



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**TESIS**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN  
KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
DI BRI CABANG RUTENG MANGGARAI-NTT**

oleh :

**Maria Trivonia Surya Sino**

**No. Mhs. : 02.841/PS/MIH**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER ILMU HUKUM  
2004**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

Tesis@mh'2004

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

**N a m a** : Maria Trivonia Surya Sino  
**Nomor Mahasiswa** : 02.841/PS/MIH  
**Konsentrasi** : Hukum Bisnis  
**Judul tesis** : PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI BRI CABANG RUTENG  
MANGGARAI-NTT

Tanggal,  
Pembimbing I,

Tanggal,  
Pembimbing II,

  
Dr. J. Gunarto Suhardi, SH.

  
Th. Anita Christiani, SH., M.Hum

Ketua Program,



  
Dr. MG. Endang Sumiarni, Dra., SH., M.Hum.

PASCASARJANA



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

Tesis@miH'2004

TESIS

**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN HAK  
TANGGUNGAN ATAS TANAH DI BRI CABANG RUTENG MANGGARAI-  
NTT**

Dipersiapkan dan di susun oleh :

Maria Trivonia Surya Sino

No. Mhs : 02.841/PS/MIH

Tesis ini telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
pada tanggal : 14 Mei 2004

Dewan Penguji :

Dr. J. Gunarto Suhardi, SH.

Ketua

Th. Anita Christiani, SH., M.Hum

Anggota

D. Krismantoro, SH., M.Hum.

Anggota

## PERNYATAAN

**Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan kutipan atau duplikasi dari karya tulis yang telah sebelumnya ada.**

**Semua yang tertulis baik berupa data, teks, analisis, dan kesimpulan kecuali yang telah secara tertulis diacu dalam tesis ini adalah murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.**

**Yogyakarta, 18 Oktober 2004**

**(Maria Trivonia Surya Sino)**

## INTISARI

**Judul tesis ini adalah prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan hak tanggungan atas tanah di BRI Cabang Ruteng Manggarai-NTT.**

Tesis ini mengangkat permasalahan apakah BRI Cabang Ruteng Manggarai dalam memberikan kredit dengan hak tanggungan atas tanah sudah memegang teguh prinsip kehati-hatian, walaupun menurut UU Perbankan No.10 tahun 1998 tanpa jaminan pun asalkan memenuhi persyaratan lainnya sudah memenuhi prinsip kehati-hatian. Cara penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder berupa hukum positif tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan ini. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan wawancara, hasilnya kemudian dianalisis dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu suatu pola berpikir berdasarkan fakta-fakta atau peristiwa yang sifatnya umum kemudian ditarik kesimpulan bersifat khusus.

Hasil pembahasan diketahui BRI Cabang Ruteng Manggarai melaksanakan prinsip kehati-hatian sejak awal pengoperasiannya, dan prosedur pemberian kredit merupakan salah satu cara untuk mengetahui pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang meliputi beberapa tahap yaitu pelayanan pendahuluan, pengajuan membuka kredit, penilaian jaminan, putusan permohonan kredit dan realisasi kredit. Penilaian terhadap jaminan yang obyeknya hak atas tanah merupakan tahap penting dalam prosedur pemberian kredit pada BRI Cabang Ruteng, yang dilakukan dengan menilai dan mengecek status hak atas tanah dan cara pengikatannya. BRI Cabang Ruteng meminta hak tanggungan atas tanah dalam rangka melaksanakan prinsip yang lebih berhati-hati, sebab tanpa hak tanggungan atas tanahpun, asalkan memenuhi syarat-syarat kehati-hatian lainnya BRI Cabang Ruteng sudah memenuhi prinsip kehati-hatian. Hal ini merupakan upaya BRI Cabang Ruteng dalam memegang teguh prinsip kehati-hatiannya sebagai upaya mengurangi dan menghindari berbagai resiko dalam perkreditan.

**Kata-kata kunci : Prinsip kehati-hatian, pemberian kredit, hak tanggungan atas tanah**

## ABSTRACT

The title of this thesis is prudential banking in the extension of credit with collateral rights of land in BRI of Ruteng Branch, Manggarai NTT.

This thesis was concerned with the issue of whether BRI of Ruteng Branch had been strictly complied with prudential banking in the extension of credit with collateral rights of land, in spite of the provision of Banking Laws No.10 1998 stating that prudential banking had been fulfilled even without a collateral provided that other requirements were fulfilled. This study used investigative technique on normative laws to obtain secondary data of positive laws concerning the regulations of law that were related to this issue. Data were gathered through literature review and interviews, then analyzed using deductive thinking method, that is, a method of making specific inferences from general facts or events.

The results revealed that BRI of Ruteng Branch had implemented prudential banking since the beginning of its operation, and the procedure in the extension of credit was one of the ways to find out the implementation of prudential banking which consisted of some steps, namely, preliminary service, application for credit, assessment of collateral, decision of credit application, and credit realization. The assessment of collateral, by assessing and checking the status of collateral rights of land and its binding method, was an important step in the procedures for credit extension in BRI of Ruteng Branch. The Branch required collateral rights of land in order to be more cautious in implementing prudential banking, despite the fact that it had been considered fulfilled prudential banking although without collateral rights of land provided that other requirements were fulfilled. It was an effort taken by BRI of Ruteng Branch to comply with the prudential banking in order to reduce and avoid various credit risks.

Key words : Prudential banking, extension of credit, collateral rights of land.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan berkat dan kasih-Nya sehinggah tersusunlah tulisan ini dalam bentuk tesis yang berjudul : **PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI BRI CABANG RUTENG MANGGARAI-NTT.**

Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna menyelesaikan pendidikan jenjang Strata II pada Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam proses penelitian ini tentunya penulis tidak dapat melakukannya sendiri, telah banyak pihak yang memberikan bantuan baik material maupun immaterial, maka dari itu dengan segenap ketulusan hati, penulis mengucapkan beribu terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis, diantaranya adalah:

1. Ibu. Dr.Sukmawati, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. MG. Endang Sumiarni, Dra, SH, M. HUM, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. J. Gunarto Suhardi, SH, selaku dosen Pembimbing I yang telah banyak mencurahkan waktu, pikiran dan tenaganya dan penuh kesabaran membimbing penulis selama penyusunan tesis ini sehingga dapat terselesaikan.



4. Ibu Th. Anita Christiani, SH, M.HUM, selaku Pembimbing II, terima kasih untuk arahan dan masukannya, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak D. Krismantoro, SH., M.HUM, selaku dosen penguji sekaligus pembimbing penulis dalam menyelesaikan tulisan ini.
6. Segenap staf pengajar di lingkungan Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Segenap Karyawan di lingkungan Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Bapa Pius, Mama Ima alm. (kepergianmu takkan menghapus segala cintaku), serta Keempat saudaraku ( Ri, Alfred, Nita, dan Vian) yang telah memberikan cinta tak terkira, pengertian, untuk melewati sesuatu hal yang tidak pernah terbayangkan dalam hidup saya sebelumnya.
9. Sahabat sekaligus “yang Tercinta” YMA & My Baby G-Sha (I Miss You), terima kasih untuk cinta dan perhatianmu selama ini dan semoga tak berakhir.
10. Rekan-rekan di Pasca/MH Angkatan 2002/2003 Khususnya Program Full Time & Part Time (Mba Yeni dan mba Dasty).
11. Lawa Manggarai ata momang daku : adik-adikku Erlin, Elsi, Johan dan Karolin, serta teman-temanku : Fan & Ona, Jupri & Lesri, Neti, Ani, Yono, K’Andi, Venta & Nong, Yusni, Linda, Ani Kabut, Lia serta Para pria di TB IV semuanya, terima kasih untuk kebersamaan kita setahun ini.

12. Sahabatku sekarang ini : Lili & Erlin D, Deni K, Ka Vicki & Dodi, K' Jef, Jeli dan Yuda, Sli & Prim serta Boy, ka Tommy, sek dan semua teman-teman yang membuat saya tidak lupa dengan Yogyakarta.

13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Atas segala bantuannya, penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih. Penulis sangat menyadari betapa mustahil menyelesaikan tulisan ini tanpa bantuan dari banyak pihak. Namun demikian, penulis sangat sadar bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, olehnya penulis selalu membuka diri terhadap kritik dan saran dari sidang pembaca sekalian, diharapkan dengan begitu akan memacu penulis untuk dapat belajar dan belajar terus.

Penulis

(Maria Trivonia Surya Sino)

## MOTTO & PERSEMBAHAN

Barang siapa terus berjalan  
tanpa menyeleweng kekiri dan kekanan,  
Sebentar saja ia akan sampai ke kesempurnaan  
(St. Johannes Berchman)

**Tesis ini kupersembahkan kepada:**

Almamaterku

Dan orang yang kucintai ; bapa dan mamaku (alm),  
saudarakkku Ri, Alfred, Anita, dan Vian juga buat suami dan anakku.

Terima kasih atas dorongan, kasih dan cintanya yang kuterima selama ini doaku semoga  
tak berakhir dan abadi selamanya.

-



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
INTISARI .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
HALAMAN MOTTO & PERSEMBAHAN.....	x
DAFTAR ISI.....	xi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	8

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit	
1. Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit.....	10
2. Pengertian Perjanjian Kredit.....	12
3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	20
1. Pengertian Jaminan Kredit.....	20
2. Penggolongan Jaminan.....	23
3. Sifat Dan Bentuk Jaminan .....	25

C.	Hak Tanggungan Atas Tanah Dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996.....	29
1.	Pengertian Dan Unsur-Unsur Hak Tanggungan.....	29
2.	Obyek Hak Tanggungan.....	30
3.	Pemberian, Dan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	32

### BAB III METODE PENELITIAN

A.	Jenis Penelitian .....	34
B.	Jenis Data .....	34
C.	Pendekatan .....	36
D.	Nara Sumber.....	36
E.	Metode Pengumpulan Data .....	36
F.	Analisis Data.....	37

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Tinjauan Umum Pemberian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia.....	39
1.	Peran BRI Dalam Pengembangan Usaha Pertanian .....	39
2.	Pihak-pihak Dalam Perjanjian Kredit Usaha Tani .....	46
B.	Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Di BRI Cabang Ruteng Manggarai – NTT.....	51
1.	Pelayanan Pendahuluan .....	53
2.	Pengajuan Permohonan Membuka Kredit .....	54
3.	Penilaian Jaminan .....	60
4.	Putusan Permohonan Kredit .....	68
5.	Realisasi Kredit .....	70

**BAB V PENUTUP**

**A. Kesimpulan .....72**

**B. Saran .....73**

**DAFTAR PUSTAKA**

