

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT  
DALAM SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK  
UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DAN  
TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA  
(STUDI KANTOR BPN KOTA MADIUN)**



TESIS

Untuk Menyusun Tesis S-2 pada  
Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan oleh:

Dian Nuryanti

23068020007

Kepada:

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”  
JAWA TIMUR  
SURABAYA**

HALAMAN PERSETUJUAN.

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT  
DALAM SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK  
UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DAN  
TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA  
(STUDI KANTOR BPN KOTA MADIUN)**

Tesis telah disetujui oleh Dosen Pembimbing, pada hari ....., tanggal

Penyusun

[Dian Nuryanti]

[NPM. 23068020007]

Menyetujui  
Dosen Pembimbing,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NPT 17119910425045]

Mengetahui  
Koordinator Program Studi Magister Hukum,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NPT 17119910425045]

HALAMAN REVISI TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM  
HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN  
HUKUM DAN TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA  
(STUDI KANTOR BPN KOTA MADIUN)

Penyusun

[Dian Nuryanti]

[NPM. 23068020007]

Tesis telah direvisi dan diterima oleh Dewan penguji Fakultas Hukum Universitas  
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
pada hari ....., tanggal .....

Pembimbing

Dewan Penguji: Ketua

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,

S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

Anggota I,

[Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.]

[NIP. 198510012019032014]

Anggota II

Dr. Lusi Zafriana, S.T., M.T

[NIP 19690205200501200]

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Hukum,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

[Dr. Des Ertien Rining Nawangsari, M.Si]

[NIP. 196801161994032001]

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM  
HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN  
HUKUM DAN TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA  
(STUDI KANTOR BPN KOTA MADIUN)

Penyusun

[Dian Nuryanti]

[NPM. 23068020007]

Tesis telah dipertahankan dihadapan Dewan penguji Fakultas Hukum Universitas  
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
pada hari ....., tanggal .....

Pembimbing,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

Dewan Penguji: Ketua,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,  
S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

Anggota I

[Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.]

[NIP. 198510012019032014]

Anggota II

Dr. Lusi-Zafriana, S.T., M.T

[NIP. 19690205200501200]

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Hukum,

[Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.]

[NIP. 17119910425045]

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

[Dr. Dian Erten Rining Nawangsari, M.Si]

[NIP. 196801161994032001]

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI


Penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dian Nuryanti  
Tempat, Tanggal Lahir : Kota Madiun  
NPM : 23068020007  
Bidang/Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Jl. Gegono Manis Raya Blok G-4/1, Manisrejo,  
Taman, Kota Madiun, Jawa Timur

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis dengan judul, **“Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik Untuk Menjamin Kepastian Hukum Dan Transparansi Aspek Pengaplikasiannya (Studi Kantor BPN Kota Madiun)”**, dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Tesis ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Tesis ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Magister Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, Desember 2025  
Penyusun,  
  
Dian Nuryanti



## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas Rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DAN TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA (STUDI KANTOR BPN KOTA MADIUN)”**. Tujuan penulisan tesis ini adalah memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Hukum (MH) pada program studi Strata 2 (Dua) Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulisan Tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Bapak Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.Hm selaku Koordinator Program Studi Magister Hukum sekaligus Pembimbing dalam penulisan Tesis ini;

6. Muhammad Ali Fauzi, S.H., Spn., M.Kn., selaku Suami penulis yang senantiasa memberikan bimbingan, doa, dan motivasinya sehingga penulisan Tesis dapat terselesaikan;
7. Jihan, Zidane, dan Madina selaku anak-anak penulis yang senantiasa menjadi motivasi penyelesaian Tesis ini;
8. Akbar Avatas Silas Putra yang telah membantu dan mendukung terselesaikannya tulisan ini; dan
9. Segenap rekan profesi, dosen, karyawan, dan rekan angkatan pada Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Surabaya, Desember 2025

Penyusun

**INTISARI**  
**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM  
HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN  
HUKUM DAN TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA (STUDI  
KANTOR BPN KOTA MADIUN)**

**Dian Nuryanti<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
“Veteran” Jawa Timur

Tesis ini bertujuan menjawab permasalahan mengenai: (i) upaya perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik; dan (ii) implementasi ideal perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik sehingga mampu menjamin kepastian hukum dan transparansi aspek pengaplikasiannya. Transisi pendaftaran hak tanggungan konvensional menjadi hak tanggungan elektronik (HT-el) menimbulkan permasalahan yang menuntut adaptasi. Temuan problem kebocoran data krasidensial, sistem bermasalah mendegradasi kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat HT-el. Perlu sistem pengawasan yang terintegrasi dengan pengaplikasian HT-el. Harapannya, permasalahan substansi, struktur dan budaya hukum mampu diinventaris melalui peningkatan pengawasan tersebut serta menjadi kunci dalam pemecahan permasalahannya.

Penelitian ini empiris mengambil lokasi Kota Madiun dengan data primer yang dihimpun dari pegawai BPN, PPAT, dan unsur perbankan di wilayah Kota Madiun. Dipadukan data sekunder literatur hak tanggungan, teori kepastian hukum, sistem hukum, dan perlindungan hukum yang dianalisis kualitatif mengkomodir teknik silogisme.

Hasil penelitian menunjukkan upaya perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat dalam sistem HT-el, dihimpun dari kondisi empiris penyelenggaraannya di Kota Madiun, diklasifikasikan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Implementasi ideal perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat dalam sistem HT-el sehingga mampu menjamin kepastian hukum dan transparansi aspek pengaplikasiannya, mencakup aspek substansi hukum dengan menambahkan aspek pengawasan pada perubahan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dan mendelegasikan pembentukan lembaga pengawasan tingkat pusat dan daerah. Aspek struktur hukum dengan merealisasikan gagasan Lembaga ad-hoc Komisi Pengawasan Penyelenggaraan Sistem HT-el maupun Unit Pengawasan HT-el di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Aspek budaya hukum direalisasikan dengan pembentukan dan pengelolaan portal laporan yang melibatkan pengawasan berbasis partisipasi masyarakat sebagai sarana timbal balik penyelenggaraan sistem HT-el.

Kata Kunci: kepastian hukum; kota Madiun; perlindungan hukum; sistem hak tanggungan elektronik.

***ABSTRACT***

**LEGAL PROTECTION OF CERTIFICATE HOLDERS IN THE  
ELECTRONIC MORTGAGE RIGHTS SYSTEM TO ENSURE LEGAL  
CERTAINTY AND TRANSPARENCY IN ITS APPLICATION ASPECTS  
(STUDY OF THE BPN OFFICE OF MADIUN CITY)**

**Dian Nuryanti<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Master of Laws Program, Faculty of Law, National Development University  
“Veteran” East Java

This thesis aims to answer the problems regarding: (i) legal protection efforts for certificate holders in the Electronic Mortgage Rights System; and (ii) the ideal implementation of legal protection for certificate holders in the Electronic Mortgage Rights System so as to be able to guarantee legal certainty and transparency in its application aspects. The transition from conventional mortgage registration to electronic mortgage registration (HT-el) has created challenges that require adaptation. The discovery of credential data leaks and a problematic system has degraded legal certainty and legal protection for HT-el certificate holders. A monitoring system integrated with the HT-el application is needed. It is hoped that problems in substance, structure and legal culture can be inventoried through increased supervision and become the key to solving the problems.

This empirical research takes the location of Madiun City with primary data collected from BPN employees, PPAT, and banking elements in the Madiun City area. Combined secondary data from the literature on mortgage rights, legal certainty theory, legal systems, and legal protection, which are analyzed qualitatively to accommodate syllogistic techniques.

The results of the study show that legal protection efforts for certificate holders in the HT-el system, compiled from the empirical conditions of its implementation in Madiun City, are classified into preventive and repressive legal protection. The ideal implementation of legal protection for certificate holders in the HT-el system so as to guarantee legal certainty and transparency in its application aspects, including legal substance aspects by adding supervisory aspects to the amendments to the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 5 of 2020, and delegating the formation of supervisory institutions at the central and regional levels. Legal structure aspects by realizing the idea of an ad-hoc institution for the Supervision Commission for the Implementation of the HT-el System and the HT-el Supervision Unit within the district/city Land Office. The legal culture aspect is realized through the formation and management of a reporting portal that involves community participation-based supervision as a means of reciprocity in the implementation of the HT-el system.

Keyword: electronic mortgage system; legal certainty; legal protection; Madiun city.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	iii
HALAMAN REVISI TESIS .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian.....	15
1.5 Keaslian Penelitian .....	16
1.6 Metode Penelitian.....	20
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian .....	20
1.6.2 Pendekatan.....	20
1.6.3 Lokasi Penelitian.....	21
1.6.4 Jenis Data.....	22
1.6.5 Prosedur Pengumpulan Data.....	24
1.6.7 Sistematika Penulisan .....	25
1.7 Tinjauan Pustaka.....	26
1.7.1 Implementasi Hak Tanggungan Elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun .....	26
1.7.2 Kendala Pengaplikasian Hak Tanggungan Elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun .....	29
1.7.3 Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan .....	30
1.7.4 Tinjauan Tentang Digitalisasi Pertanahan .....	37
1.7.5 Tinjauan Mengenai Sistem HT-el .....	39
1.7.6 Teori Kepastian Hukum .....	41
1.7.7 Teori Sistem Hukum .....	45
1.7.8 Teori Perlindungan Hukum.....	51
1.7.9 Teori Hukum Responsif .....	55
1.8 Kerangka Konseptual.....	59
BAB II UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK.....	62
2.1. Kondisi Empiris Pelaksanaan Sistem HT-el di Wilayah Kota Madiun.....	63
2.2. Upaya Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Pemegang Sertipikat dalam Hak	

	Tanggungun Elektronik.....	72
2.3.	Upaya Perlindungan Hukum Represif Terhadap Pemegang Sertipikat dalam Hak Tanggungun Elektronik.....	89
BAB	III IMPLEMENTASI IDEAL PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT DALAM SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK SEHINGGA MAMPU MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DAN TRANSPARANSI ASPEK PENGAPLIKASIANNYA.....	103
3.1.	Implementasi Ideal Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat HT-el dari Aspek Substansi Hukum .....	107
3.2.	Implementasi Ideal Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat HT-el dari Aspek Struktur Hukum.....	113
3.3.	Implementasi Ideal Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat HT-el dari Aspek Budaya Hukum.....	124
BAB	IV PENUTUP .....	127
4.1.	Kesimpulan.....	127
4.2.	Saran.....	128
	DAFTAR PUSTAKA.....	129