

**KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN¹**

Oleh: Taufik Jan Latamu²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana eksistensi satuan rumah susun sebagai jaminan kredit dan bagaimana kekuatan eksekutorial jika debitur cidera janji serta apa landasan hukumnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normative sehingga dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Kepemilikan rumah susun menurut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dapat dilakukan dengan cara kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Perbankan berupa kredit kepemilikan apartemen atau rumah susun, dimana Hak Milik Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan kredit dengan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat(5) Undang-Undang Rumah Susun. 2. Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain yang dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu: a. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) atau disebut dengan cara *parate eksekusi*. b. Berdasarkan Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak

¹ Artikels Skripsi. Dosen Pembimbing : Leonard S. Tindangen, SH, MH; Henry R. Ch. Memah, SH, MH; Ruddy Watulingas, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. NIM. 110711605

Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, dimana eksekusi dilakukan dengan meminta bantuan pengadilan atau disebut dengan cara *Fiat Eksekusi*.

Kata kunci: Hak milik, rumah susun, jaminan kredit, perbankan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Menurut Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun dikatakan, "Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan."Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pengaturan hukum mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang dalam Pasal 12 ayat(1) dikatakan, Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:³

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan.
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Perubahan ketentuan tersebut karena dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan juga dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang baru menyebutkan bahwa "Hak kepemilikan atas sarusunmerupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisahdengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama."Oleh karena itu terjadi penyatuan hukum (unifikasi)hak jaminan atas tanah, dimana menurut Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan "ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun."Berdasarkan ketentuan tersebut, maka satuan rumah susun atau apartemen dapat

³Lihat Konsederan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Pasal 12 ayat (1)

dijadikan jaminan utang atau jaminan kredit. Bahwa dalam hal ini yang menjadi objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan adalah bukan tanahnya tetapi hak milik atas satuan rumah susunnya beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun yang kepemilikannya dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun, pemilik rumah susun dapat memohon kredit dengan menjadikan hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan.⁴

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Eksistensi satuan rumah susun sebagai jaminan kredit?
2. Bagaimana kekuatan Eksekutorial jika debitur cidera janji serta apa landasan Hukumnya?

C. Metode Penulisan

Penulisan dan tulisan ini dibuat dan disusun dengan metode penelitian yuridis normatif, karena pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, yang dikonsepsikan sebagai hukum yang dapat dipelajari atau diteliti.

PEMBAHASAN

A. Eksistensi Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Setelah berlakunya UUHT, Rumah Susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotek dan Fidusia, karena yang menjadi objek jaminan dengan Hipotek dan Fidusia di dalam UURS telah menjadi objek jaminan yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵
2. Hak tanggungan hanya dapat dikenakan pada Hak milik atas satuan rumah susun karena merupakan kepemilikan seseorang

yang merupakan benda-benda yang berdiri di atas tanah bersama.⁶

Merujuk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit adalah diikat dengan Hak Tanggungan, dimana yang menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit, praktek pinjaman kredit kepemilikan bangunan/SRS dengan konsep *Strata title*, karena belum ada peraturan perundang-undangannya sampai sekarang ini, maka bank/kreditur hanya mau memberikan pinjaman kredit atas kepemilikan hak tanah pada satuan rumah susun dalam kerangka hukum benda hanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang meliputi, Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Hak Tanggungan serta Undang-Undang Perumahan dan Permukiman.⁷

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat berisiko tinggi tersebut salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (*collateral*), baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur, yang akan menjadi pengaman bagi kredit. Secara formal jaminan diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, tetapi pengaturan jaminan di sini tidak merupakan jaminan secara yuridis materiil karena fungsi jaminan secara yuridis materiil ditujukan sebagai tindakan preventif sebagaimana yang telah dikenal dalam hukum jaminan selama ini.⁸

Jadi dengan adanya jaminan yg diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila

⁶*Ibid*

⁷ <http://download.portalqaruda.org/article.php?article=178117&val=4569&title=Hak%20Milik%20Atas%20Satuan%20Rumah%20Susun%20Sebagai%20Jaminan%20Kredit>

Diakses Tanggal 23 Februari

⁸Djuhaendah Hasan, *Op Cit*, Hal 139

⁴ <http://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/download/8605/3736> Diakses tanggal 23 Februari

⁵ www.bpkp.go.id/uu/filedownload/2/47/474 Diakses tanggal 23 Februari

penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas. Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut sebagai perjanjian jaminan kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*Principle*). Sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).⁹

Konsekuensi hukumnya adalah apabila perjanjian kreditnya gugur, maka akibatnya secara otomatis perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan menjadi gugur pula. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai konsekuensi hukum :

- a) Perjanjian pertanggungan bergantung pada perjanjian pokok
- b) Apabila perjanjian pokok batal, maka perjanjian pertanggungan juga batal.
- c) Apabila perjanjian pokok hapus, maka perjanjian pertanggungan juga hapus.
- d) Dengan pengalihan atas uang yang diterima dalam perjanjian pokok, maka perjanjian tambahan yang berkaitan dengan uang yang diterima tersebut akan beralih.¹⁰

Oleh karenanya jaminan pada kredit perbankan pada prakteknya lebih disukai berbentuk jaminan yang bersifat kebendaan yang merupakan jaminan yang berupa hak. Dalam kredit dengan jaminan rumah susun atau HMSRS, jaminan kebendaan yang diberikan dibebankan jaminan dengan cara pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 47 ayat(5) Undang-Undang Rumah Susun jo Undang-Undang Hak Tanggungan.¹¹

B. Kekuatan Eksekutorial Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit

Eksekusi Hak Tanggungan atas Rumah Susun dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang menyatakan :¹²

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.¹³

⁹Adrian sutedi, *Implikasi Hak tanggungan....* , Op Cit, Hal 22-23

¹⁰*Ibid*, Hal 27

¹¹Djuhaendah Hasan, *Op Cit*, Hal 198

¹²Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

¹³*Ibid*

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila kreditor cidera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Pencairan objek Jaminan kredit dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 yang menetapkan cara pencairan objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan melalui eksekusi dan penjualan dibawah tangan.¹⁴

1. Pencairan melalui eksekusi (Parate eksekusi)
Pencairan objek jaminan utang melalui eksekusi dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut.

a) Penjualan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan peringkat pertama, yaitu sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996. Pemegang hak tanggungan peringkat pertama meminta kepada kantor lelang negara atau kantor lelang swasta untuk melakukan pelelangan umum. Hasil penjualan objek jaminan kredit tersebut diserahkan oleh kantor lelang kepada bank untuk pelunasan uang debitor. Dari praktik perbankan dapat diperhatikan penggunaan cara eksekusi ini oleh beberapa bank yang mempunyai kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama

b) Penjualan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri sehubungan dengan titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan.¹⁵

2. Pencairan Objek Jaminan kredit secara bawah tangan.

Pencairan objek jaminan kredit melalui penjualan di bawah tangan dapat pula dilakukan bank dengan memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang nomor 4 tahun 1996.

Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 menetapkan

pencairan objek jaminan utang secara di bawah tangan dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

a) Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak atas tanggungan untuk melaksanakan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan hutang dan akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

b) Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.¹⁶

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan oleh pemberi atau penerima Hak Tanggungannya kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.¹⁷ Menurut Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan atas rumah susun dan satuan rumah susun dapat hapus karena hal hal sebagai berikut.¹⁸

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungannya.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepemilikan rumah susun menurut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dapat dilakukan dengan cara kredit berdasarkan Perjanjian Kredit

¹⁴M Bahsan, *Op Cit*, Hal 149-151

¹⁵*Ibid*, Hal 150

¹⁶*Ibid*, Hal 151

¹⁷Kasmir, *Op Cit* Hal 109

¹⁸Lihat Pasal 18 Undang-undang Hak tanggungan

Perbankan berupa kredit kepemilikan apartemen atau rumah susun, dimana Hak Milik Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan kredit dengan diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat(5) Undang-Undang Rumah Susun.

2. Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan akan dilakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasanpiutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengecekan secara uji petik terhadap beberapa unit Satuan Rumah Susun untuk mendapatkan luas dan selanjutnya diadakan kesesuaian antara data-data mengenai bagian bersama, benda bersama sehingga luas unit satuan rumah susun yang tercantum dalam draft pertelaan dan akta pemisahan sebanding dengan kondisi fisik di lapangan dalam rangka pengajuan permohonan kredit bank sehingga adanya transparansi dalam menetapkan Rincian Pertelaan pemenuhan kredit.
2. Kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebelum menetapkan SK Pengesahan Pertelaan sepatutnya melakukan telaah secara seksama dan cermat lampiran persyaratan administratif dalam pelaksanaan ekskutorial bilamana debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan berkoordinasi instansi/bank berwenang.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M .*Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2010.
- Hamzah, Andi, et.al.,*Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Cet.1, Rineka Cipta, Jakarta, 1990.
- Hasan Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Hermansyah.,*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Media Group, Jakarta, 2011
- Jaya Setiabudi.,*Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Seta Segala Perizinannya, Penerbati Buku Pintar*,Yogyakarta,2013.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- LJ & Law Firm.*Panduan Mengurus Dokumen Properti*. Forum Sahabat, Jakarta, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki.,*Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta(selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki, Jakarta, 2010.
- Sitorus Oloan & Sebayang Balans, *Kondominium dan permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1998
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty,Yogyakarta, 2000
- Suratman dan Dillah H Phillips, *Metode Penelitian Hukum*, CV Alfabeta, Bandung, 2013..
- Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun & Apartment*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sutedi Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. CIPTA JAYA, Jakarta 2006
- Thomas Suyatno, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1992.
- Urip Santoso.,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.*, Kencana Prenada media group, Jakarta, 2010.
- Peraturan Perundang-Undangan:
Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek dengan tambahan Undang-undang*

Pokok Agraria dan Undang-undang Perkawinan, Cet.34, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 Tahun 1960)

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Sumber-sumber Internet :

<https://erinaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/perbedaan-jaminan-kebendaan-dan-jaminan-perorangan/>

<http://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/download/8605/3736> Diakses tanggal 23 Februari

<http://ngobrolinhukum.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/>Tanggal akses

<http://lawlissimo.blogspot.com/2013/07/sejarah-undang-undang-nomor-20-tahun.html>

<http://id.wikipedia.org/wiki/Kondominium>

https://books.google.co.id/books?id=aTrFVW-aivsC&pg=PA91&lpg=PA91&dq=condominium+secara+harfiah&source=bl&ots=nnr75R42dr&sig=5BFruX3eTGwLz5L2tEm pSJiv1Sg&hl=id&sa=X&ei=roTRVOW0GNTk8AWB64Ao&redir_esc=y#v=onepage&q=condominium%20secara%20harfiah&f=false

http://eprints.undip.ac.id/18298/1/SRI_MULYA_TI_ALIYA_RIVNA.pdf

www.bpkp.go.id/uu/filedownload/2/47/474

<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=178117&val=4569&title=Hak%20Milik%20Atas%20Satuan%20Rumah%20Susun%20Sebagai%20Jaminan%20Kredit>