



**TITLE OF UNDERGRADUATE THESIS**

**UNDERGRADUATE THESIS**

**Submitted as one of the requirements to obtain  
Sarjana Hukum**

**By:**

**ANNISA GHONIYAH**

**017201905016**

**FAKULTY OF HUMANIORA**

**STUDY PROGRAM LAW**

**CIKARANG**

**YEAR 2023**

## PANEL OF EXAMINER APPROVAL

The Panel of Examiners declare that the undergraduate thesis entitled (Title/Bold) **STUDI KASUS MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM DI ROYA DI BANK ( STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 280/PDT.G/2021/PN.BKS.)**, that was submitted by (Student's Name) Annisa Ghoniyyah, Majoring in (Study Program) Law, From the (Faculty) Humaniora. Was Assessed and approved to have passed the Oral Examination on (Date) 29 September 2023.

### Examiner 1



**Sujana Donandi S, S.H., M.H.**

### Advisor



**Dr. Maria Francisca M, S.H., S.E., M.Kn**

## STATEMENT OF ORIGINALITY

In my capacity as an active student of President University and as the author of the undergraduate thesis/final project/business plan (underline that applies) stated below:

Name : Annisa Ghoniyyah  
Student ID number : 017201905016  
Strudy Program : Law  
Faculty : Humaniora

I hereby declare that my undergraduate thesis/final project/buseiness plan entitled "STUDI KASUS MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM DI ROYA DI BANK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 280/PDT.G/2021/PN.BKS.)" is, to the best of my knowledge and belief, an original piece of work base on sound academic principles. If there is any plagiarism, including but not limited to artificial intelligence plagiarism, is detected in thin undergraduate thesis/final project/business plan, I am willing to be personally responsible for the consequences of these acts of plagiarism, and accept sanctions against these acts in accordance with the rules and policies of President University.

I also declare that this work, either in whole or in part, has not been submitted to another university to obtain a degree.

Cikarang, 29 September 2023



Annisa Ghoniyyah

SCIENTIFIC PUBLICATION APPROVAL FOR ACADEMIC INTEREST

As a student of the President University, I the undersigned:

Name : Annisa Ghoniyyah

Student ID number : 017201905016

Strudy Program : Law

For the puspode of development of science and technology, certify, and approve to give President University a non-exclusive royalty-free right upon my final report with the tittle :

“STUDI KASUS MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH YANG BELUM DI ROYA DI BANK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:  
280/PDT.G/2021/PN.BKS.)”

With this non-exclusive royalty-free right, President Universityis entitled to converse, to convert, to manage in a database, to maintain, and to publish my final report. There are to be done with the obligation from President Universityto mention my name as the copyright owner of my final report.

This statement I made in truth.

**Cikarang, 29 September 2023**

**Penulis**



**Annisa Ghoniyyah**

**017201905016**

ADVISOR'S APPROVAL FOR PUBLICATION

As a lecturer of the President University, I the undersigned:

Name : Dr, Maria Fransiska M, S.H., S.E., M.Kn.

Student ID number : 0402107803

Strudy Program : Law

Faculty : Humaniora

Declare that following thesis :

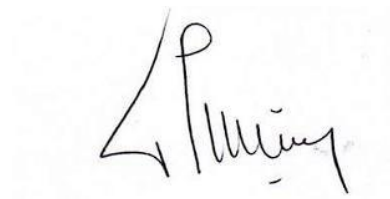
Title of undergraduate thesis : Studi Kasus Mengenai Perlindungan Hukum  
Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Di Roya  
Di Bank (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:  
280/PDT.G/2021/PN.BKS.)

Undergraduate thesis author : Annisa Ghoniyyah

Student ID number 017201905016

Will be published in journal / institution's repository / proceeding / unpublish /  
(underline one that applies)

Cikarang, 29 September 2023



**Dr. Maria Francisca M, S.H., S.E., M.Kn**

## turnitin\_terbaru

### ORIGINALITY REPORT

**12%**

SIMILARITY INDEX

**11%**

INTERNET SOURCES

**6%**

PUBLICATIONS

**6%**

STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>jurnaltoddoppuli.wordpress.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>2</b>	<b>Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, Akur Nurasa.</b> <b>"Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak</b> <b>Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak</b> <b>Tanggungannya", Tunas Agraria, 2019</b> Publication	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>irmadevita.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>Submitted to iGroup</b> Student Paper	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>id.berita.yahoo.com</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>repository.ub.ac.id</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>www.scribd.com</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>123dok.com</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>

9	<a href="https://repository.untar.ac.id">repository.untar.ac.id</a> Internet Source	<1 %
10	<a href="https://wartakontraktor.wordpress.com">wartakontraktor.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
11	<a href="https://eprints.uns.ac.id">eprints.uns.ac.id</a> Internet Source	<1 %
12	<a href="http://www.jogloabang.com">www.jogloabang.com</a> Internet Source	<1 %
13	<a href="http://www.rumah.com">www.rumah.com</a> Internet Source	<1 %
14	<a href="https://sinta.unud.ac.id">sinta.unud.ac.id</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="https://es.scribd.com">es.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="https://ramdansidiq.blogspot.com">ramdansidiq.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
17	<a href="https://repository.unpas.ac.id">repository.unpas.ac.id</a> Internet Source	<1 %
18	<a href="https://cahyomilner.blogspot.com">cahyomilner.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
19	Submitted to Atma Jaya Catholic University of Indonesia Student Paper	<1 %
20	Submitted to Universitas Negeri Makassar	

	Student Paper	<1 %
21	<a href="http://docplayer.info">docplayer.info</a> Internet Source	<1 %
22	<a href="http://media.neliti.com">media.neliti.com</a> Internet Source	<1 %
23	<a href="http://repository.metrouniv.ac.id">repository.metrouniv.ac.id</a> Internet Source	<1 %
24	<a href="http://mafiadoc.com">mafiadoc.com</a> Internet Source	<1 %
25	<a href="http://patuhorangindonesia.blogspot.com">patuhorangindonesia.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
26	<a href="http://jurnal.stieyasaanggana.ac.id">jurnal.stieyasaanggana.ac.id</a> Internet Source	<1 %
27	<a href="http://lib.ui.ac.id">lib.ui.ac.id</a> Internet Source	<1 %
28	<a href="http://jurnal.minartis.com">jurnal.minartis.com</a> Internet Source	<1 %
29	<a href="http://eprints.umm.ac.id">eprints.umm.ac.id</a> Internet Source	<1 %
30	<a href="http://id.123dok.com">id.123dok.com</a> Internet Source	<1 %
31	<a href="http://repository.stiedewantara.ac.id">repository.stiedewantara.ac.id</a> Internet Source	<1 %



32	<a href="http://www.beritarealestate.com">www.beritarealestate.com</a> Internet Source	<1 %
33	<a href="http://fajrin-hukumagraria.blogspot.com">fajrin-hukumagraria.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
34	<a href="http://nanopdf.com">nanopdf.com</a> Internet Source	<1 %
35	Putu Eka Trisna Dewi. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DIGUGAT KEMBALI", Jurnal Aktual Justice, 2020 Publication	<1 %
36	Valerio Xaverius Tjipto. "Keabsahan Akta PPAT Yang Tidak Ditandatangani Para Saksi (Studi Putusan PN. No.16/Pdt.G/2015/Pn.Krg)", Recital Review, 2020 Publication	<1 %
37	<a href="http://ar.scribd.com">ar.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
38	<a href="http://digilib.uns.ac.id">digilib.uns.ac.id</a> Internet Source	<1 %
39	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	<1 %
40	<a href="http://nalrev.fhuk.unand.ac.id">nalrev.fhuk.unand.ac.id</a> Internet Source	<1 %

41	Hendra Kusuma Putra Setiyabudi. "KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN PADA BUKU TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH", LEX ET SOCIETATIS, 2020 Publication	<1 %
42	ismailmarzuki.com Internet Source	<1 %
43	unitedgank007.blogspot.com Internet Source	<1 %
44	core.ac.uk Internet Source	<1 %
45	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	<1 %
46	pangeran25.blogspot.com Internet Source	<1 %
47	pppm.stpn.ac.id Internet Source	<1 %
48	repository.umsu.ac.id Internet Source	<1 %

Exclude quotes  On

Exclude matches  Off

Exclude bibliography  On

# turnitin\_terbaru

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---

PAGE 10

---

PAGE 11

---

PAGE 12

---

PAGE 13

---

PAGE 14

---

PAGE 15

---

PAGE 16

---

PAGE 17

---

PAGE 18

---

PAGE 19

---

PAGE 20

---

PAGE 21

---

PAGE 22

---

PAGE 23

---

PAGE 24

---

## Stats

**Average Perplexity Score: 1684.129**

---

A document's perplexity is a measurement of the randomness of the text

**Burstiness Score: 5309.595**

---

A document's burstiness is a measurement of the variation in perplexity

**Your sentence with the highest perplexity, "Advisor", has a perplexity of: 36723**

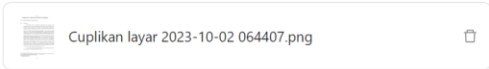
## GPT4, Bard & AI Image Detector

Use our AI Detector (now with 98% accuracy) to see if your text is human or AI generated from ChatGPT, GPT4, & Bard. Our AI checker is one of the most trusted and goes deeper than generic AI content detectors. If your writing is AI detected, it may negatively affect how search engines rank content, professors grade essays, and even readers' opinion.

### Image Detect Feature!

Upload (Max: 1)

Image size should be less then or equal to 80kb



## AI Detector for ChatGPT, GPT4, Bard & AI Image Detector

Use our AI Detector (now with 98% accuracy) to see if your text is human or AI generated from ChatGPT, GPT4, & Bard. Our AI checker is one of the most trusted and goes deeper than generic AI content detectors. If your writing is AI detected, it may negatively affect how search engines rank content, professors grade essays, and even readers' opinion.

### Image Detect Feature!

Upload (Max: 1)

Image size should be less then or equal to 80kb

beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya demi menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain demi membayar harga yang telah dijanjikan."13 Hal tersebut terdapat di Pasal 1458 KUHPerdota yaitu : "Jual dan beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan"14

Check Content

Clear

Mon Oct 02 2023 06:46:05

0%

Look like written by AI!

Total No. Of Words: 179  
mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya agar melakukan proses pencoretan roya dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanpa adanya pembuatan Akta Jual dan beli yang dibuat oleh PPAAT. Karena putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht) yang memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik.

Check Content

Clear

Mon Oct 02 2023 06:33:03

0%

Look like written by AI!

Total No.Of Words: 249

## Daftar Isi

Bab 1 .....	3
Pendahuluan.....	3
1.1 Latar Belakang .....	3
1.2 Identifikasi Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penulisan.....	8
1.4 Manfaat Penulisan.....	8
1.5 Definisi Operasional.....	9
1.6 Metode Penulisan.....	11
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
Bab 2.....	14
Peralihan Hak Atas Tanah, Roya dan Hak Guna Bangunan.....	14
2.1 Peralihan Hak Atas Tanah.....	14
2.1.1 Pengertian .....	14
2.1.2 Peralihan Hak Atas Tanah dengan Cara Jual-Beli dibawah Tangan.....	15
2.2 Hak Tanggungan atau Roya .....	17
2.2.1 Pengertian .....	17
2.3 Jenis Tanah Hak Guna Bangunan .....	20
2.3.1 Perbedaan antara pembaharuan hak dan perpanjangan hak.....	22
Bab 3 .....	24
Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Pada Sertipikat yang Belum Roya dan Berakhir Masa Hak Guna Bangunan .....	24
3.1 Perlakuan sertipikat yang Belum Pencoretan Roya .....	25
3.2 Upaya Jika Berakhir Masa Hak Guna Bangunan.....	27
Bab 4 .....	29

Penutup.....	29
4.1 Kesimpulan.....	29
4.2 Saran.....	30
Bab 5 References .....	31

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“STUDI KASUS MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM DI ROYA DI BANK ( STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 280/PDT.G/2021/PN.BKS.)”** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi demi memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum President Universitas.

Penulis menyadari bahwa pembuatan skripsi ini tidaklah mudah demi di selesaikan. Penulis hanyalah manusia biasa yang tidak luput dari kekurangan. Maka dari itu, saya sebagai penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang dapat membangun dari seluruh pihak demi dapat memaksimalkan hasil dari pengerjaan skripsi ini. Menyadari bahwa tanpa dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak, proses pembuatan skripsi ini tidak akan berjalan dan selesai pada waktunya. Maka dari itu, saya sebagai penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses pengerjaan sampai dengan penyelesaian skripsi ini. Terimakasih kepada pihak -pihak yang telah mendukung saya diantaranya :

Bapak Prof. Dr. Ir. Chairy, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Presiden yang telah menyediakan semua sarana dan prasarana sebagai penunjang, sehingga penuli dapat menyelesaikan skripsi ini.

Bapak Bayu Imamtoro, SH, MH. Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Presiden yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Ibu Dr. Maria Francisca M, S.H., S.E., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Penulis atas kesediaannya meluangkan waktu memberikan bimbingan serta masukan, dan arahan dalam proses penyelesaian skripsi ini.



Seluruh Dosen dan Karyawan yang berada dalam lingkungan akademik Fakultas Humaniora Program Studi Ilmu Hukum Universitas Presiden yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu atas ilmu yang telah diberikan selama Penulis duduk dibangku kuliah, tentu sangat berharga demi kesuksesan Penulis dimasa mendatang.

Ayahku Sutikno, Ibuku Nurul, serta Adikku Aji Jaya dan Himawan Wijaya. Terimakasih telah menjadi orangtua serta adik-adik yang hebat tak pernah berhenti mendo'akan dan mendukung setiap perjalanan yang akan ditempuh Penulis, sehingga tetap tegar dalam menghadapi kendala dalam proses pembuatan skripsi ini.

Demi pasanganku Alfan Sururi yang telah memberi dukungan luar biasa disetiap harinya, yang selalu menemani dan selalu mendukung dalam penyelesaian skripsi ini. Terimakasih atas waktu yang selalu diberikan kepada penulis.

Demi sahabat-sahabat sesama Program Studi Hukum Universitas President angkatan 2019, terkhusus demi Rika Febrianda Putri, Winston Djohan, Nurul Askia, dan kapten kelasku Siti Nuraini terimakasih atas canda, tawa, motivasi, semangat, dan pengalaman serta dukungan yang selalu diberikan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Sahabat-sahabat ditempat kerja Maliha Azzahra, Cicik Amelia dan teh Nadya S tunggadewi serta teman-teman dari Fakultas lain yang selalu mendukung serta memberi semangat Pelulis.

Seluruh pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, semoga Allah SWT membalas do'a dan kebaikan kalian semua, Aamiin. Mohon maaf apabila skripsi ini jauh dari kata sempurna. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menambah ilmu bagi kita semua yang membutuhkan terkhusus bagi penulis. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga. Semoga Allah senantiasa memberikan rahmat dan balasan kebaikan kepada kita semua.

Dan demi diri sendiri yang selalu berjuang dalam menyelesaikan tugas ini hingga tuntas. Tidaklah mudah demi menyelesaikan skripsi ini di waktu yang berbenturan dengan pekerjaan. Masa masa sulit yang telah dilalui dalam membagi waktu antara kuliah dan kerja, terimakasih banyak demi diri sendiri karena telah mampu melewati perjalanan panjang ini

## **Abstrak**

Tanah menjadi sebuah hal pokok dasar penting manusia sebagai makhluk sosial. Kebutuhan yang didasari oleh pentingnya memiliki tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi di Indonesia. Kebutuhan tanah oleh masyarakat yang dapat berupa tempat tinggal ataupun demi kegiatan lainnya yang berifat sosial budaya dan ekonomi. Peralihan hak atas tanah terjadi akibat kegiatan jual-beli yang dilakukan dari pemegang hak lama ke pemegang hak yang baru. Beberapa pelaksanaan kegiatan hukum dalam kasus tersebut dilakukan dengan cara melakukan roya dan pembaharuan hak. roya suatu kegiatan penghapusan hak tanggungan yang dilakukan di bank, sedangkan pembaharuan hak dilakukan di kantor pertanahan setempat. upaya yang dapat dilakukan ketika belum pencoretan roya yaitu pembersihan hak tanggungan yang berdasarkan penetapan putusan pengadilan. tercantum dalam pasal 22 huruf (7) UU No. 4 Tahun 1996 mengenai UU Hak tanggungan Adapun penjelasan dari huruf tersebut permohonan pencoretan Hak Tanggungan dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan Salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri. upaya perlindungan hukum ketika HGB berakhir masanya yaitu dengan cara mengajukan permohonan pembaharuan hak yang dilaksanakan di BPN pelaksanaan ini merupakan kegiatan pencatatan dalam buku tanah sertipikat tersebut. Dimaksudkan pada pasal 37 Huruf (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat atau pembeli tanah demi bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya agar melakukan proses pencoretan roya dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanpa adanya pembuatan Akta Jual dan beli yang dibuat oleh PPAT. Karena putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht) yang memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik.

**Kata Kunci :** Perlindungan hukum, roya, Pembaharuan Guna Bangunan

## ABSTRACT

Land becomes an important basic thing for humans as social creatures. The need based on the importance of having a place to live is increasing along with population growth in Indonesia. Land needs by the community can be in the form of shelter or for other activities that are socio-cultural and economic. The transfer of land rights occurs due to buying and selling activities carried out from the old rights holder to the new right holder. Some of the implementation of legal activities in such cases is carried out by means of roya and renewal of rights. ROYA is an activity to eliminate dependent rights carried out at the bank, while renewal of rights is carried out at the local land office. Efforts that can be done when ROYA has not been removed are cleaning of dependent rights based on a court decision. stated in article 22 paragraph (7) of Law No. 4 of 1996 concerning the Law on Rights of Dependents As for the explanation of this paragraph, applications for removal of Rights of Dependents can be submitted to the Head of the Land Office by attaching a copy of the determination or decision of the District Court. legal protection efforts when HGB expires, namely by submitting a request for renewal of rights carried out at BPN, this implementation is a recording activity in the certificate land book. It is intended that article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 can be the basis for plaintiffs or land buyers to be able to register the transfer of their land rights in order to carry out the process of roya removal and renewal of Building Use Rights to the Bekasi City Land Office without the preparation of a Sale and Purchase Deed made by PPAT. Because the court decision has permanent legal force (Inkracht) which has the same position and evidentiary power as an authentic deed.

**Keyword :** *Legal Protection, Roya, Building Use Renewal*



