

**ANALISIS RISIKO PELAYANAN PERTANAHAN TERHADAP
KESALAHAN ADMINISTRASI DALAM PROSES ROYA
HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TULANG BAWANG TAHUN 2025**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh :

ICHSAN VERDA AWALA

NIT. 22314280

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Mortgage discharge (roya) is one of the priority land administration services provided by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency to remove the record of a mortgage right after the debtor has fully repaid the secured debt. In practice, the roya process is still exposed to various administrative risks and errors that may delay service completion and reduce the quality of public services. This study aims to identify the forms of risks and administrative errors occurring in the mortgage discharge process, analyze the factors causing such risks, and examine the implementation of risk management in minimizing administrative errors at the Tulang Bawang Land Office in 2025.

This research employed a qualitative descriptive approach. Data were collected through interviews, observations, and document reviews involving employees of the Tulang Bawang Land Office and relevant service documents. The collected data were analyzed using data reduction, data presentation, and conclusion drawing techniques.

The results indicate that the most dominant risks include incomplete administrative documents, inconsistencies between physical documents and electronic land information systems, errors in debtor identity, incorrect mortgage registration numbers, and service delays due to repeated document verification. These administrative errors are mainly caused by human error, insufficient coordination among stakeholders, incomplete supporting documents, and the limited integration of information systems. The implementation of risk management through risk identification, analysis, evaluation, mitigation, and continuous monitoring has contributed to reducing administrative errors and improving the quality of mortgage discharge services.

Keywords: Risk Management, Land Services, Administrative Errors, Mortgage Discharge (Roya)

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	x
<i>ABSTRACT</i>	xiii
INTISARI.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Penelitian Terdahulu	7
B. Kajian Teoritis.....	12
1. Hak Tanggungan	12
2. Rona Hak Tanggungan.....	17
3. Konsep Manajemen Risiko (<i>Risk Management</i>).....	23
4. Konsep Administrasi Pertanahan	39
C. Kerangka Pemikiran	46
D. Pertanyaan Penelitian	48
BAB III METODE PENELITIAN.....	49
A. Format Penelitian	49
B. Lokasi atau Objek Penelitian	50
C. Penetapan dan Jumlah Informan	50
D. Jenis dan Sumber Data	50
E. Teknik Pengumpulan Data	53
F. Teknik Analisis Data	54

G. Tahap-Tahap Penelitian	56
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	58
A. Gambaran Umum Kabupaten Tulang Bawang	58
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang ..	61
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	63
A. Bentuk-bentuk risiko dan kesalahan administrasi yang terjadi dalam proses Roya Hak Tanggungan.....	65
B. Faktor yang menyebabkan terjadinya risiko dan kesalahan administrasi dalam proses Roya Hak Tanggungan	67
C. Penerapan manajemen risiko dalam meminimalkan terjadinya kesalahan administrasi pada proses Roya Hak Tanggungan.....	69
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang memegang peranan sangat penting dalam sistem pembiayaan nasional. Sebagai lembaga jaminan kebendaan atas tanah, Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur sehingga utang debitur dapat dijamin secara kuat, pasti, dan mudah dieksekusi¹. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Melalui perangkat regulasi ini, negara memastikan bahwa hubungan keperdataan antara debitur dan kreditur berlangsung dalam kerangka kepastian hukum serta mendukung iklim usaha dan pertumbuhan ekonomi². Oleh karena itu, seluruh proses yang berkaitan dengan pembentukan hingga penghapusan Hak Tanggungan harus dilaksanakan secara tertib, akurat, dan sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah³.

Menurut Pasal 18 ayat (1) huruf b UUHT, Hak Tanggungan hapus karena “dihapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan”. Pelunasan utang menandai berakhirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur sehingga jaminan kebendaan atas tanah tidak lagi memiliki fungsi. Untuk itu diperlukan tindakan administratif berupa royas, yakni pencoretan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah⁴. Ketentuan mengenai pencoretan tersebut diperjelas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya

¹ Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

² Undang – Undang. 1996. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

³ Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

⁴ Undang - Undang. 1996. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

Pasal 52, yang mengatur bahwa perubahan status Hak Tanggungan harus dicatat dalam daftar pertanahan ⁵.

Dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan nasional, kegiatan roya memiliki urgensi tinggi bukan hanya karena merupakan kewajiban hukum, tetapi juga karena berpengaruh langsung terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah ⁶. Tanpa pelaksanaan roya, Hak Tanggungan tetap tercatat meskipun utang telah lunas, sehingga dapat menghambat transaksi seperti penjualan tanah atau proses balik nama (Pedoman 7 Layanan Prioritas ATR/BPN). Selain itu, roya menjadi bagian dari “7 Layanan Prioritas” Kementerian ATR/BPN yang ditetapkan sebagai layanan strategis dengan dampak luas bagi masyarakat dan dunia usaha⁷. Hal ini menunjukkan bahwa roya bukan sekadar tindakan administratif, tetapi merupakan komponen penting dari sistem pelayanan publik yang menuntut akurasi dan akuntabilitas.

Urgensi tersebut semakin meningkat seiring kebijakan transformasi digital melalui Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) ⁸. Dalam sistem digital yang terintegrasi, akurasi data menjadi faktor kunci dalam menjamin kualitas layanan serta validitas big data pertanahan ⁹. Kesalahan sekecil apa pun berpotensi mengganggu layanan elektronik seperti HT-el, Roya-el, perubahan data subjek dan objek, serta layanan peralihan hak (Petunjuk Teknis KKP ATR/BPN). Dengan demikian, ketepatan proses roya memiliki implikasi sistemik tidak hanya bagi pemilik tanah dan kreditur, tetapi juga bagi integritas data pertanahan nasional.

Meskipun dasar hukumnya telah kuat, dalam praktiknya proses roya masih rentan terhadap berbagai bentuk kesalahan administrasi. Kesalahan

⁵ Effendi, Bachtiar. 2019. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Alumni.

⁶ Hanif, Nurcahyono. 2021. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2020. *Pedoman 7 Layanan Prioritas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2020. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.

⁹ Yuliawati, Sri. 2022. *Digitalisasi Administrasi Pertanahan dan Tata Kelola Data Pertanahan*. Bandung: Refika Aditama.

dapat terjadi di setiap tahap layanan, mulai dari pengajuan berkas oleh pemohon, verifikasi oleh bank, pemeriksaan oleh notaris/PPAT, hingga pencatatan oleh Kantor Pertanahan (SOP Layanan Roya ATR/BPN). Bentuk kesalahan tersebut meliputi ketidaksesuaian data, kesalahan input sistem, kekeliruan identifikasi bidang tanah, hingga salah mengaitkan Hak Tanggungan pada sertifikat yang semestinya¹⁰.

Kesalahan administratif dapat menimbulkan dampak berantai seperti keterlambatan penyelesaian berkas, keberatan pemohon, perlunya perbaikan berulang, hingga potensi sengketa hukum¹¹. Secara internal, kesalahan ini menurunkan kualitas pelayanan dan mengganggu pencapaian standar pelayanan minimal (Laporan Kinerja ATR/BPN). Di sisi lain, bagi instansi perbankan, keterlambatan roya dapat menghambat administrasi kredit dan manajemen risiko¹². Bagi masyarakat, kesalahan tersebut berdampak pada kerugian finansial dan ketidakpastian hukum.

Dalam pelaksanaan tugas Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan dituntut untuk meningkatkan efektivitas pelayanan, efisiensi, akurasi data, serta transparansi pengelolaan hak atas tanah¹³. Seiring meningkatnya tuntutan masyarakat dan perkembangan teknologi, penerapan manajemen risiko menjadi strategi penting untuk mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko layanan pertanahan¹⁴. Melalui pendekatan ini, kualitas layanan dapat ditingkatkan secara berkelanjutan.

Dengan demikian, penerapan manajemen risiko berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2022 menjadi fondasi penting dalam memastikan bahwa proses roya Hak Tanggungan berjalan akurat, akuntabel, serta selaras dengan agenda digitalisasi pertanahan. Kajian mengenai

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2019. *Standar Operasional Prosedur (SOP) Layanan Roya*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

¹¹ Undang - Undang. 2014. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

¹² Wicaksono, Andi. 2019. *Manajemen Risiko Perbankan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

¹³ Undang - Undang. 2008. *Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890.

¹⁴ Simanjuntak, Payaman J. 2021. *Manajemen Risiko dalam Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.

pengelolaan risiko kesalahan administrasi dalam proses roya diharapkan dapat memperkuat kualitas layanan, meningkatkan integritas data, dan mendukung terwujudnya tata kelola pertanahan yang modern dan berorientasi pada kepastian hukum¹⁵.

Berdasarkan hasil identifikasi permasalahan administrasi dalam proses roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025, diperoleh data sebagai berikut:

Tabel 1. Permasalahan Administrasi Roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025

No	Permasalahan	Frekuensi
1	Keterlambatan proses roya akibat berkas surat lunas dari bank tidak lengkap atau tidak sesuai format	23
2	Penolakan pengajuan roya karena perbedaan nama debitur pada sertipikat dan surat pelunasan akibat kesalahan pengetikan oleh pihak bank	31
3	Penundaan roya karena notaris salah menginput nomor Hak Tanggungan pada berkas permohonan	26
4	Pengembalian berkas oleh BPN karena dokumen surat kuasa tidak dilampirkan	28
5	Terjadinya sengketa administratif akibat surat roya ganda yang diterbitkan oleh bank	15
6	Ketidaksesuaian tanggal pelunasan kredit antara surat keterangan lunas dan data bank	13
7	Ketidaksesuaian kode warkah akibat kesalahan pencatatan APHT	18
8	Penolakan berkas karena spesimen tanda tangan pejabat bank tidak sesuai	26
9	Kesalahan administrasi karena dokumen asli tidak disertakan	34
10	Kegagalan penerbitan roya karena ketidaksinkronan data sertipikat antara sistem elektronik dan dokumen fisik sehingga memerlukan verifikasi ulang	32

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang

¹⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2022. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2022 tentang Penerapan Manajemen Risiko di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan data yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa permasalahan administrasi dalam proses royas di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025 didominasi oleh kesalahan yang bersumber pada ketidaksesuaian dan ketidaklengkapan dokumen, terutama terkait identitas debitur (dokumen asli tidak dilampirkan), ketidaksinkronan data antara sistem elektronik dan dokumen fisik, serta perbedaan nama akibat kesalahan penyetikan oleh pihak bank.

Oleh karena itu, kajian mengenai pengelolaan risiko kesalahan administrasi dalam proses royas menjadi sangat relevan untuk mendukung transformasi digital pertanahan serta peningkatan kualitas layanan publik, terlebih karena royas merupakan salah satu dari tujuh layanan prioritas nasional. Oleh karena itu, peneliti mengambil judul penelitian **Analisis Risiko Pelayanan Pertanahan terhadap Kesalahan Administrasi dalam Proses Royas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, ada permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Apa saja bentuk-bentuk risiko dan kesalahan administrasi yang terjadi dalam proses royas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya risiko dan kesalahan administrasi dalam proses royas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang?
3. Bagaimana penerapan manajemen risiko dalam meminimalkan terjadinya kesalahan administrasi pada proses royas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi bentuk-bentuk risiko dan kesalahan administrasi yang terjadi dalam proses royas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025.

2. Menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko dan kesalahan administrasi dalam proses roya Hak Tanggungan.
3. Menganalisis penerapan manajemen risiko dalam meminimalkan terjadinya kesalahan administrasi pada proses roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya terkait mekanisme hapusnya Hak Tanggungan melalui roya.
 - b. Menambah literatur mengenai penerapan manajemen risiko dalam pelayanan pertanahan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Menjadi dasar penyempurnaan prosedur pelayanan roya dan mitigasi risiko kesalahan administrasi.
 - b. Mendukung peningkatan akurasi dan integritas data dalam Sistem KKP.
 - c. Memberikan informasi mengenai potensi risiko administrasi yang dapat memengaruhi penyelesaian kredit dan proses roya.
 - d. Menjadi referensi dalam meningkatkan ketelitian dan kelengkapan dokumen Hak Tanggungan serta permohonan roya.
 - e. Memberikan pemahaman mengenai pentingnya proses roya untuk kepastian hukum dan kelancaran transaksi pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Risiko Pelayanan Pertanahan terhadap Kesalahan Administrasi dalam Proses Roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2025, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Bentuk risiko dan kesalahan administrasi yang terjadi dalam proses pelayanan roya Hak Tanggungan didominasi oleh ketidaklengkapan dokumen persyaratan, ketidaksesuaian data antara dokumen fisik dengan sistem elektronik, kesalahan input data oleh pihak bank maupun PPAT, kesalahan identitas debitur, ketidaksesuaian nomor Hak Tanggungan, kesalahan kode warkah, serta belum lengkapnya dokumen pendukung seperti surat kuasa dan dokumen asli. Selain itu, ditemukan pula risiko berupa keterlambatan penyelesaian pelayanan akibat proses verifikasi ulang yang memerlukan waktu lebih lama. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar risiko yang muncul merupakan risiko operasional dan risiko data yang berdampak langsung terhadap kualitas pelayanan roya.
2. Faktor penyebab terjadinya risiko dan kesalahan administrasi berasal dari faktor internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi kurangnya ketelitian petugas dalam melakukan pemeriksaan berkas, keterbatasan koordinasi antar unit kerja, belum optimalnya pemanfaatan sistem informasi pertanahan, serta masih adanya human error dalam proses pelayanan. Sementara itu, faktor eksternal berasal dari ketidaklengkapan dokumen yang diajukan oleh pemohon, kesalahan administrasi yang dilakukan oleh pihak bank maupun PPAT, ketidaksesuaian data identitas debitur, serta belum sinkronnya data antara dokumen fisik dengan sistem elektronik. Faktor-faktor tersebut saling berkaitan dan mempengaruhi kelancaran proses pelayanan roya.
3. Penerapan manajemen risiko pada pelayanan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang telah dilaksanakan melalui tahapan identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, penentuan langkah mitigasi, serta monitoring dan evaluasi secara berkelanjutan sesuai prinsip manajemen risiko di lingkungan Kementerian ATR/BPN. Bentuk mitigasi yang dilakukan antara lain peningkatan verifikasi dokumen sebelum diproses, koordinasi dengan bank dan PPAT, pemanfaatan Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), peningkatan kompetensi pegawai, serta pengawasan terhadap proses pelayanan. Penerapan manajemen risiko tersebut mampu mengurangi potensi kesalahan administrasi dan mendukung peningkatan kualitas pelayanan roya,

meskipun masih diperlukan penyempurnaan terhadap pengelolaan data dan koordinasi antar pemangku kepentingan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penerapan manajemen risiko pada pelayanan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang perlu terus ditingkatkan melalui penguatan proses verifikasi dokumen pada setiap tahapan pelayanan. Pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan, kesesuaian data identitas, nomor Hak Tanggungan, kode warkah, serta dokumen pendukung lainnya perlu dilakukan secara lebih teliti untuk meminimalkan terjadinya kesalahan administrasi. Selain itu, peningkatan kualitas sumber daya manusia (SDM) perlu menjadi perhatian utama melalui pelatihan dan pengembangan kompetensi secara berkelanjutan, khususnya dalam bidang manajemen risiko, pelayanan pertanahan, pemanfaatan Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), serta pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Upaya tersebut diharapkan dapat meningkatkan ketelitian, profesionalisme, dan kemampuan pegawai dalam mengidentifikasi, menganalisis, serta mengendalikan risiko sehingga kesalahan yang disebabkan oleh human error dapat diminimalkan.
2. Koordinasi dan komunikasi antara Kantor Pertanahan, bank, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu terus diperkuat agar setiap dokumen yang diajukan telah memenuhi persyaratan administratif sebelum diproses. Sinkronisasi data antara dokumen fisik dan sistem elektronik juga perlu terus disempurnakan guna mengurangi potensi ketidaksesuaian data yang dapat menghambat proses pelayanan. Penerapan monitoring dan evaluasi secara berkala terhadap pelaksanaan manajemen risiko juga perlu dilakukan sebagai bahan perbaikan berkelanjutan terhadap kualitas pelayanan. Dengan penerapan

manajemen risiko yang didukung oleh SDM yang kompeten, sistem informasi yang terintegrasi, serta koordinasi yang baik antar pemangku kepentingan, diharapkan pelayanan royat Hak Tanggungan dapat berjalan lebih efektif, efisien, akuntabel, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Alijoyo, Antonius, dan Charles R. Vorst. 2015. *Enterprise Risk Management: Pendekatan Praktis dalam Pengelolaan Risiko Perusahaan dan Organisasi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. 2017. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Edisi Kedua. Jakarta: Kencana.
- Effendi, Bachtiar. 2019. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Alumi.
- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hanif, Nurcahyono. 2021. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ikmassari. 2015. *Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan dalam Praktik*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jaya, Indra. 2015. *Hak Tanggungan dan Permasalahannya dalam Praktik Perbankan*. Yogyakarta: Rangkang Education.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, dan Johnny Saldaña. 2020. *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. Edisi Keempat. California: SAGE Publications.
- Moleong, Lexy J. 2018. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhadjir, Noeng. 1996. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Simanjuntak, Payaman J. 2021. *Manajemen Risiko dalam Pelayanan Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2022. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2022. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2018. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waskito, dan H. D. Arnowo. 2017. *Administrasi Pertanahan: Teori dan Praktik*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wicaksono, Andi. 2019. *Manajemen Risiko Perbankan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yuliawati, Sri. 2022. *Digitalisasi Administrasi Pertanahan dan Tata Kelola Data Pertanahan*. Bandung: Refika Aditama.

- Yusnita. 2023. Manajemen Risiko. Sumatra Barat: PT Mafy Media Literasi Indonesia.
- Zainuddin Ali. 2021. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika. Alijoyo, Antonius, dan Charles R. Vorst. 2015. Enterprise Risk Management: Pendekatan Praktis dalam Pengelolaan Risiko Perusahaan dan Organisasi. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. 2017. Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya. Edisi Kedua. Jakarta: Kencana.
- Effendi, Bachtiar. 2019. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya. Jakarta: Alumni.
- Gunawan, Imam. 2013. Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hanif, Nurcahyono. 2021. Hukum Administrasi Pertanahan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Ikmassari. 2015. Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan dalam Praktik. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jaya, Indra. 2015. Hak Tanggungan dan Permasalahannya dalam Praktik Perbankan. Yogyakarta: Rangkang Education.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, dan Johnny Saldaña. 2020. Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook. Edisi Keempat. California: SAGE Publications.
- Moleong, Lexy J. 2018. Metodologi Penelitian Kualitatif. Edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhadjir, Noeng. 1996. Metode Penelitian Kualitatif. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Santoso, Urip. 2019. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Simanjuntak, Payaman J. 2021. Manajemen Risiko dalam Pelayanan Publik. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2022. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2022. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2018. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waskito, dan H. D. Arnowo. 2017. Administrasi Pertanahan: Teori dan Praktik. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wicaksono, Andi. 2019. Manajemen Risiko Perbankan. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yuliatwati, Sri. 2022. Digitalisasi Administrasi Pertanahan dan Tata Kelola Data Pertanahan. Bandung: Refika Aditama.

Yusnita. 2023. Manajemen Risiko. Sumatra Barat: PT Mafy Media Literasi Indonesia.

Zainuddin Ali. 2021. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Tulang Bawang dan Kabupaten Daerah Tingkat II Tanggamus.

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 152.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2022 tentang Penerapan Manajemen Risiko di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2026 tentang Manajemen Risiko di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dokumen Instansi dan Statistik

Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulang Bawang. 2026. Kabupaten Tulang Bawang dalam Angka 2026. Tulang Bawang: BPS Kabupaten Tulang Bawang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2019. Standar Operasional Prosedur (SOP) Layanan Roya. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2020. Pedoman 7 Layanan Prioritas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang. 2025. Data Permohonan dan Kesalahan Administrasi Roya Hak Tanggungan Tahun 2025. Tulang Bawang: Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang. 2025. Standar Operasional Prosedur Pelayanan Roya Hak Tanggungan. Tulang Bawang: Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

Fadillah, A. A., Rahman, S., dan Hamzah, Y. A. 2025. “Analisis Keabsahan Akta Konsen Roya sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan.” *Legal Dialogica*, 1(1), 1–10.

Gunawan, Indra, dan Sri Bintang Elisabet. 2024. “Analisis Risiko Likuiditas untuk Mengukur Tingkat Risiko Kesehatan Keuangan Perusahaan.” *Jurnal Manajemen Risiko*, 5(1), 51–64.

Hiskia, Andis Priswantoro, R. J. Jauhar, R. J. Jinan, Herlambang, N. R. Ramadhany, dan A. M. K. Kurniawati. 2024. “Kajian Kualitatif Penerapan Manajemen Risiko dalam Pengelolaan Kekayaan Intelektual di Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN).” *Jurnal Manajemen Risiko*, 5(2), 138–156.

Lubis, F. B. I., dkk. 2022. “Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang.” *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, 5(2).

- Rahmadani. 2025. "Analisis Manajemen Risiko pada PT Bank Negara Indonesia Tbk." *Jurnal Manajemen Risiko*, 5(2), 583–589.
- Wahyuningsih, D., dan Kusuma, R. 2021. "Implementasi Pencoretan Hak Tanggungan Melalui Akta Konsen Roya." *Private Law*, Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Yuslim, Iswandi, dan Azmi Fendi. 2023. "Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Memberikan Kepastian Hukum." *UNES Law Review*, 5(4), 4228–4246.