

**Eksistensi Container House sebagai Objek Jaminan Berdasarkan Hukum  
Jaminan di Indonesia**

**Diva Darda Davita**

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat  
Jl. Brigjend H. Hasan Basri Banjarmasin Indonesia 70123  
divadd4059@gmail.com

**ABSTRACT**

*Container house is a building made of used containers which is a movable object that can be modified into a house or residential place that is an immovable object. Therefore, if the owner of the Container house wants to collateralize the container it will cause a gap between positive law and social facts related to that collateral law will be charged against the Container house. so the purpose of this study is to analyze the status of the container house in the perspective of existing laws in Indonesia and in the status of the container can the container house be used as a collateral object. The method used in this research is normative research method. The result of the research is that first, a container house is a movable object with the characteristics of a physical building made from containers that does not require construction or so it does not require a construction permit, can be transferred and has economic value. However, normatively, there are no laws and regulations governing it so that its ownership has no guarantee of legal certainty. Second, container houses can be charged with fiduciary guarantees, so the execution of container houses is carried out in accordance with Article 15 paragraph (2) of the UUJF if there is consent from the fiduciary. However, if the fiduciary grantor does not agree to surrender the object of the fiduciary guarantee, then the execution is carried out based on the Constitutional Court Decision Number 18/PUU/XVII/2019, namely through a court order.*

**Keywords:** container house, existence, guarantee

**ABSTRAK**

Container house merupakan bangunan yang terbuat dari container bekas yang merupakan benda bergerak dapat dimodifikasi menjadi sebuah rumah atau tempat hunian yang bersifat benda tidak bergerak. Oleh karena itu, apabila pemilik container house hendak mengagunkan containernya tersebut akan menimbulkan adanya kesenjangan antara hukum positif dengan fakta sosialnya terkait hukum jaminan apa yang akan dibebankan terhadap Container house tersebut. sehingga tujuan penelitian ini untuk menganalisis status kebendaan container house tersebut dalam perspektif hukum yang ada di Indonesia dan dalam status kebendaan container tersebut dapatkah container house dijadikan sebagai objek jaminan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian yaitu bahwa pertama container house merupakan benda bergerak dengan karakteristik bangunan berwujud fisik berbahan container yang tidak memerlukan pekerjaan konstruksi sehingga tidak memerlukan izin pembangunan, dapat dialihkan dan memiliki nilai ekonomis. Namun secara normatif belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya sehingga pemilikannya belum mempunyai jaminan kepastian hukum. Kedua, container house dapat dibebankan jaminan fidusia, maka pelaksanaan eksekusi container house dilaksanakan sesuai Pasal 15 ayat (2) UUJF jika ada persetujuan dari pemberi fidusia. Namun, apabila pemberi fidusia tidak setuju menyerahkan objek jaminan fidusia, maka

pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU/XVII/2019, yaitu melalui penetapan pengadilan.

**Kata kunci:** container house, eksistensi, jaminan

## **PENDAHULUAN**

Manusia sebagai makhluk yang selalu hidup berkelompok dalam suatu gugus yang disebut masyarakat, pasti memerlukan benda. Segala kegiatan keseharian manusia selalu melibatkan benda selaku pendukungnya, sehingga jumlah benda tidak terbilang dan jenisnya pun beraneka ragam. Dalam menjalani kegiatan kesehariannya, manusia memiliki 3 (tiga) kebutuhan pokok, yaitu pangan, sandang dan papan. Setiap manusia dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, sering berburu benda untuk dimiliki agar kesejahteraannya terus meningkat. Akibatnya manusia akan melakukan segala upaya untuk mempertahankan setiap benda yang dimilikinya, apabila ada pihak lain yang hendak merampas secara paksa. Oleh karena itu, hukum mengatur agar kejelasan dan kepastian dalam hal kepemilikan benda yang tak pernah lepas dari eksistensi manusia.

Pembagian benda dalam BW tidak sekadar penggolongan saja, tetapi merupakan konsep yang memerlukan penjabaran lebih lanjut ketika benda tersebut dijadikan objek transaksi. Pengaturan benda dalam Buku II BW pada dasarnya bersifat memaksa (*dwingend recht*), sehingga para pihak tidak diperbolehkan mengesampingkannya sekalipun sepakat. Salah satu bagian yang diatur dalam Buku II BW yaitu hubungan subjek hukum dengan benda, yang menimbulkan hak kebendaan.

Hak kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

Dalam Buku II BW, hak kebendaan dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu:

1. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya hak *eigendom* dan hak *bezit*. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda orang lain, misalnya hak pakai dan hak mendiami.
2. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*), misalnya gadai, fidusia, hak tanggungan dan hipotik.

Hak kebendaan mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, artinya dapat dipertahankan oleh siapapun. Tidak hanya rekan sekelompok saja, namun juga pada pihak-pihak lain yang terkait di dalamnya.
2. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgesvolg* (hak yang mengikuti). Maksudnya hak kebendaan melekat pada bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada. Sehingga jika benda berpindah tangan, yang bersangkutan akan pula terkena untuk menjaga dan bertanggung jawab atas benda tersebut.
3. Hak kebendaan berlaku asas prioritas, di mana kelahiran hak kebendaan yang lebih dulu memegang peranan penting akan diprioritaskan.

4. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu), mengacu pada hal pelunasan di mana pihak yang memiliki hak kebendaan harus didahulukan.
5. Hak kebendaan memiliki gugat kebendaan yang apabila terdapat gangguan atas haknya, maka seseorang dapat menuntut kembali, menggugat untuk menghilangkan hambatan atas haknya, dan menggugat untuk memulihkan keadaan yang kacau seperti sedia kala.

Sebagai kebutuhan hidup, maka segala benda yang dipergunakan untuk mendukung kegiatan sehari-hari, ingin dipergunakan atau dimanfaatkan secara penuh dan bebas tanpa gangguan dari pihak lain. Apabila benda tersebut dibutuhkan sebagai pendukung kegiatan sehari-hari, berarti benda tersebut memiliki nilai ekonomis sehingga umumnya akan dikejar oleh setiap manusia untuk mendapatkan hak milik atas benda tersebut. Dalam Pasal 584 BW diatur ada 5 (lima) cara untuk memperoleh hak milik atas benda yaitu dengan cara pemilikan, pelekatan, pewarisan, kedaluwarsa dan penyerahan atas dasar peristiwa perdata yang dilakukan oleh orang yang berwenang.

Sedangkan suatu benda akan dapat dijadikan objek transaksi apabila memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu bahwa benda yang bersangkutan harus mempunyai nilai ekonomis dan hak miliknya dapat dialihkan. Pergantian pemegang hak milik suatu benda karena adanya penyerahan dari satu pihak kepada pihak lain atas dasar suatu peristiwa perdata merupakan salah satu bentuk kegiatan bisnis, umumnya berupa transaksi jual beli.

Berdasarkan Pasal 570 BW, pemilik dapat menggunakan benda yang dipunyai dengan penuh dan bebas, sehingga perbuatan hukum yang dapat dilakukan atas benda kepunyaannya menjadi sangat leluasa, mengakibatkan berwenang untuk mengasingkan benda tersebut. Pemegang hak milik suatu benda tidak hanya berwenang menjual, tetapi juga berwenang menjaminkan benda tersebut. Nilai ekonomis suatu benda untuk dijadikan agunan, pada dasarnya memang penting. Menurut Pasal 1131 BW, benda juga dapat dijadikan agunan yang umumnya dipakai untuk menjamin sejumlah utang tertentu agar kreditor memiliki posisi yang lebih aman. Benda yang dijadikan agunan, berarti benda tersebut dibebani hak jaminan tanpa mengusik hak milik yang dipegang oleh pemilik benda.

Salah satu benda yang merupakan kebutuhan pokok manusia dalam menjalankan kegiatan kesehariannya yaitu rumah atau tempat tinggal. Kebutuhan papan sangat penting untuk manusia bertahan hidup, karena berguna sebagai tempat berkumpul dengan keluarga, tempat beristirahat setelah beraktifitas, tempat berlindung dari segala macam cuaca, serangan hewan maupun pihak lain dan sebagai tempat untuk membuka bisnis. Semenjak era pandemi COVID-19 merebak di Indonesia, ada banyak pebisnis memilih untuk berbisnis di rumah karena dianggap lebih praktis. Selain sebagai hunian yang aman, rumah memang bisa dijadikan tempat berbisnis. Pemerintah juga sudah memperbolehkan rumah digunakan untuk melakukan kegiatan usaha, asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti usaha yang dijalankan tidak mengganggu kenyamanan para penghuni di lingkungan sekitar dan masih berskala mikro kecil.

Pada umumnya rumah terbuat dari beton atau bata dan genteng sebagai atapnya yang dibangun diatas sebidang tanah. Namun dengan perkembangan jaman, semakin banyak inovasi yang dilakukan para pengusaha untuk tampil unik dan berbeda, salah satunya yaitu dengan menggunakan container house. Container house yaitu sebuah konsep tempat untuk hunian atau berbisnis dengan memanfaatkan kontainer bekas yang tidak dipakai dan sudah didesain sedemikian rupa sehingga ada kamar tempat tidur, dapur dan kamar mandi seperti rumah yang layak huni untuk memenuhi kebutuhan pokok papan berupa tempat tinggal ataupun membangun bisnis kuliner.

Dengan cara modifikasi container ini, container merupakan peti atau kotak yang berbahan dasar metal dan memiliki panjang 6-12 meter, lebar 2,5 meter dan tinggi 2,5 meter dengan memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan International Organization for Standardization (ISO) sebagai alat atau perangkat pengangkutan barang yang bisa digunakan diberbagai moda, mulai dari moda jalan dengan truk peti kemas, kereta api dan kapal peti kemas laut. Container dapat dipindahkan maupun ditumpuk dengan mudah tanpa harus merusak benda pokok container tersebut. Oleh karena itu, container termasuk golongan benda bergerak

Bangunan rumah pada umumnya yang terbuat dari beton atau bata dan genteng sebagai atapnya yang dibangun diatas sebidang tanah merupakan benda yang termasuk dalam golongan benda tidak bergerak, karena dibangun melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah. Berdasarkan uraian diatas, adanya inovasi di masyarakat untuk memenuhi kebutuhan papannya dengan menciptakan peralihan fungsi dari sebuah container bekas yang merupakan benda bergerak dapat dimodifikasi menjadi sebuah rumah atau tempat hunian yang bersifat benda tidak bergerak. Oleh karena itu, apabila pemilik container house hendak mengagunkan containernya tersebut akan menimbulkan adanya kesenjangan antara hukum positif dengan fakta sosialnya terkait hukum jaminan apa yang akan dibebankan terhadap container house tersebut. Hal ini memang cukup menarik untuk ditinjau lebih lanjut khususnya bagaimana status kebendaan container house tersebut dalam perspektif hukum yang ada diindonesia dan dalam status kebendaan container tersebut dapatkah container house dijadikan sebagai objek jaminan. Dari permasalahan tersebut, penulis tertarik mengetahui lebih luas dan perlu dikaji lebih mendalam terhadap status kebendaan container house dan apabila container house dijadikan sebagai objek jaminan. Oleh karenanya Penulis berniat mengangkat penelitian dengan judul "Eksistensi Container House sebagai Objek Jaminan Berdasarkan Hukum Jaminan di Indonesia".

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam pembuatan penelitian tesis ini yaitu penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada. Titik Triwulan Tutik menyatakan bahwa penelitian hukum normatif mencakup: Penelitian asas-asas

hukum, Penelitian terhadap sistematika dan konsistensi hukum, Penelitian terhadap sinkronisasi hukum, Penelitian terhadap sejarah hukum, dan Perbandingan hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **STATUS KEBENDAAN CONTAINER HOUSE berdasarkan HUKUM DI INDONESIA**

#### **A. Pengertian Peti Kemas**

Peti kemas atau kontainer merupakan gudang kecil yang berjalan yang digunakan untuk mengangkut barang dari satu tempat ke tempat lain harus bersama-sama alat pengangkutnya yakni, kapal, truk, atau kereta api sampai ke tempat yang dituju, biasanya ke gudang pemilik barang (exporter atau importer). Peti kemas merupakan suatu bentuk kemasan satuan muatan terbaru yang menyerupai kotak besar berbahan logam, diperkenalkan sejak awal tahun 1960. Saat ini pengertian kontainer telah ditetapkan secara internasional oleh Customs Convention on Container yang telah dideklarasikan tanggal 2 Desember 1972 di Geneva, Swiss.

#### **1. Keuntungan dan Kerugian Menggunakan Kontainer**

##### **a. Kelebihan Menggunakan Kontainer**

Secara umum, kontainer difungsikan untuk menjaga kelembaban di ruang penyimpanan ataupun di kontainer. Produksi ini di desain khusus untuk menghindari risiko kerusakan barang yang diakibatkan oleh lembabnya udara selama masa penyimpanan maupun selama proses pengiriman. Seperti yang telah diketahui bersama bahwa proses pengiriman barang biasanya membutuhkan waktu mingguan hingga bulanan untuk pengiriman keluar negeri (ekspor). Maka diperlukan perlakuan khusus untuk mencegah tumbuhnya jamur akibat tingginya tingkat kelembaban di dalam kontainer. Berikut ini yaitu manfaat penggunaan kontainer:

- Bongkar muat barang dapat dilakukan dengan cepat dibandingkan sistem pengepakan konvensional. Persentase barang-barang yang hilang akibat pencurian berkurang karena barang tersebut tertutup secara baik di dalam peti kemas. Dapat dihindarkan dari pencampuran barang-barang yang sebenarnya tidak boleh bercampur satu sama lain.

##### **b. Kerugian Menggunakan Kontainer**

- Dalam kontainerisasi, kita dihadapkan pada biaya investasi yang tinggi. Organisasi serta manajemen harus memiliki wawasan yang luas dengan tenaga-tenaga yang terampil sesuai dengan bidang pekerjaannya. Berdasarkan pengertian secara resmi, peti kemas yaitu peti atau kotak yang memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan International Organization for Standardization (ISO) sebagai alat atau perangkat pengangkutan barang. Peti kemas bisa digunakan di berbagai moda, mulai dari moda jalan dengan truk peti kemas, kereta api, dan kapal peti kemas laut. Berat maksimum peti kemas muatan kering 20 kaki yaitu 24.000 kg, dan untuk 40 kaki (termasuk high cube container), yaitu 30.480 kg. Sehingga berat muatan bersih yang bisa diangkut yaitu 21.800 kg untuk 20 kaki dan 26.680 kg untuk 40 kaki.

Intinya, peti kemas memiliki ukuran besar yang kalau dibagi-bagi bisa dijadikan bahan dasar rumah kontainer.

Peti kemas berdasarkan jenis yang berbeda, jenis-jenis tersebut, antara lain:

Peti kemas bekas memiliki harga yang beragam tergantung kondisi. Harga peti kemas bekas dari Eropa dengan kondisi 80 persen alias layak pakai, bisa didapat dengan banderol sekitar Rp15,5 juta-an. Selanjutnya, harga peti kemas bekas Asia-Eropa yang kondisinya 75-80 persen dan layak pakai, bisa dibeli dengan harga Rp13 jutaan.

Sementara itu, harga peti kemas bekas Asia dihargai lebih murah lagi, yakni sekitar angka Rp11 jutaan. Harga peti kemas bekas dipatok beragam berdasarkan ukuran dan jenis yang tersedia.

Harganya sebagai berikut:

- ☒ Kontainer bekas 40 kaki : Rp19 juta per unit
- ☒ Peti bekas 20 kaki : Rp13,5 juta per unit
- ☒ Peti reefer bekas 20 kaki : Rp73 juta per unit

Bahkan, dapat membeli peti kemas bekas yang sudah dijadikan bangunan kantor dengan nominal berikut:

- ☒ Container office (full accessories) 40 kaki : Rp65 juta per unit
- ☒ Container office (full accessories) 20 kaki : Rp38,5 juta per unit

Harga di atas, tentu bisa berubah-ubah tergantung dengan kondisi ekonomi saat ini. Bila dihitung-hitung, pembangunan rumah kontainer sebagai tempat tinggal bisa menghabiskan Rp50 hingga Rp100 jutaan dengan fasilitas standar.

Tren kontainer yang dijadikan tempat hunian tak hanya di Eropa dan Amerika, namun kini sudah sampai ke Asia. Salah satu yang merasakan demam ini yaitu Indonesia. Tak sedikit orang-orang yang telah memilih mendirikan rumah kontainer ketimbang rumah tapak. Berbagai macam kelebihan seperti murah, ramah lingkungan dan simpel pada dasarnya menjadi faktor seseorang mendirikan rumah kontainer di Indonesia.

Saat rumah konvensional membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka rumah kontainer tidak. Proses perizinan IMB biasanya memakan banyak waktu, tenaga, serta uang. Mengingat rumah jenis ini semi-permanen, maka ia tidak membutuhkan hal di atas.

## 2. Perbandingan Harga Rumah Kontainer dengan Harga Rumah Konvensional

- 1) Rumah Kontainer Dilihat dari Segi Fungsi
- 2) Harganya yang Murah Menjadi Terobosan Cerdas.
- 3) Biaya Pembangunannya Hanya Sekitar Rp.50-100 Juta
- 4) Tidak Ada Izin Pendirian Bangunan
- 5) Beberapa modifikasi container yang ada

Container Guest House ini menawarkan ruang taman yang bikin dia lebih dari sekadar tempat singgah dan kumpul bersama keluarga saja.

**B. Pengaturan Bangunan Gedung**

**1. Pengaturan Bangunan Gedung di Indonesia**

Pada dasarnya bangunan gedung memegang peranan yang sangat penting sebagai tempat di mana manusia melakukan kegiatannya sehari-hari. Bangunan Gedung diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagai bagian dari penataan ruang dan pembangunan di Indonesia.

Pengaturan “bangunan gedung di Indonesia telah dituangkan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diundangkan pada tanggal 6 Desember 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung yang telah disahkan pada tanggal 10 September 2005,” namun Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sejak adanya peraturan baru yang disahkan oleh Presiden Jokowi pada 2 Februari 2021 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Dengan dibangun suatu bangunan akan menimbulkan Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung (Pasal 40 UU No. 28 Tahun 2002).

- a. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Pemilik Bangunan Gedung mempunyai hak
- b. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak

**2. Perzininan Sebagai Dasar Pembangunan Gedung”**

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu prosedur perizinan yang penting dan wajib dipenuhi oleh setiap masyarakat yang akan melakukan perencanaan pembangunan bangunan gedung agar desain bangunan dan pelaksanaannya dapat sesuai dengan rencana tata ruang yang ada dan sesuai dengan syarat-syarat lain yang berlaku. Izin Membangun Bangunan (IMB) bagi masyarakat bertujuan memberikan rasa aman dengan memberikan sebuah jaminan kepastian hukum terhadap proses pembangunan bangunannya untuk terhindar dari gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri.

Adapun proses konsultasi perencanaan meliputi: Pendaftaran, dilakukan oleh pemohon/pemilik melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung dengan menyampaikan:

1. Data pemohon atau pemilik;
2. Data bangunan gedung; dan
3. Dokumen rencana teknis.
4. Pemeriksaan pemenuhan standar teknis; dan
5. Pernyataan pemenuhan standar teknis.

Sedangkan proses penerbitan PBG meliputi:

1. Penetapan nilai retribusi daerah;
2. Pembayaran retribusi daerah; dan
3. Penerbitan PBG.
4. Perbedaan IMB dan PBG

Untuk memperoleh IMB dan PBG, pemilik juga tetap harus menyampaikan fungsi bangunan tersebut, misalnya untuk hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, hingga fungsi khusus. Bedanya, pemerintah memberikan opsi fungsi campuran pada PBG. Namun pemilik yang melakukan perubahan fungsi bangunan ajib melaporkan. Jika tidak melaporkan bisa dikenakan sanksi. Hal ini berbeda dengan IMB yang tidak ada sanksi. Perbedaan selanjutnya, IMB memberi beberapa syarat bangunan, seperti ada pengakuan status hak atas tanah, izin pemanfaatan dari pemegang hak, status kepemilikan bangunan, hingga izin mendirikan bangunan. Lalu, ada pula syarat teknis berupa tata bangunan dan keandalan bangunan. Sementara PBG hanya mensyaratkan perlunya perencanaan dan perancangan bangunan sesuai tata bangunan, keandalan, hingga desain prototipe atau purwarupa. Ketentuan yang sama juga terkait pembongkaran bangunan. Bedanya, tidak ada ketentuan soal pasca pembongkaran di IMB, sementara di PBG ada.

Dalam hal pelayanan publik, izin merupakan salah satu bentuk pelayanan yang harus diberikan kepada masyarakat dalam bentuk pelayanan administratif, yang di mana pelayanan tersebut menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang nantinya dibutuhkan publik. Dalam hukum administrasi negara, suatu izin harus dalam bentuk tertulis, hubungannya yaitu apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan, makai zin tersebut yang berbentuk suatu keputusan administrasi negara (*beschikking*) dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam pengadilan. Izin yang bentuknya *beschikking*, memiliki sifat konkrit (objeknya tidak abstrak, namun berwujud, tertentu dan ditentukan), individual (siapa yang berhak untuk diberikan izin), final (seseorang yang mempunyai hak untuk melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan isinya yang secara definitif dapat menimbulkan akibat hukum tertentu).

#### C. Eksistensi Container House sebagai Benda Bergerak

Kedudukan hukum menurut Sudikno Mertokusumo tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat (*ubi socitas ibi ius*), sebab antara keduanya mempunyai hubungan timbal balik. Oleh karena hukum sifatnya universal dan hukum mengatur semua aspek kehidupan masyarakat dengan tidak ada satupun segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang luput dari sentuhan hukum. Keadaan hukum suatu masyarakat akan dipengaruhi oleh perkembangan dan perubahan, perubahan yang berlangsung secara terus menerus dalam masyarakat, pada semua bidang kehidupan. Soerjono Soekanto mengatakan, bahwa proses hukum berlangsung di dalam suatu jaringan atau sistem sosial yang dinamakan masyarakat. Artinya bahwa hukum hanya

dapat dimengerti dengan jalan memahami sistem sosial terlebih dahulu dan bahwa hukum merupakan suatu proses.

Kedudukan hukum dikaitkan dengan kedudukan kontainer sebagai suatu benda yaitu barang yang berharga, harta sebagai suatu kekayaan. Perihal benda, dalam sistematika Hukum Keperdataan, secara normatif diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang kebendaan. Buku II KUH Perdata menganut asas tertutup, merujuk pendapat Moch. Isnaeni bahwa “sifat tertutup, corak seperti itu akhirnya Pasa 10, Pasal yang termuat dalam Buku II KUH Perdata, didominasi oleh ketentuan Undang-undang yang berposisi sebagai *dwingend recht*, ketentuan Undang-undang yang bersifat memaksa tanpa ada perkenan guna menyimpanginya dan harus berlaku”. Benda yang dimaksud tidak semua semua barang sebagai suatu benda, melainkan benda tersebut mempunyai nilai ekonomis sebagai harta benda. Benda sebagaimana dikutip dari Moch. Isnaeni yakni terletak dalam ranah hukum harta kekayaan, berarti hak dan kewajiban yang timbul dari padanya mempunyai nilai ekonomis, untuk pembahasan selanjutnya digunakan istilah benda yang khususnya mempunyai nilai ekonomis.

Hak milik menurut Pasal 570 KUH Perdata yaitu hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum, tidak mengganggu Hak-hak orang lain kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan Hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan Ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Kontainer sebagai bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Bangunan gedung tersebut harus mempunyai nilai kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya, sesuai dengan Pasal 2 UU No. 28 Tahun 2002 beserta penjelasannya.

Kontainer sebagai bangunan untuk hunian pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya; mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Lebih dari

satu fungsi yang dimaksud yaitu apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain yaitu bangunan gedung Rumah toko (ruko), atau bangunan gedung rumah kantor (rukan), atau bangunan gedung mal apartemen perkantoran, bangunan gedung mal perhotelan, dan sejenisnya, sesuai dengan Pasal 3 UU No. 28 Tahun 2002 beserta penjelasannya. Bangunan gedung tersebut harus mempunyai fungsi meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara. Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya yaitu rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya. Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, sebagaimana Pasal 5 UU No. 28 Tahun 2002 beserta penjelasannya. Kontainer jika digunakan sebagai tempat hunian dalam wujud fisik dikonstruksikan yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian atau seluruhnya di atas tanah.

Kontainer digunakan sebagai tempat hunian, baik sebagian atau seluruhnya di atas tanah, maka antara kontainer sebagai bangunan yang berdiri di atas tanah, jika dimisalkan sebagai bagian dari rumah dan dikatakan bukan zaak tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian-bagian tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan obyek eigendom. Apabila kontainer tersebut sebagai bagian dari tanah di mana bangunan tersebut berdiri di atasnya, dikatakan bukan sebagai benda tersendiri, maka terhadap bagian-bagian tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian tersebut tidak dapat dijadikan obyek hak milik. Apabila kontainer dibangun di atas tanah bahwa hal yang ada di atas tanah tersebut yaitu bagian dari milik. Soetojo Prawirohamidjojo memberikan contoh bahwa "eigenar dari sepeda yaitu juga eigenar dari rantai yang telah dipasang, tidak peduli apakah rantai itu dari suatu pembelian, pemberian atau pencurian". Kontainer sebagai suatu eigendom dari tanah dimana bangunan kontainer berdiri Soetojo Prawirohamidjojo mengemukakan bahwa "benda-benda yang dipersatukan dengan tanah menimbulkan 3 (tiga) pengertian berturut-turut sebagai bagian dari benda yaitu:

- 1) Sebagai bagian benda,
- 2) sebagai benda ikutan (bijzak),
- 3) sebagai benda pembantu (hulpzaak).

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa kontainer sebagai bangunan gedung untuk tempat hunian atau perkantoran atau tempat kegiatan usaha lainnya sebagai suatu benda bergerak karena dapat dipindah-

pihak sebagaimana tempat menyimpan barang-barang yang akan dikirim melalui angkutan. Kontainer apabila dikonstruksikan sebagai bangunan tempat hunian, kontainer tersebut berdiri di atas bidang tanah. Bidang tanah di mana bangunan kontainer dikenal adanya beberapa jenis bidang tanah, di antaranya tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pengelolaan dan tanah hak pakai, yang masing-masing dikuasai oleh pemegang hak atas tanah tersebut kontainer sebagai bangunan atau hunian, banyak dijumpai dibangun secara bersusun menyerupai bangunan satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun yaitu unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sehingga harus tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor Nomor 20 Tahun 2011.

#### D. Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan

Asas pemisahan horizontal ini yaitu asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas perlekatan. Asas perlekatan ini menyelesaikan masalah status dari benda pelengkap (*accessoir*) yang melekat pada benda-benda pokok (*principal*). Sebagai contoh bangunan dengan genteng, kosen, pintu atau jendela. Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, lebih jelasnya bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Penguasaan atas tanah dengan sendirinya juga akan meliputi pula penguasaan atas bangunan dan tanaman yang ada diatasnya dan perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya juga akan meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Dianutnya asas perlekatan dalam BW dibuktikan dengan adanya ketentuan-ketentuan dalam Pasal 500, Pasal 571, dan Pasal 601 BW. Pasal 500 BW menegaskan bahwa "segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum pelekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan, selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, yaitu bagian dari barang itu". Dalam asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah diatasnya. Jika perbuatan hukum terhadap tanah dimaksudkan untuk meliputi pula bangunan dan tanamannya, maka hal ini harus secara tegas dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Penguasaan tanah dalam Hukum Pertanahan telah diatur dalam UUPA, penguasaan tanah dalam UUPA diberikan dalam bentuk hak. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya, yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi, hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin dari negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu. Hak penguasaan

atas tanah sebagaimana dimaksud telah diatur dalam UUPA, seperti: Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Dalam Halnya pemilik container house atau yang disebut dengan rumah kontainer ini membangun gedung yang bermaterial dari kontainer berdasarkan asas horizontal yang dianut dalam hukum jaminan di Indonesia maka secara conceptual approach, container house merupakan benda bergerak yang terpisah dari tanah kecuali apabila container house tersebut ditancap atau dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan tanah dengan maksud untuk selamanya dan dapat dikatakan hak container house yaitu harta kekayaan.

Selain Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, Jepang juga menggunakan asas yang sama. Dalam proses pendaftaran benda tetap, pendaftaran terhadap hak atas tanahnya tidak termasuk pendaftaran atas benda-benda yang melekat padanya. Sehingga dianutnya asas pemerintahan horizontal dalam hukum pertanahan nasional dapat mengakibatkan berbagai masalah. Masalah menjadi mudah timbul karena ada dua hak yang melekat dalam sebidang tanah yaitu hak primer dan hak sekunder. Hak primer yang dimaksud yaitu hak milik (individu atau negara) dan hak sekunder yaitu hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, dan lain-lain.

#### CONTAINER HOUSE DIJADIKAN SEBAGAI OBJEK JAMINAN

##### 1. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan benda dalam Jaminan Fidusia dibuat dengan akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan menggunakan akta Jaminan Fidusia.

Pemerintah melalui Undang-undang tentang Jaminan Fidusia telah menentukan secara baku, bentuk akta Jaminan Fidusia, yaitu dibuat dalam bentuk akta Notaris dengan menggunakan Bahasa Indonesia. Akta Notaris yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan merupakan akta otentik. Pengertian tentang akta otentik tertuang dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya". Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa syarat suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik yaitu:

- a. dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum;
- c. pejabat dan pegawai umum tersebut harus berwenang membuat akta tersebut di tempat di mana akta dibuat.

Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dan berdasarkan undang-undang lainnya. Banyak segi kemanfaatan yang akan didapat oleh para pihak jika perjanjian fidusia dibuat berdasarkan akta notaris, karena akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, yang

dimaksud dengan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yaitu akta tersebut memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. kekuatan pembuktian lahir (*uitwendige bewijskracht*) artinya suatu naskah yang lahirnya nampak sebagai naskah otentik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk naskah semacam itu, dianggap sebagai naskah otentik sampai ternyata terbukti sebaliknya, karenanya beban pembuktian diletakkan pada yang menyangkal otentisitasnya itu. Pembuktian lahir dari akta otentik berlaku bagi setiap orang dan tidak terbatas pada pihak yang berkepentingan dengan isi akta itu.
- b. kekuatan pembuktian formil (*formelee bewijskracht*) Akta otentik tersebut membuktikan kebenaran apa yang dilihat, didengar dan dikerjakan oleh pejabat umum tersebut, atau keterangan-keterangan dalam akta secara formil benar adanya, seperti misalnya kebenaran akan hari dan tanggal dari akta, tempat dibuatnya akta, dan kebenaran dari tanda tangan yang dibubuhkan dalam akta tersebut.
- c. kekuatan pembuktian materiil (*materieel bewijskracht*) Materi dari apa yang ada dalam akta tersebut yaitu benar atau isi dari keterangan dalam akta tersebut dianggap benar.

Akta Jaminan Fidusia terdiri dari enam bagian, di antaranya:

- a. judul akta, tertera pada bagian atas akta;
- b. kepala akta, menerangkan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam para penghadap menghadap ke hadapan notaris, serta nama dan tempat Eksistensi notaris;
- c. komparisi akta, menerangkan: identitas para pihak, Eksistensi pihak-pihak yang melakukan perjanjian, Dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada para pihak tersebut.
- d. sebab (*Permise*), latar belakang diadakannya perjanjian oleh para pihak;
- e. isi akta, berisi tentang kesepakatan-kesepakatan diantara para pihak, yang dibuat dalam bentuk Pasal-Pasal.
- f. penutup akta, menerangkan tentang saksi-saksi yang turut menyaksikan pembuatan dan penandatanganan akta dan keterangan kapan penandatanganan tersebut dilakukan.

Akta fidusia tersebut sekurang-kurangnya memuat:

- a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia, yang meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat Eksistensi, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan;
- b. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia;
- c. uraian mengenai Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia, cukup dilakukan dengan mengidentifikasi Benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia, merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah, seperti stok bahan baku, maka dalam akta

Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari Benda tersebut.

- d. nilai penjaminan; dan
- e. nilai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.

## 2. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat Eksistensi Pemberi Fidusia. Pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, dan untuk pertama kali Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta, dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Tujuan pendaftaran Jaminan Fidusia yaitu:

- a. untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;
- b. memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor yang lain.

Prosedur pendaftaran Jaminan Fidusia yaitu sebagai berikut:

- a. permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya kepada Menteri, dalam hal ini yaitu menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, permohonan tersebut diajukan melalui sistem pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik.
- b. permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia memuat:
  - 1) Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
  - 2) tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat Eksistensi notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
  - 3) data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
  - 4) uraian mengenai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia;
  - 5) nilai penjaminan; dan
  - 6) nilai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia;
- c. Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta Jaminan Fidusia.

Bagi permohonan yang telah memenuhi ketentuan akan memperoleh bukti pendaftaran, yang memuat:

  - 1) nomor pendaftaran;
  - 2) tanggal pengisian aplikasi;
  - 3) nama pemohon;
  - 4) nama Kantor Pendaftaran Fidusia;
  - 5) jenis permohonan;
  - 6) dan biaya pendaftaran Jamina Fidusia.
- d. Pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia melalui bank persepsi, berdasarkan bukti pendaftaran dan kemudian pendaftaran tersebut dicatat secara elektronik.

Biaya pendaftaran fidusia diukur berdasarkan nilai penjaminan, semakin besar nilai penjaminannya, maka biaya pendaftaran fidusia yang dikenakan akan lebih besar pula, dan biaya pendaftaran tersebut akan menjadi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Setelah prosedur pendaftaran Jaminan Fidusia dipenuhi secara lengkap, maka Jaminan Fidusia tersebut akan dicatat secara elektronik dan tanggal pencatatan Jaminan Fidusia tersebut merupakan tanggal lahirnya Jaminan Fidusia, dengan kata lain tanggal lahirnya Jaminan Fidusia yaitu pada tanggal yang sama dengan tanggal pencatatan Jaminan Fidusia secara elektronik, pada saat itu pula Sertifikat Jaminan Fidusia telah dapat dicetak oleh pemohon. Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut ditandatangani secara elektronik oleh Pejabat pada kantor Pendaftaran Fidusia.

### 3. Hapusnya Jaminan Fidusia, Hak Mendahului dan Eksekusi Jaminan Fidusia

#### a. Hapusnya Jaminan Fidusia

Hapusnya Jaminan Fidusia karena pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia merupakan hal yang wajar, karena Penerima Fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan ataupun melepaskan haknya, demikian pula hapusnya fidusia akibat musnahnya barang Jaminan Fidusia tentunya juga wajar, mengingat tidak mungkin ada manfaat lagi fidusia tersebut dipertahankan, jika barang Objek Jaminan Fidusia sudah tidak ada.

Hapusnya Fidusia atau dengan berakhirnya hubungan hukum dalam Jaminan Fidusia, maka secara otomatis hak kepemilikan dari objek Jaminan Fidusia akan kembali kepada Pemberi Fidusia, untuk itu tidak diperlukan adanya tindakan pengalihan kembali atas hak kepemilikan benda dari Penerima Fidusia kepada Pemberi Fidusia. Apabila hutang dari Pemberi Fidusia telah dilunasi, atau adanya pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia, atau musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, sehingga Jaminan Fidusia menjadi hapus, maka Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya wajib memberitahukan tentang hapusnya Jaminan Fidusia tersebut kepada menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal hapusnya Jaminan Fidusia, dengan melampirkan:

- 1) Keterangan atau alasan hapusnya Jaminan Fidusia
- 2) Nomor dan tanggal sertifikat Jaminan Fidusia
- 3) Nama dan tempat Eksistensi notaris; dan
- 4) Tanggal hapusnya Jaminan Fidusia

Dengan diterimanya surat pemberitahuan penghapusan Jaminan Fidusia oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan menghapus Jaminan Fidusia tersebut dari daftar Jaminan Fidusia dan kemudian diterbitkan surat keterangan penghapusan yang menyatakan sertifikat Jaminan Fidusia tidak berlaku lagi. Pencoretan Jaminan Fidusia dari buku daftar fidusia, setelah Jaminan Fidusia tersebut dicoret dari Buku Daftar Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan surat yang menyatakan bahwa sertifikat fidusia tidak berlaku lagi.

- b. Hak Mendahului Hak Penerima Fidusia untuk untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Hak preferensi itu baru diperoleh pada saat didaftarkannya di kantor pendaftaran fidusia.
- c. Eksekusi Jaminan Fidusia Eksekusi Jaminan Fidusia yaitu penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, eksekusi Jaminan Fidusia terjadi apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya kepada Penerima Fidusia, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang didahului oleh pemberian somasi (teguran untuk membayar). Ada 3 cara eksekusi benda Jaminan Fidusia Terdapat dua kemungkinan hasil penjualan Objek Jaminan Fidusia, yaitu:
  - 1) Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, sehingga Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia.
  - 2) Hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, oleh karenanya debitur atau Pemberi Fidusia tetap bertanggung jawab atas utang yang belum dibayar.

Dalam pelaksanaan eksekusi objek Jaminan Fidusia, ada dua janji yang dilarang, yaitu:

- 1) Janji melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan Pasal 29 dan Pasal 31 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999, dengan ancaman bahwa janji demikian itu batal demi hukum.
- 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia apabila debitur cidera janji, maka janji demikian pun batal demi hukum.

#### E. Keabsahan Container dijadikan sebagai wadah hunian

Berkembang pesatnya teknologi di Indonesia membuat masyarakat semakin kreatif dalam menciptakan inovasi-inovasi baru di dalam kehidupan, terutama dalam bidang arsitektur dan interior yang semakin tersadar akan kepeduliannya terhadap lingkungan. Oleh karena itu, terdapat suatu inovasi yang menciptakan suatu karya baru yaitu dengan memanfaatkan kontainer-kontainer yang sudah tidak digunakan lagi (kontainer bekas atau peti kemas) dimanfaatkan sebagai bangunan hunian. Inovasi ini mampu mengoptimalkan biaya serta waktu dalam mendirikan bangunan membuat masyarakat tertarik memanfaatkan hal tersebut. Pemanfaatan pembangunan bangunan dengan dasar material kontainer ini tidak hanya dimanfaatkan untuk membangun suatu bangunan hunian, namun dimanfaatkan sebagai sebuah restoran serta cafe-cafe di beberapa kota besar di Indonesia. Apabila hendak melakukan suatu pembangunan, terlebih dahulu untuk mengajukan permohonan pengajuan izin. Akan tetapi hal itu, membutuhkan permohonan izin dikarenakan bangunan memiliki legal hukum, namun tidak banyak masyarakat mengetahui hal ini dan tetap melakukan pembangunan. Perizinan termasuk dalam

hukum publik yang dimana pelaksanaannya dilakukan oleh organ penting di Negara atau yang mudah diketahui dengan sebutan Pemerintah.

- a. Kontainer bersifat modular maka dapat ditumpuk diatas satu sama lain atau diletakkan secara berdampingan kemudian bentuknya dimodifikasi sesuai desain yang diinginkan
1. Kontainer sebagai dasar bangunan hunian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Kontainer menjadi salah satu bahan dasar atau material dasar dalam pembuatan sebuah bangunan “non-permanen”. Dalam beberapa waktu dekat, masyarakat perkotaan memanfaatkan hal tersebut menjadi sebuah bangunan hunian. Menurut Director of Marketing PT Nebil Wong Group atau Rumah Kontainer Nabil Yusuf (Lie and others 2019), hunian dari peti kemas atau kontainer ini termasuk dalam bangunan semi permanen, sehingga dalam proses pembangunannya tidak memerlukan izin khusus. Namun, perlu diketahui bahwa bebas IMB ini hanya untuk bangunan kontainer satu lantai, dikarenakan pada struktur hunian atau tempat tinggal kontainer yang dibangun dengan tiang pancang, maka diperlukan izin dalam pembangunannya karena tidak ada izin khusus seputar IMB rumah kontainer. Dalam hal ini merugikan pemerintah karena rumah kontainer ini bukan merupakan objek pajak bumi dan bangunan. Hunian dengan dasar bangunan memanfaatkan kontainer bekas ini belum diatur secara keseluruhan dalam Peraturan Daerah di setiap daerah di Indonesia terkait Izin Membangun Bangunan. Bangunan dengan material dasar kontainer ini dalam proses pembangunannya apakah memerlukan pekerjaan konstruksi dalam proses pembangunannya, oleh karena itu, terdapat kekosongan hukum apabila Pemerintah Kabupaten atau Pemerintah Kota menerbitkan Izin Membangun Bangunan atas Hunian Kontainer ini. Pada dasarnya melanggar asas kepastian hukum, karena dalam konteks negara hukum harus mengutamakan landasan hukum atas peraturan perundang-undangan, sehingga penyelenggaraan pemerintah harus berdasarkan hukum. Selain itu, melanggar asas kemanfaatan hukum karena tidak ada keseimbangan antara kepentingan individu dengan individu lainnya dan/atau kepentingan individu dengan masyarakat yang mana antara hunian dengan memanfaatkan kontainer dengan rumah konvensional.

Penegakan hukum secara konkret yaitu berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut di patuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara dengan menerapkan hukum dan menemukan hukum mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materiil dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal (HR, 2014). Izin diperlukan dalam membangun hunian kontainer bekas ini, dikarenakan dalam proses pembangunan hal yang diutamakan yaitu perizinan. Karena izin merupakan dasar dari proses pembangunan suatu bangunan yang dimana pemilik harus mengurus terlebih dahulu terkait Izin Mendirikan Bangunan. Selain itu IMB merupakan perizinan yang diberikan Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan juga standar teknis yang berlaku. Aturan terkait hunian kontainer memang belum diatur secara detail dalam

peraturan perundang-undangan, namun jika dikaitkan dengan PP 16/2021 sesungguhnya telah diatur dalam Pasal 9 ayat (3) PP 16/2021 terkait dengan penetapan klasifikasi bangunan gedung, Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. Bangunan Gedung permanen, Klasifikasi Bangunan Gedung permanen yaitu Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
- b. Bangunan Gedung nonpermanen, Klasifikasi Bangunan Gedung nonpermanen yaitu Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

Dapat dikatakan bahwa pada pasal tersebut menjelaskan bangunan hunian kontainer ini dapat dikategorikan sebagai bangunan Gedung nonpermanen. Karena pada proses pelaksanaan pembangunan bangunan hunian kontainer ini tidak memerlukan pekerjaan konstruksi, pada dasarnya bangunan semi permanen artinya bangunan tersebut tidak menetap dalam jangka waktu yang cukup lama yang dimana dapat dipindah sesuai dengan keinginan pemilik bangunan. Berbeda lagi apabila bangunan hunian kontainer menambahkan tiang pancang, yang membuat bangunan tersebut harus bertahan beberapa tahun lebih lama dari bangunan kontainer tanpa menambahkan tiang pancang.

#### F. Bukti Kepemilikan Container House

##### 1. Kepemilikan Container House sebagai Objek Jaminan Di Amerika Serikat

Dalam halnya yang sudah penulis teliti mengenai studi kasus di negara Amerika Serikat untuk menjaminkan container house menggunakan asuransi, rumah tersebut harus “dikonversi menjadi properti nyata”. Artinya, debitur yaitu pemilik properti yang ditematinya dan rumah kontainer tersebut telah dipasang pada fondasi permanen (sehingga tidak dapat membawanya pergi). Jika dilakukan dengan syarat yang ditentukan, bisa mendapatkan pinjaman berasuransi dari sejumlah pemberi pinjaman. Apabila membiayai pembelian rumah kontainer dengan risiko bank, pemberi pinjaman kemungkinan besar akan meminta debitur untuk memiliki asuransi atas rumah tersebut. Pahami bahwa hal ini tidak berlaku secara universal, karena beberapa jenis pinjaman tidak benar-benar menganggap rumah kontainer sebagai jaminan terhadap pinjaman tersebut. Namun untuk pinjaman yang dijamin dengan rumah kontainer, entitas pemberi pinjaman atau bank akan mengharuskan memiliki polis asuransi. Tujuan dari kebijakan rumah kontainer dalam hal ini yaitu untuk melindungi pemberi pinjaman. Jika terjadi sesuatu pada rumah kontainer sebelum debitur melunasi pinjaman, pemberi pinjaman memerlukan cara untuk mendapatkan kembali uang yang diberikan kepada debitur untuk membeli container house tersebut, Dengan memiliki asuransi mengurangi risiko bagi debitur dan pemberi pinjaman. Jika suatu peristiwa terjadi secara signifikan merusak atau menghancurkan rumah kontainer maka asuransi akan memberikan kompensasi finansial, yang memungkinkan untuk membangun kembali dan membayar kembali hipotek. Tanpa asuransi, jaminan berpotensi menghadapi kerugian finansial yang signifikan. Beberapa

penyedia asuransi besar untuk container house atau disebut rumah portable meliputi Berkshire Hathaway, Allianz, dan MetLife. Dan perusahaan yang menawarkan asuransi rumah manufaktur yaitu Progressive, Geico, dan State Farm. Namun ada juga beberapa penyedia khusus yang menargetkan pasar asuransi rumah kecil seperti One80 Intermediaries dan Foremost. Diperkuat dengan adanya Badan Pengatur Asuransi dan Organisasi Industri yang meliputi:

- Dewan Asuransi Negara Bagian
- Perusahaan Pemeringkat Keuangan
- Kantor Layanan Asuransi (ISO)
- American Association of Insurance Services (AAIS)

Adapun syarat container house yang dapat diasuransikan:

- Rumah kontainer yang kurang dari 1000 m<sup>2</sup>, bersebelahan dengan rumah yang dibangun secara tradisional (misalnya flat, gudang, dll. yang terbuat dari kontainer pengiriman), dan memenuhi syarat untuk cakupan 'Struktur Lainnya'.
- Rumah kontainer dengan luas lebih dari 1000 m<sup>2</sup>, berada di properti milik sendiri, dibangun berdasarkan kode IRC (standar kode dasar oleh yurisdiksi di Amerika Serikat), dan dianggap sebagai tempat tinggal utama pemilikinya.

Berikut beberapa opsi yang dapat dijadikan sebagai pertimbangan untuk mendapatkan pinjaman:

1. Pinjaman Konstruksi: Debitur dapat mengajukan pinjaman konstruksi yang dirancang khusus untuk membangun rumah. Pinjaman konstruksi biasanya memberikan dana secara bertahap seiring kemajuan konstruksi. Bersiaplah untuk memberikan rencana rinci, perkiraan biaya, dan dokumentasi lainnya tentang proyek rumah kontainer.
2. Pinjaman Pribadi: Jika proyek rumah kontainer berskala lebih kecil, Debitur dapat mempertimbangkan pinjaman pribadi. Pinjaman pribadi biasanya merupakan pinjaman tanpa jaminan yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan, termasuk pembangunan rumah.
3. Pinjaman Ekuitas Rumah atau Jalur Kredit: Jika debitur sudah memiliki rumah dan membangun ekuitas, debitur dapat mempertimbangkan pinjaman ekuitas rumah atau jalur kredit untuk membiayai pembangunan rumah kontainer. Pinjaman ini menggunakan rumah sebagai jaminan.
4. Pinjaman Khusus untuk Perumahan Alternatif: Beberapa pemberi pinjaman menawarkan pinjaman khusus untuk proyek perumahan alternatif, seperti rumah kontainer, rumah mungil, atau rumah modular. Pinjaman ini mungkin memiliki persyaratan dan ketentuan khusus yang disesuaikan dengan jenis proyek tersebut.

2. Kepemilikan Container House yang Dapat Dijadikan sebagai Objek Jaminan Menurut Hukum Jaminan di Indonesia

1. Mola Container Villa, Bali, Indonesia.

Di lantai atas menggunakan dua kontainer kubus setinggi 40 kaki, dipisahkan sekitar 6 kaki. Lantai dua setiap vila memiliki dua kamar tidur dengan kamar mandi dalam. Diketahui untuk membeli kontainer/peti kemas dengan berbagai macam ribuan kontainer dengan kualitas yang sangat berbeda dapat ditemukan di Pelabuhan Surabaya di pulau Jawa. Menurut Giorgio dan François (masing-masing berasal dari Italia dan Perancis) untuk membawanya ke Bali, dapat mengirimkannya dengan truk (dan melalui feri) ke Bali. Adapun merancang dan membangun dua rumah kontainer pengiriman tersebut dengan sedikit bantuan dari beberapa kontraktor luar. Menurut Giorgio dan François Keseluruhan proyek (dua vila kontainer pengiriman) menghabiskan biaya sekitar Rp4.398.337.951,00

Memperhitungkan biaya tanah, kolam, dan furnitur dan hanya fokus pada biaya pembangunan rumah, totalnya hanya Rp2.410.940.802,00 atau Rp1.205.470.401,00 untuk setiap vila seluas 1.300 M2. Tujuan jangka panjang Giorgio dan François bukan hanya STR, karena mereka berencana ingin memperjual-belikan kedua vila tersebut untuk membangun lebih banyak proyek lagi. Maka dari itu saya tertarik untuk membahasnya lebih lanjut apabila vila tersebut dapat dijadikan jaminan, untuk mendapatkan pinjaman dengan dasar ingin membangun proyek baru lagi.

3. Bukti Kepemilikan Container House berdasarkan kewenangan Notaris di Indonesia

Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik, antara akta otentik yang dibuat di hadapan notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UJN yaitu perbuatan dan perjanjian-perjanjian. Kewenangan notaris membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum Menurut Moch.Isnaeni yaitu "perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, selanjutnya hubungan hukum yang dimaksud terletak dalam ranah hukum harta kekayaan, berarti hak dan kewajiban yang timbul daripadanya mempunyai nilai ekonomis. Pengertian debitur yaitu pihak yang wajib memenuhi prestasi, sedangkan kreditur yaitu pihak yang berhak atas prestasi yang bersangkutan" Kewenangan Notaris membuat Akta otentik mengenai perjanjian, menurut Leonora dan Ghansham bahwa "perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sebagaimana Pasal 1233 KUH Perdata bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan Karena perjanjian, baik karena undang-undang". Perjanjian yang dimaksud sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata yaitu "suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian yaitu "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal". Dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal dalam hal ini pemilik kontainer yang akan mengalihkan hak atas pemilikannya melalui jual beli dengan pihak pembeli kontainer bertindak sebagai penghadap Notaris yang mempunyai wewenang membuat Akta peralihan kontainer. Notaris berwenang pula membuat Akta satu di antaranya membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai kewenangan Notaris membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, sehingga timbul multitafsir atas ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan Dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, hal kewajiban Notaris Tidak lepas dari Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UUJN, yakni selain kewajiban yang harus dipenuhi disertai dengan akibat hukum atas Akta yang dibuat serta sanksi jika Notaris dalam menjalankan kewajibannya tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Kewenangan Notaris membuat Akta terkait dengan perjanjian, maka dasar sahnya perjanjian harus diperhatikan oleh Notaris dalam membuat Akta, agar Akta yang dibuat tersebut sah menurut hukum.

Notaris mempunyai kewenangan membuat Akta otentik dalam bentuk jual beli atau bisa juga dalam bentuk ikatan jual beli yang lebih dikenal dengan IJB, dalam hal ini Akta jual beli dan Akta PPJB, peralihan kontainer yang bukan merupakan bagian dari benda pokok berupa hak atas tanah dibuat di hadapan Notaris. Mengingat peralihan hak atas kontainer merupakan suatu hal baru, maka Notaris dalam membuat Akta peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan prosedur pembuatan Akta yang dibuat di hadapan notaries, di antaranya Mengenal penghadap Berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris. Menanyakan keinginan atau kehendak para pihak, memeriksa bukti surat-surat kelengkapan pembuatan Akta, memberi saran dan membuat kerangka Akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut. Pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk Minuta. Rangkaian proses pembuatan Akta sebagaimana tersebut di atas dalam upayanya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta dengan harapan agar Akta yang dibuat Notaris tidak bermasalah di kemudian hari. Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas bangunan kontainer yang tidak merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah di mana kontainer tersebut didirikan dibuktikan dengan Akta yang dibuat di hadapan Notaris. Notaris membuat Akta otentik tersebut digunakan sebagai alat bukti yang sempurna, maksudnya dalam pembuktiannya tidak perlu didukung oleh alat buktilainnya. Kontainer apabila dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok, sehingga dalam bentuk bangunan, UU No. 1 Tahun 2011 yang mensyaratkan bangunan harus memiliki IMB, namun karena kontainer dikenal sebagai benda bergerak, meskipun dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok, apakah pembangunannya harus

terlebih dahulu mengurus IMB. Kepastian hanya didapat dari setiap peralihan harus dibuktikan dengan akta otentik sebagai kewenang annotararis untuk membuat akta peralihan container house, baik dalam bentuk akta jual beli kontainer maupun PPJB. Kontainer sebagai jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, karena menyatu dengan tanah, secara kekuasaan bangunan kontainer tersebut diserahkan kepada bank sebagai jaminan pelunasan utang, manakala debitur pemilik bangunan kontainer tidak mampu mengembalikan pinjamannya pada bank yang membebaninya. Kontainer dibangun di atas tanah, yang berarti bahwa satuan kontainer wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dengan diberikan surat bukti pemilikan sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Bukti pemilikan berupa sertipikat hak milik sarusun yaitu tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Namun kontainer termasuk sebagai benda bergerak yang bisa dibangun di atas tanah yang hanya diletakkan atau dijadikan satu kesatuan dengan tanah, dan kontainer meskipun sebagai tempat hunian tidak dapat dikualifikasikan sebagai bangunan rumah, sehingga kedudukannya tidak perlu harus didaftarkan.

Pendaftaran kontainer diperlukan misalnya kontainer dibangun secara bersusun, sehingga benar benar termasuk sebagai bangunan rumah yang permanen. Kontainer yang dibangun sebagai tempat hunian secara bersusun, aturan-atur anterkait dengan rumah susun dapat digunakan sebagai dasar, sehingga didaftar untuk mendapatkan bukti pendaftaran berupa sertipikat hak milik sarusun hanya diberikan kepada pemilik sarusun yang dibangun di atas:

- 1) tanah hak milik,
- 2) hak guna bangunan atau
- 3) hak pakai di atas serta hak guna bangunan atau
- 4) Hak pakai diatas tanah hak pengelolaan.

Kontainer sebagai benda bergerak dapat difungsikan sebagai hunian yang dikonstruksikan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok yaitu bidang tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha maupun hak pengelolaan atau yang hanya dilekatkan saja, jika kontainerdalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang undang ini. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun sebagaimana Pasal 41 UUPA, yang berdiri di atas hak guna bangunan. Sarusun yang berdiri di atas tanah hak pakai di atas tanah hak pengelolaan dijumpai diatur dengan macam-macam hak atas tanah lainnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun 1996) yang mendefinisikan hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari Negara

yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya sebagaimana Pasal 1 angka 2 PP No.40 Tahun 1996. Bukti pemilikan berupa sertipikat hak milik sarusun (selanjutnya disebut SHM sarusun) yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional ) yaitu tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan, yang lebih dikenal dengan stratatitle. Hal ini berarti bahwa sertipikat hak milik sarusun hanya diberikan kepada pemilik sarusun yang dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di batas dapat dijelaskan bahwa kontainer sebagai tempat hunian terutama di kota-kota besar telah banyak dijumpai, namun secara normatif belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya sehingga pemilikannya belum mempunyai jaminan kepastian hukum. Kontainer sebagai benda bergerak dapat difungsikan sebagai hunian yang dikonstruksikan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok yaitu bidang tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha maupun hak pengelolaan atau yang hanya dilekatkan saja, jika kontainer tersebut dilepas tidak merusak benda pokok. Kontainer apabila dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok, sehingga dalam bentuk bangunan, UU No. 1 Tahun 2011 yang mensyaratkan bangunan harus memiliki IMB, namun karena kontainer dikenal sebagai benda bergerak, meskipun dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan benda pokok, apakah pembangunannya harus terlebih dahulu mengurus IMB. Peralihan kontainer sebagai bangunan rumah atau tempat hunian yang dilakukan dihadapan Notaris baik secara PPJB maupun AJB ditinjau dari teori kepastian hukum, bahwa Indonesia sebagai negara hukum, untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Adanya suatu jaminan kepastian hukum dalam peralihan kontainer sebagai bangunan, maka akan memberikan perlindungan kepada pihak-pihak atas peralihan hak tersebut terutama pihak pembeli kontainer dengan adanya bukti otentik atas Akta peralihan hak tersebut

#### G. Eksekusi Container House sebagai Objek Jaminan Fidusia

Hunian dengan dasar bangunan pemanfaatan kontainer bekas ini belum diatur secara keseluruhan dalam Peraturan Daerah di setiap daerah di Indonesia terkait Izin Membangun Bangunan (IMB). Bangunan dengan material dasar kontainer ini dalam proses pembangunannya apakah memerlukan pekerjaan konstruksi dalam proses pembangunannya, oleh karena itu, terdapat kekosongan hukum apabila

Pemerintah Kabupaten atau Pemerintah Kota menerbitkan Izin Membangun Bangunan atas Hunian Kontainer ini. Aturan terkait hunian kontainer memang belum diatur secara detail dalam peraturan perundang-undangan, namun jika dikaitkan dengan PP 16/2021 sesungguhnya telah diatur dalam Pasal 9 ayat (3) PP 16/2021 terkait dengan penetapan klasifikasi bangunan gedung, Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- c. Bangunan Gedung permanen, Klasifikasi Bangunan Gedung permanen yaitu Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
- d. Bangunan Gedung nonpermanen, Klasifikasi Bangunan Gedung nonpermanen yaitu Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

Dapat dikatakan bahwa pada pasal Dalam hal container house dibebankan jaminan fidusia, maka pelaksanaan eksekusi container house dilaksanakan sesuai Pasal 15 ayat (2) UUJF yang menyatakan "Penerima Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia." jika ada persetujuan dari pemberi fidusia. Namun, apabila pemberi fidusia tidak setuju menyerahkan objek jaminan fidusia, maka pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU/XVII/2019 Tentang Kekuatan Eksekutorial Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia Dan Ketentuan Cidera Janji Dalam Jaminan Fidusia, yaitu melalui penetapan pengadilan.

#### **KESIMPULAN DAN SARAN**

1. Guna memenuhi kebutuhan papannya, masyarakat dalam perkembangannya menciptakan inovasi menggunakan sebuah container bekas menjadi rumah tempat tinggal sehingga terjadi peralihan fungsi container sebagai benda yang awalnya merupakan benda sarana pengangkutan yang bersifat benda bergerak menjadi sebuah bangunan rumah atau tempat hunian yang pada umumnya bersifat benda tidak bergerak, Bahwa Container House dapat dimiliki secara pribadi dalam arti orang perseorangan maupun oleh badan hukum, yang sama sebagai subyek hukum dan dapat bertindak menurut hukum, container house merupakan benda bergerak dengan karakteristik bangunan berwujud fisik berbahan container yang tidak memerlukan pekerjaan konstruksi sehingga tidak memerlukan izin pembangunan, dapat dialihkan dan memiliki nilai ekonomis. Namun secara normatif belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya sehingga pemilikannya belum mempunyai jaminan kepastian hukum, container dibangun di atas tanah, yang berarti bahwa satuan kontainer wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dengan diberikan surat bukti pemilikan sesuai dengan Pasal 19 UUPA, Bukti pemilikan berupa sertipikat hak milik sarusun yang diterbitkan oleh BPN. Adapun Peralihan hak atas kontainer sebagai

- benda bergerak yang tidak dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah, dibuktikan dengan Akta PPJB atau AJB yang dibuat dihadapan Notaris.
2. Dalam halnya yang sudah penulis teliti mengenai studi kasus di negara Amerika Serikat untuk menjaminkan container house menggunakan asuransi, rumah tersebut harus “dikonversi menjadi properti nyata”. Artinya, debitur yaitu pemilik properti yang ditematinya dan rumah kontainer tersebut telah dipasang pada fondasi permanen (sehingga tidak dapat membawanya pergi). Jika dilakukan dengan syarat yang ditentukan, bisa mendapatkan pinjaman berasuransi dari sejumlah pemberi pinjaman. Apabila membiayai pembelian rumah kontainer dengan risiko bank, pemberi pinjaman kemungkinan besar akan meminta debitur untuk memiliki asuransi atas rumah tersebut. Sedangkan aturan diindonesia masih belum ada yang mengaturnya dan masih terdapat kekosongan hukum mengenai Container House, container house dijadikan sebagai objek jaminan masih bersifat *ius constituendum* yaitu hukum yang masih berbentuk rancangan atau dalam tataran wacana, belum berlaku secara resmi. Dalam hal container house dapat dibebankan jaminan fidusia, maka pelaksanaan eksekusi container house dilaksanakan sesuai Pasal 15 ayat (2) UUJF jika ada persetujuan dari pemberi fidusia. Namun, apabila pemberi fidusia tidak setuju menyerahkan objek jaminan fidusia, maka pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU/XVII/2019, yaitu melalui penetapan pengadilan.

**DAFTAR PUSTAKA**

- 1203005233-3-bab 2.pdf (unud.ac.id) (Diakses Pada Juni 2024, Pukul 18.00 Wita)
- Akbar, Viska Ramadani. (2016). Perancangan Pemukiman Pemulung dengan Pendekatan Fleksibilitas Dikawasan Muharto Das Brantas, Malang.
- Asuransi Rumah Kontainer Pengiriman: Perusahaan, Cakupan, dan Pertimbangan - Temukan Kontainer (www-discovercontainers-com.translate.google) (Diakses Pada Juni 2024, Pukul 13.00)
- Badruzaman, Mariam Darius. (1983). Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung.
- Devina, Dyah. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal terhadap Tanah dan Bangunan, Liberty, Surabaya.
- Isnaeni, H. Moch. (2017). Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan.
- Leonora., dan Ghansham. (2018). Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, Kencana, Jakarta.
- Lie, Devi Sugiarto., Yusita Kusumarini., and Meirina Kuncahyowati. (2019). Perancangan Alih Fungsi Kontainer Menjadi Modul Ruang Komersial 'Fasilitas Makan Dan Minum. *JURNAL INTRA*, 7(2), 328-34.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2009). Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Madia Group, Jakarta.
- Mengenal Rumah Kontainer yang Sedang Tren di Seluruh Dunia (99.co) (Diakses Pada Juni 2024, Pukul 13.00 Wita)
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta.
- Moch, Isnaeni. (2014). Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia, Laksbang Grafika, Yogyakarta.
- Muhibbin, Moh., and Sunardi Sunardi. (2022). Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*.
- Soedewi, Sri. (2000). Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta.
- Soetojo Prawirohamidjojo, Op.Cit,
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (2000). Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti. (2001). Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta.
- Transformation of Shipping Containers into the Excellent Villa from Bali (livinginacontainer.com) (Diakses Pada Juni 2024, Pukul 20.00 Wita)
- Tutik, Titik Triwulan. (2006). Pengantar Ilmu Hukum. Prestasi Pustaka, Hlm. 191.