002**

**Diketahui oleh**  
**Koordinator Program Studi**  
**Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 197304202003122002**

**Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**

**NIP. 197506152003121001**

Tesis ini telah dipertahankan di depan  
Sidang Panitia Penguji  
pada tanggal.....

### Susunan panitia penguji Tesis

Ketua : Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
Sekretaris : Dr. Saprudin, S.H. LL.M.  
Anggota : Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Maulana Yusuf, S.H  
NIM : 2320216310038  
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Lambung Mangkurat Banjarmasin  
Tesis : Kedudukan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai  
Atas Hak Milik Yang Haknya Dilakukan Pembatalan  
Administratif

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 12 September 2025

Yang membuat Pernyataan,



Muhammad Maulana Yusuf, S.H



# Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

**MUHAMMAD MAULANA YUSUF**  
**2320216310038**

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

**19 %**

Banjarmasin, 12 September 2025

Mengetahui,

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa  
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

## **RINGKASAN**

### **KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK YANG HAKNYA DILAKUKAN PEMBATALAN ADMINISTRATIF**

**Oleh:**

**Muhammad Maulana Yusuf<sup>1</sup>, Erlina<sup>2</sup>**

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 123  
halaman**

Pemberian Hak guna bangunan/hak pakai diatas hak milik dilakukan dengan syarat terlebih dahulu disepakatinya Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik yang dibuat oleh PPAT antara pemegang hak milik dengan penerima hak, tetapi dalam ketentuannya terdapat perbedaan antara UUPA dan PP No.18 Tahun 2021 perihal sejak kapan lahir/terjadinya hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, dalam ketentuan Pasal 39 ayat 2 dan Pasal 54 ayat 2 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan, sedangkan dalam ketentuan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA haknya lahir/terjadi ketika Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik dibuat. Selanjutnya terdapat dua wewenang pembatalan hak yang saling bertentangan, ketentuan Pasal 46 huruf b angka 2 dan Pasal 61 huruf b angka 2 memberikan wewenang kepada Menteri ATR/BPN untuk menilai tidak atau terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian dan diberikan wewenang membatalkan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir tanpa kesepakatan para pihak atau mekanisme peradilan, sedangkan ketentuan Pasal 1338 Juncto Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan bahwa hak yang lahir dari perjanjian dan perjanjian itu sendiri hanya dapat dibatalkan melalui mekanisme kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan. Permasalahan selanjutnya terdapat kekaburan hukum dalam Pasal 47 dan Pasal 62 PP No. 18 Tahun 2021 perihal hapusnya hak guna bangunan karena tidak mengatur secara jelas kedudukan akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai setelah pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir oleh Menteri ATR/BPN.

Penelitian ini bertujuan untuk Untuk Mengetahui dan Menganalisis Bagaimana Sinkronisasi Hukum dalam PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Terkait Dengan Penerbitan Dan Pembatalan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik dan Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Kedudukan hukum Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak

---

<sup>1</sup> NIM: 2320216310038

<sup>2</sup> Pembimbing

Milik apabila Sertipikat Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik tersebut dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Hasil Penelitian ini diharapkan menambah khasanah pengetahuan dan keilmuan dalam kajian ilmu hukum khususnya dalam Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan dan dapat memberikan masukan kepada pemerintah dan pembuat peraturan perundang-undangan terkhususnya kementerian ATR/BPN agar menjamin kepastian hukum, keadilan dan perlindungan hukum bagi hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, para pihak yang mengikatkan dirinya dalam Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik dan terhadap akta tersebut.

Mekanisme perolehan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik diberikan oleh pemegang hak milik kepada penerima hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik dengan perjanjian/akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam mekanisme pembatalannya dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri ATR/BPN yang merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha negara. Dalam mekanisme perolehan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik secara teori-teori hukum dan asas-asas hukum terdapat pertentangan hukum dalam ketentuan Pasal 39 ayat 2 dan Pasal 54 Ayat 2 PP No. 18 tahun 2021 yang bertentangan dengan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA, ketentuan Pasal 39 ayat 2 dan Pasal 54 Ayat 2 PP No. 18 tahun 2021 tersebut harus dikesampingkan sehingga yang berlaku adalah ketentuan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA yang menyatakan bahwa hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik lahir/terjadi sejak akta/perjanjian dibuat. Dalam mekanisme pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik secara teori-teori hukum dan asas-asas hukum terdapat pertentangan hukum dalam ketentuan Pasal 46 huruf b angka 2 dan Pasal 61 huruf b angka 2 PP No. 18 tahun 2021 yang bertentangan dengan Pasal 1266 Juncto Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA, ketentuan Pasal 46 huruf b angka 2 dan Pasal 61 huruf b angka 2 PP No. 18 tahun 2021 tersebut harus dikesampingkan sehingga yang berlaku adalah Pasal 1266 Juncto Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA yang menyatakan bahwa bahwa hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik lahir/terjadi sejak akta/perjanjian dibuat dan hanya dapat dibatalkan melalui mekanisme kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Selanjutnya Hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik lahir dari/sejak Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik dibuat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA, artinya hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik dan akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik adalah satu kesatuan hukum yang utuh yang tidak dapat dipisahkan, membatalkan sertipikat hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik harus memperhatikan akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik karena haknya lahir dari perjanjian, walaupun dalam ketentuan Pasal 47 dan Pasal 62 PP No. 18 Tahun 2021 tidak mengatur kedudukan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Diatas Hak Milik setelah hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir dibatalan oleh Menteri ATR/BPN, kedudukan hukum akta

pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik tetap sah sebagaimana haknya juga harus dianggap sah, ada, dan tidak dapat dibatalkan melalui surat Keputusan Menteri ATR/BPN, dikarenakan hak yang lahir dari perjanjian dan perjanjian hanya dapat dibatalkan melui kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Juncto Pasal 1266 KUHPerdara, pembatalan hak guna bangunan atas hak milik melalui Keputusan Menteri ATR/BPN yang diatur dalam Pasal 46 huruf b angka 2 dan Pasal 61 huruf b angka 2 PP No. 18 tahun 2021 tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan KUHPerdara dan UUPA, sehingga keputusan tersebut harus dikesampingkan. Upaya hukum yang dapat dilakukan bagi para pihak yang dirugikan atas Surat Keputusan Pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik oleh Menteri ATR/BPN adalah melakukan gugatan ke PTUN, melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, melakukan gugatan wanprestasi jika terdapat ketentuan dalam perjanjian yang dilanggar oleh salah satu pihak sebagai akibat dari Keputusan Pemerintah, melakukan gugatan perbuatan melawan hukum, permohonan pembatalan atau peninjauan ulang Keputusan Menteri ATR/BPN secara Administratif, dan uji materiil ke Mahkamah Agung (MA).

**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK  
PAKAI ATAS HAK MILIK YANG HAKNYA DILAKUKAN  
PEMBATALAN ADMINISTRATIF**

**Oleh:**

Muhammad Maulana Yusuf<sup>1</sup>, Erlina<sup>2</sup>

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 123 halaman

**ABSTRAK**

Kata Kunci: PPAT, Akta, Pertanahan, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sinkronisasi Hukum, Pertentangan Hukum.

Judul penelitian ini adalah Kedudukan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik Yang Haknya Dilakukan Pembatalan Administratif. Tujuan dan kegunaan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis sinkronisasi hukum terkait penerbitan dan pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik dalam PP No. 18 Tahun 2021 dan menganalisis kedudukan hukum akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik apabila hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir dibatalkan Menteri ATR/BPN. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif yang bersifat perspektif guna mendapatkan jawaban rumusan masalah. Rumusan masalah pertama membahas pertentangan hukum terkait kapan lahirnya hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik pada Pasal 39 ayat 2 dan Pasal 54 Ayat 2 PP No. 18 Tahun 2021 dengan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA, dan pertentangan hukum terkait apakah Menteri ATR/BPN dapat membatalkan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir pada Pasal 46 huruf b angka 2 dan Pasal 61 huruf b angka 2 PP No. 18 tahun 2021 dengan Pasal 1266 Juncto Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 37 huruf b dan Pasal 43 ayat 2 UUPA. Rumusan masalah kedua membahas kekosongan hukum pada Pasal 47 dan Pasal 62 PP No.18 Tahun 2021 dikarenakan tidak mengatur kedudukan hukum Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik setelah hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik sebelum jangka waktunya berakhir dibatalkan Menteri ATR/BPN dan terdapat pertentangan hukum terkait perolehan dan pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik.

---

<sup>1</sup> NIM: 2320216310038

<sup>2</sup> Pembimbing

**POSITION OF DEED OF LAND RIGHT TO BUILD/ RIGHT TO USE UPON  
RIGHT OF OWNERSHIP WHICH HAS BEEN CONDUCTED  
ADMINISTRATIVE NULLIFICATION**

By:

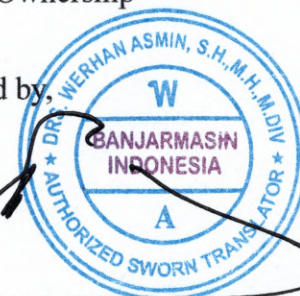
Muhammad Maulana Yusuf<sup>1</sup>, Erlina<sup>2</sup>  
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 123 pages

**ABSTRACT**

Keywords: Land Deed Making Official (PPAT), Deed, Land Affairs, Legal Certainty, Legal Protection, Legal Synchronization, Conflict of Norms

The title of this research is Position of Deed of Land Right to Build/ Right to Use Upon Right of Ownership Which has been Conducted Administrative Nullification. The goals of this research are to study and analyze legal synchronization related to the issuance and nullification of Right to Build/ Right to Use Upon Right of Ownership in Government Regulation (PP) Number 18 of 2021 and to analyze the legal position of Deed of To Grant Right to Build/ Right to Use if Right of Ownership which Certificate of Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership, if before its expiry date the Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership is nullified by the Minister of Agrarian and Spatial Affairs/ Chief of National Land Agency. The research method used here is normative legal research, the characteristic of the research is prescriptive in order to obtain answers to the legal issues being studied. The first issue of this research discusses conflict of norms related to when the birth of Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership in Article 39 paragraph 2 and Article 54 paragraph 2 of Government Regulation (PP) Number 18 of 2021 which are contrary to Article 37 letter b and Article 43 paragraph 2 of Basic Agrarian Act (UUPA), and conflict of norms related to whether Minister of Agrarian and Spatial Affairs/National Land Agency can nullify Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership before its expiry date in Article 46 letter b number 2 and Article 61 letter b number 2 of Government Regulation (PP) number 18 of 2021 with Article 1266 juncto Article 1338 of Civil Code and Article 37 letter b and Article 43 paragraph 2 of Basic Agrarian Act. Second issue deals with vague norms in Article 47 and Article 62 of Government Regulation (PP) 18 of 2021 because they do not regulate the legal position of Deed of To Grant Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership, before its expiry date, if the said right is nullified by the Minister of Agrarian and Spatial Affairs/ Chief of National Land Agency, and there is conflict of norms related to getting and nullification of Grant Right to Build/ Right to Use upon Right of Ownership

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

---

<sup>1</sup> Student number: 2320216310038

<sup>2</sup> Supervisor

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam yang telah memberikan Rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi:

1. Ayahanda dan ibunda, Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, saya persembahkan kepada ayah dan bunda saya Sanggu dan Jemi'ah, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik saya sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang salehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat saya balas, doa serta harapanmu semoga dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada orantua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga Ayahanda dan Ibunda selalu mendapatkan lindungannya, Dihaturkan sembah sujud untuk Ayah dan Ibu berdua;
2. Kakak-Kakak, atas bantuan, dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Doa kalian sangat dibutuhkan, semoga segala hal baik selalu menyertai;
3. Dosen pembimbing dan Penguji Tesis, Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H., Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Saprudin, S.H. LL.M., atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang berjudul: **Kedudukan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik Yang Haknya Dilakukan Pembatalan Administratif**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini:

1. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H. LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai sekretaris penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai ketua penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
4. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih, segenap keluarga tercinta, rekan-rekan dan para sahabat yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

Banjarmasin, 12 September 2025



Muhammad Maulana Yusuf, S.H

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL DALAM .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	v
RINGKASAN .....	vii
ABSTRAK .....	x
PERSEMBAHAN .....	xii
UCAPAN TERIMAKASIH .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	23
1. Tujuan Penelitian.....	23
2. Kegunaan Penelitian.....	23
E. Tinjauan Pustaka.....	24
1. Kerangka Konseptual .....	24
a. Perjanjian.....	24
b. Akta Otentik .....	28
c. Hak Atas Tanah.....	29

1) Hak Milik .....	29
2) Hak Guna Bangunan .....	31
3) Hak Pakai .....	36
d. Administrasi Pertanahan .....	40
2. Kerangka Teoritis .....	42
a. Teori Hierarki Norma Hukum .....	42
b. Teori Kepastian Hukum.....	44
c. Teori Perlindungan Hukum .....	46
F. Metode Penelitian .....	47
G. Sistematika Penulisan.....	55
BAB II SINKRONISASI HUKUM DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PENERBITAN DAN PEMBATALAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK.....	58
A. Mekanisme Perolehan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Hak Milik .....	58
1. Mekanisme Perolehan Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik .....	58
2. Mekanisme Perolehan Hak Pakai Atas Hak Milik .....	63
B. Mekanisme Pembatalan Administratif Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik.....	67
C. Analisis Sinkronisasi Hukum Terhadap Penerbitan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah .....	80

D. Analisis Sinkronisasi Hukum Terhadap Pembatalan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Hak Milik Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah .....	92
<b>BAB III KEDUDUKAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK SETELAH PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI ATAS HAK MILIK OLEH MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN).....</b>	<b>104</b>
A. Analisis Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik setelah Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	104
B. Upaya Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik yang Dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	111
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>120</b>
A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 tahapan mekanisme pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik.....	78
Tabel 2 syarat-syarat dokumen pengadu untuk melakukan pengaduan pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik .....	79
Tabel 3 perbandingan lahirnya hak hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik dalam PP No. 18 Tahun 2021 dan UUPA .....	86
Tabel 4 ketentuan pembatalan hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik yang saling bertentangan .....	95