

TESIS

**EKSISTENSI *CONTAINER HOUSE* SEBAGAI OBJEK JAMINAN
BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**



Disusun Oleh :

Diva Darda Davita

Nomor Induk Mahasiswa:

2220216320065

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

**EKSISTENSI *CONTAINER HOUSE* SEBAGAI OBJEK JAMINAN
BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**

Tesis

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :
DIVA DARDA DAVITA S.H
2220216320065**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
Di hadapan sidang Panitia Penguji
Pada tanggal

PEMBIMBING

Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
NIP. 19670914 199303 1 003

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyanti, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.
NIP : 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diva Darda Davita, S.H

Nim : 2220216320065

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : Eksistensi Container House Sebagai Objek Jaminan Berdasarkan
Hukum Jaminan Di Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2024
Yang membuat Pernyataan



Divi Darda Davita, S.H



Sertifikat

DIVA DARDA DAVITA

SEBAGAI

PESERTA

**Pengenalan Kehidupan Kampus Bagi Mahasiswa Baru
Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat**

**DISELENGGARAKAN OLEH PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
Banjarmasin, 5-6 September 2022**



RINGKASAN
EKSISTENSI *CONTAINER HOUSE* SEBAGAI OBJEK JAMINAN
BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA

Oleh:

Diva Darda Davita¹, Rachmadi Usman²

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

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 adalah dengan menggunakan container house. Container house adalah 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.

Penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisa terkait status kebendaan container house dan apabila container house dijadikan sebagai objek jaminan, sebab 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.

Demikian kedudukan Container House sebagai benda khususnya benda bergerak belum ada ketentuan yang mengaturnya, 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.

¹ NPM : 2220216320065

² Pembimbing Utama

**EKSISTENSI *CONTAINER HOUSE* SEBAGAI OBJEK JAMINAN
BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**

Oleh:

Diva Darda Davita³, Rachmadi Usman⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Kata Kunci : Container House, Eksistensi, Jaminan.

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 diindonesia dan dalam status kebendaan container tersebut dapatkah container house dijadikan sebagai objek jaminan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian adalah 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.

³ NPM : 2220216320065

⁴ Pembimbing Utama

**EXISTENCE OF CONTAINER HOUSE AS COLLATERAL OBJECT
BASED ON INDONESIAN SECURITY LAW**

By:

Divi Darda Davita¹, Rachmadi Usman²

Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 100 pages

ABSTRACT

Keywords: *Container House, Existence, Collateral*

Container house is a building made of used container 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 what security law will be borne against the container house. The purpose of this research is to analyze the status of the container house from the perspective of prevailing laws in Indonesia and in the property status of the container whether a container house be borne as a collateral object. The method used in this research is normative legal research. The result of the research is that *firstly*, a container house is a movable object with the characteristics of a physical building made from container that does not require construction work so it does not require a construction permit, transferable and having economic value. However, normatively, there are no laws and regulations governing it so that its ownership has no guarantee of legal certainty. *Secondly*, container house can be borne with fiduciary guarantee, so the execution of container house 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 deliver the object of the fiduciary guarantee, then the implementation of the execution shall be carried out based on the Constitutional Court Judgment Number 18/PUU/XVII/2019, namely through a court order

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student number: 2220216320065

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan dan Juru selamat Yesus Kristus atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **EKSISTENSI *CONTAINER HOUSE* SEBAGAI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN HUKUM JAMINAN DI INDONESIA**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah mendukung hingga dapat terselesaikan Tesis. Ucapan terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada:

1. Orang Tua yang saya cintai dan saya banggakan, saya ingin menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan kepada ibu saya yang berusaha keras untuk menyekolahkan saya setinggi mungkin dan terima kasih kepada ayah saya yang selalu mendoakan dan bangga terhadap saya, Dan saya Berterima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa telah memberikan umur panjang kepada kedua orang tua saya untuk dapat melihat anaknya mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan.
2. Dan saya mengucapkan terimakasih kepada kaka dan adek saya yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan sekolah saya.
3. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
4. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
5. Bapak Prof.Dr.H. Rachmadi Usman, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini

5. Bapak Prof.Dr.H. Rachmadi Usman, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
9. Orang Tua terkasih, Ayah Agus Peternady dan Ibu Reliasi S.Sos., M.Si dan Saudara Tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis
11. Terakhir kepada seseorang yang pernah bersama saya terima kasih untuk patah hati yang diberikan saat proses penyusunan Laporan Tesis yang sekarang bisa menjadi pengingat untuk saya, sehingga saya dapat membuktikan bahwa saya dapat berproses menjadi pribadi yang lebih baik, berharga dan mandiri. Terima kasih atas kenangan menyenangkan dan menyakitkan selama lima tahun ini dalam proses pendewasaan penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Juli 2024



Divi Darda Davita, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL :	I
HALAMAN PENGESAHAN	I
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	III
RINGKASAN.....	IV
ABSTRAK.....	V
UCAPAN TERIMAKASIH.....	VII
DAFTAR ISI	IX
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian.....	10
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II.....	26
STATUS KEBENDAAN CONTAINER HOUSE BERDASARKAN.....	26
HUKUM DI INDONESIA	26
A. Pengertian Peti Kemas.....	33
B. Pengaturan Bangunan Gedung.....	43
C. Eksistensi Container house Sebagai Benda Bergerak.....	49
D. Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan.....	52
BAB III.....	52
CONTAINER HOUSE DIJADIKAN SEBAGAI OBJEK JAMINAN.....	52
A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia	80
B. Keabsahan Container dijadikan sebagai wadah hunian	84
C. Bukti Kepemilikan Container House.....	95
D. Eksekusi Container House sebagai Objek Jaminan Fidusia	98
BAB IV.....	98
PENUTUP	100
DAFTAR PUSTAKA.....	100

