

Persetujuan Bangunan Gedung Atas Kontainer Yang Digunakan Sebagai Hunian Permanen

Andi Antonio¹, Ahmad Munir², Sholihan³

*andi09998@gmail.com

¹ Fakultas Hukum, Universitas Islam Darul 'Ulum Lamongan

Abstract (size 12)

This study explores the growing trend of using containers as permanent housing in Indonesia, which currently lacks specific regulations governing such practices. Employing a normative legal approach, this research analyzes relevant statutory provisions and legal doctrines related to Building Approval (Persetujuan Bangunan Gedung or PBG). The findings indicate that the use of containers as permanent residences presents several legal challenges, particularly concerning compliance with technical building requirements. The study highlights the need for clear regulatory frameworks to ensure safety, legality, and livability of container housing. It further discusses the transition from the Building Construction Permit (IMB) to PBG under Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation, emphasizing the absence of local regulations that support this transition in various regions. This gap creates obstacles for developers and raises concerns about urban planning and housing safety. The research concludes that container-based housing can be classified as permanent buildings if they fulfill established legal and technical standards. This paper contributes to the discourse on innovative housing solutions while advocating for the establishment of comprehensive legal instruments that can accommodate alternative building models in Indonesia.

Keywords: Container; Building Approval; Housing Regulation; Legal Framework; Indonesia.

Abstrak (size 12)

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh semakin maraknya penggunaan kontainer sebagai alternatif hunian, namun belum adanya regulasi yang secara spesifik mengatur penggunaan kontainer sebagai hunian permanen. Melalui pendekatan normatif, penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan, serta doktrin hukum terkait PBG. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan kontainer sebagai hunian permanen masih memiliki sejumlah kendala dari sisi legalitas, terutama terkait dengan persyaratan teknis bangunan yang harus dipenuhi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas penggunaan kontainer sebagai hunian permanen dalam perspektif Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Indonesia.

Kata Kunci: Persetujuan, Container dan Bangunan Gedung

Pendahuluan

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 sudah tidak digunakan lagi (kontainer bekas/peti kemas) dimanfaatkan sebagai bangunan hunian. Inovasi ini mampu mengoptimalkan biaya serta waktu dalam mendirikan bangunan membuat masyarakat tertarik memanfaatkan hal tersebut¹. 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 hal itu, pembangunan dibutuhkan 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. Menurut Kamus Hukum "*Rechtsgeleerd Handwoordenboek*"² dalam buku Hukum Administrasi, izin/vergunning tersebut dijelaskan sebagai perkenaan (izin) dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya membutuhkan pengawasan khusus, tapi pada umumnya tidak dianggap sebagai hal-hal yang tidak dikehendaki. Selanjutnya, Sjachran Basah berpendapat terkait izin, menurutnya izin merupakan perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hak konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan perundang-undangan.

Pergantian pengaturan Izin Membangun Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini dimaksudkan untuk memudahkan proses terkait perizinan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Namun, hampir semua pemerintah di setiap daerah di Indonesia belum menyiapkan peraturan daerah terkait Persetujuan Bangunan

¹ Irhamna, Ivanoviera Budhi, and Ahmad Mahyani, "Keabsahan Kontainer Sebagai Hunian", *Seminar Nasional-Hukum dan Pancasila*, Vol. 1, 2022, h.82

² Ibid

Gedung (PBG) ini, akibatnya beberapa pengembang hunian komersial mengeluhkan kondisi tersebut. Dikarenakan pihak pengembang tidak dapat melaksanakan pembangunan hunian komersial dalam hal merealisasikan Program Sejuta Rumah. Inti dari aturan tersebut, ditegaskan dalam Pasal 24 angka 34 Undang-Undang Cipta Kerja yang tertuang dalam Pasal 36A ayat (1) Undang-Undang Bangunan Gedung bahwa pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.

Persoalan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu bukan hanya soal legalitas perizinan berupa boleh dan tidak boleh seseorang atau badan hukum mendirikan bangunan di suatu tempat dan untuk peruntukan tertentu. Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu jangkauannya lebih luas dan dimensional sifatnya. Ia merupakan 'pintu masuk' yang harus dilalui sebelum sebuah bangunan itu didirikan³. Melalui Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu kebijakan tata ruang sebuah perkotaan diterjemahkan dalam ranah yang lebih teknis dan operasional.

Asumsinya jika kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini dipatuhi atau bisa berjalan baik, maka tata ruang perkotaan akan berjalan sesuai yang Persoalan kebijakan direncanakan. Pendirian bangunan yang tidak dilengkapi izin PBG akan dikenai sanksi administratif, berupa (Pasal 24 angka 42 UU Cipta Kerja terkait Pasal 45 ayat (1) UU Bangunan Gedung): Peringatan tertulis; Pembatasan kegiatan pembangunan; Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; Pembekuan persetujuan bangunan gedung; Pencabutan persetujuan bangunan gedung; Pembekuan SLF bangunan gedung; Pencabutan SLF fungsi bangunan gedung; atau Perintah pembongkaran bangunan gedung. Klasifikasi bangunan gedung di Indonesia mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur klasifikasi bangunan gedung untuk menjamin kesehatan, keselamatan, dan ketertiban perumahan⁴. Namun, ada kasus bangunan gedung yang tidak sesuai dengan klasifikasi tersebut, yang menimbulkan

³ Irhamna, Ivanoviera Budhi, and Ahmad Mahyani, "Keabsahan Kontainer Sebagai Hunian", *Seminar Nasional-Hukum dan Pancasila*, Vol. 1, 2022, h.83

⁴ Syafrizal, A., & Marto, L. S, "Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kota Palembang", *Jurnal Ilmu Administrasi dan Informasi (Junaidi)*, 1(1), 2021, h.74

permasalahan yang memerlukan analisis yuridis untuk menentukan solusi. Analisis yuridis akan meliputi penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan klasifikasi bangunan gedung, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, Peraturan Daerah, dan Perjanjian Kontrak. Solusi yang akan diusulkan akan menjamin kesehatan, keselamatan, dan ketertiban perumahan. Bangunan gedung yang tidak sesuai dengan klasifikasi dapat menimbulkan dampak yang merugikan, seperti: Risiko keamanan dan keselamatan yang lebih tinggi bagi penghuni dan pengguna bangunan; Dampak lingkungan yang lebih besar, seperti polusi udara dan limbah; Dampak sosial yang lebih besar, seperti ketidaknyamanan bagi masyarakat sekitar; Dampak ekonomi yang lebih besar, seperti kerugian finansial bagi pemilik bangunan dan penghuni. Oleh karena itu, Indonesia merupakan negara hukum yang menempatkan hukum pada posisi tertinggi dalam penyelenggaraan negara, sesuai dengan prinsip Trias Politica yang membagi kekuasaan menjadi eksekutif, legislatif, dan yudikatif. Pemilihan Umum (Pemilu) adalah salah satu bentuk implementasi demokrasi dan kedaulatan rakyat di Indonesia, yang diatur dalam UUD NRI 1945 serta UU No. 7 Tahun 2017 tentang Pemilihan Umum. Pemilu dilaksanakan secara langsung, umum, bebas, rahasia, jujur, dan adil setiap lima tahun sekali oleh Komisi Pemilihan Umum (KPU).⁵ Pada tahun politik 2024, muncul berbagai isu terkait penyelenggaraan Pemilu, terutama setelah keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 757/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst. Dalam kasus ini, Partai Rakyat Adil Makmur (PRIMA) menggugat KPU karena dinyatakan tidak memenuhi syarat sebagai peserta Pemilu 2024 akibat masalah pada dokumen dan jumlah keanggotaan saat verifikasi melalui Sistem Informasi Partai Politik (SIPOL).⁶

Setelah dinyatakan tidak memenuhi syarat oleh KPU, Partai PRIMA mengajukan keberatan ke Badan Pengawas Pemilu (Bawaslu) yang kemudian mengabulkan sebagian permohonan tersebut dan memerintahkan KPU untuk memberikan kesempatan perbaikan dokumen. Namun, setelah proses perbaikan, KPU tetap menyatakan Partai PRIMA tidak memenuhi syarat. Upaya hukum lanjutan oleh Partai

⁵ Halim, Abdul. "Analisis Yuridis Perubahan Klasifikasi Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Persetujuan Bangunan Gedung Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021." *Wasaka Hukum*, 9.2, 2021, h. 372

⁶ Winarno Budyatmojo Rosita Tryas, Fitriana, 'Analisis Dampak Penundaan Pemilu 2024' [2022] Demokrasi dan Ketahanan Nasional.

PRIMA ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga tidak membuahkan hasil karena PTUN menyatakan tidak berwenang mengadili perkara tersebut.⁷ Partai PRIMA kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mengabulkan gugatan tersebut dan memerintahkan KPU untuk menghentikan sisa tahapan Pemilu 2024 serta melakukan ulang seluruh proses dari awal. Putusan ini menimbulkan kontroversi karena berpotensi menunda pelaksanaan Pemilu yang seharusnya berlangsung setiap lima tahun sekali sesuai dengan UUD NRI 1945.⁸ KPU menanggapi putusan tersebut dengan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pengadilan Tinggi mengabulkan permohonan banding KPU dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 757/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst. Partai PRIMA kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung atas putusan banding tersebut.⁹ Kasus ini menimbulkan pertanyaan mengenai kewenangan lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa Pemilu, khususnya apakah Pengadilan Negeri memiliki yurisdiksi untuk memutus perkara yang berkaitan dengan tahapan dan pelaksanaan Pemilu. Selain itu, kasus ini juga menggarisbawahi pentingnya kepatuhan dan konsistensi dalam penerapan peraturan perundang-undangan yang mengatur proses demokrasi di Indonesia.¹⁰

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah “suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.⁹ Dengan demikian metode penelitian normatif juga memiliki karakteristik sebagai penelitian kepustakaan atau *literature research*.¹⁰ Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) pendekatan ini dilakukan guna mencari dasar hukum terkait regulasi bangunan Gedung seperti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2002 tentang Cipta

⁷ Putusan-Pn-Jakpus-757-Pdt-G-2022-Pn-Jkt-Pst.

⁸ Rosita Tryas, Fitriana 1 dan Winarno Budyatmojo, “Analisis Dampak Penundaan Pemilu 2024” (2022) 1 *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, vol 1, no.2, 2022, h. 217 .

⁹ *ibid*, h.15.

¹⁰ *ibid*, h. 31.

Kerja atau Undang-Undang Cipta Kerja Pasal 185 huruf b, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah sebuah metode yang berfokus pada pemahaman mendalam terhadap konsep-konsep atau gagasan hukum yang mendasari suatu permasalahan. pendekatan konseptual yang digunakan seperti menganalisis konsep bangunan gedung, menganalisis konsep hunian permanen dan menganalisis konsep persetujuan.

Sub Isu Penelitian

1. Bangunan Gedung dan Hunian

1.1 Bangunan gedung dan klasifikasi bangunan berdasarkan fungsinya

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan latau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Klasifikasi Bangunan Gedung dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 pada Pasal 9 Ayat (1). Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan Gedung dapat lebih tajam terkait penetapan persyaratan administratif dan tekniknya yang harus diterapkan. Dan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan tekniknya kedepannya dapat lebih efektif dan efisien. Bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

- a. Tingkat kompleksitas, hal ini meliputi gedung sederhana, tidak sederhana, dan khusus.
- b. Tingkat permanensi, klasifikasi bangunan Gedung permanen adalah bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun dan non-permanen merupakan Bangunan Gedung yang rencana

penggunaannya adalah sampai dengan 5 Tahun.

- c. Tingkat risiko bahaya kebakaran, yakni bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.”
- d. Lokasi
 - 1) Lokasi padat, pada umumnya lokasi yang terletak pada daerah perdagangan/pusat kota dan atau Kawasan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lebih dari 60%.
 - 2) Lokasi sedang, pada umumnya terletak pada pemukiman dan/atau Kawasan dengan KDB antara 40% hingga 60%.
 - 3) Lokasi renggang, pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB 40% atau dibawahnya.”
- e. Ketinggian, klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:
 - 1) Bangunan super tinggi adalah “bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 lantai.
 - 2) Bangunan pencakar langit adalah bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40- 100 lantai.
 - 3) Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan Gedung dengan jumlah 8 lantai.
 - 4) Bangunan bertingkat sedang adalah bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 hingga 8 lantai.
 - 5) Bangunan bertingkat rendah adalah bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 lantai.
- f. Bertingkat rendah
- g. Kepemilikan bangunan gedung, meliputi Bangunan Gedung milik Negara dan Bangunan Gedung selain milik negara.
- h. Kelas bangunan yang dibagi antara kelas 1-10
- i. Yakni bangunan gedung super tinggi, pencakar langit, bertingkat tinggi, bertingkat sedang, dan “Penentuan klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung

dengan tujuan agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang perlu diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi terkait Bangunan Gedung yang akan dibangun, membuat pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif serta efisien.¹²¹¹

Pemenuhan standar teknis bangunan Gedung ini memperhatikan fungsi dari bangunan Gedung yang telah ditetapkan oleh pemilik bangunan. Ketentuan ini sebelumnya sudah diatur, yaitu terdiri atas fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Namun, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 baru mengatur mengenai fungsi bangunan Gedung yang bersifat campuran, hal ini dapat ditemui dalam Pasal 4 PP 16/2021, sebagai berikut:

- 1) Fungsi bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 3 huruf a merupakan ketetapan pemenuhan standar teknis pembangunan yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan Bangunan Gedung.
- 2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Fungsi hunian
 - b. Fungsi keagamaan
 - c. Fungsi usaha
 - d. Fungsi social dan budaya
 - e. Fungsi khusus
- 3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran;
- 4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama
- 5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan

¹¹ Lestari, S., & Djanggih, H, "Urgensi Hukum Perizinan Dan Penegakannya Sebagai Sarana Pencegahan Pencemaran Lingkungan Hidup". *Masalah-Masalah Hukum*, 2019, 48, 147.

Gedung;

- 6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki bangunan Gedung.

1.2 Hunian dan jenis-jenis hunian serta standar hunian layak

Hunian juga dibagi berdasarkan pelaku pembangunan dan kebutuhannya. Menurut Pasal 21 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 terdapat beberapa jenis hunian sebagai berikut¹²:

a. Rumah Swadaya

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

b. Rumah Umum

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah umum dapat mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

c. Rumah Khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan khusus. Yang dimaksud dengan “kebutuhan khusus”, antara lain adalah kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, permukiman kembali korban bencana alam, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia, masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak terlantar, serta termasuk juga untuk Pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan wilayah negara. Rumah khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

d. Rumah Komersial

Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan maksud dan

¹² UU No. Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

tujuan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

e. Rumah Negara

Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Standar hunian layak diatur oleh berbagai regulasi dan standar yang dikeluarkan oleh pemerintah. Hunian yang layak harus memenuhi beberapa kriteria utama, di antaranya:

1. Kelayakan Struktural: Hunian harus dibangun dengan material yang kuat dan aman, serta memiliki desain yang tahan terhadap bencana alam.
2. Kesehatan dan Kebersihan: Hunian harus memiliki sirkulasi udara yang baik, pencahayaan alami yang cukup, serta akses terhadap sanitasi dan air bersih.
3. Aksesibilitas: Hunian harus mudah diakses oleh penghuninya, termasuk bagi penyandang disabilitas.
4. Kenyamanan dan Privasi: Hunian harus memberikan ruang yang cukup untuk beraktivitas dan privasi bagi penghuninya.

2. Konsep Bangunan Hunian Kontainer

1) Kontainer sebagai dasar bangunan hunian

Menurut Director of Marketing PT Nebil Wong Group atau Rumah Kontainer Nabil Yusuf,¹³ 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.

Dari segi pandang arsitektur, kontainer merupakan ruang tertutup

¹³ Irhamna, Ivanoviera Budhi, and Ahmad Mahyani, "Keabsahan Kontainer Sebagai Hunian", *Seminar Nasional-Hukum dan Pancasila*, Vol. 1, 2022, h.95

pada enam sisi yang mirip dengan ruang tertutup oleh atap, lantai dan tembok. Dalam kondisi tersebut, kontainer memiliki potensi dan kemungkinan dalam segi arsitektur. Selain memiliki kemampuan untuk menyimpan barang yang akan didistribusikan, kini kontainer dapat digunakan sebagai pelengkap arsitektur.

Peti kemas memiliki modul yang sama persis, mudah dirangkai, jumlahnya yang banyak dan harga yang murah dapat menjadi inovasi baru sebagai ruang hunian manusia dengan penanganan yang benar dan penerapan ilmu kenyamanan thermal dalam bangunan. Desain konstruksi dan struktur kontainer mempermudah mobilitas pengangkutannya, sehingga memungkinkan pemindahan barang antar sarana transportasi tanpa harus membongkar isi muatan terlebih dahulu. Selain itu, bahan container mudah dimobilisasi, mudah dirakit dan dibongkar sehingga memungkinkan prefabrikasi yang lebih ramah lingkungan.¹⁴

2) Sejarah perkembangan penggunaan kontainer sebagai hunian

Mengenai asal usulnya, ide memanfaatkan kontainer untuk bangunan tercetus pada 1994, dimulai dari gagasan Stewart Brand. Penulis asal Amerika Serikat itu menerbitkan buku berjudul *How Buildings Learn*. Dalam buku itu, Brand memunculkan ide tentang mengubah kontainer menjadi ruang kantor.¹⁵

Pada akhir 1990-an dan awal 2000-an, beberapa arsitek dan desainer mulai mengeksplorasi penggunaan kontainer sebagai bahan bangunan untuk hunian. Proyek-proyek awal seperti Container City di London dan Redondo Beach House di California menjadi contoh inovatif penggunaan kontainer untuk hunian permanen. Pada dekade berikutnya, penggunaan

¹⁴ Marzaman, Liza Utami, and Amiruddin Akbar Fisu. "Hunian Vertikal Kontainer Buruh Pt Kima Dengan Konsep Arsitektur Humanis." *PENA TEKNIK: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Teknik* 5.2 (2020), h. 92

¹⁵ <https://hypeabis.id/read/19975/sejarah-penggunaan-kontainer-untuk-bangunan>, 14 December 2022, diakses 23 Juli 2024. pukul 23.07.

kontainer sebagai hunian mulai mendapatkan perhatian global. Negara-negara seperti Belanda, Jerman, dan Australia memelopori proyek-proyek hunian berbasis kontainer. Di Belanda, misalnya, proyek Kontainer Stedion di Amsterdam menawarkan solusi perumahan bagi mahasiswa.

Kontainer pengiriman yang terbuat dari baja tahan karat adalah material yang kuat dan tahan lama, yang membuatnya menjadi alternatif yang menarik untuk bahan bangunan konvensional. Selain itu, penggunaan kontainer dapat mengurangi limbah konstruksi dan memberikan solusi berbiaya rendah untuk krisis perumahan. Penggunaan kontainer sebagai hunian tidak lepas dari berbagai tantangan, termasuk masalah perizinan, kode bangunan, dan standar keselamatan. Regulasi yang ada di banyak negara sering kali tidak dirancang untuk mengakomodasi penggunaan kontainer sebagai hunian, sehingga memerlukan penyesuaian dan adaptasi hukum.

3. Regulasi dan Peraturan Bangunan di Indonesia

- 1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

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.

Hal ini sesuai dengan yang tertuang pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Bab IV Pasal 7 ayat (1) mengenai persyaratan bangunan gedung menentukan bahwa, "*Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung*". Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan gedung.

Semenjak ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung diresmikan pada 2 Februari 2021 oleh Presiden Republik Indonesia dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 2 Februari 2021 oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang termuat di Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, saat ini posisi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) resmi digeser dan digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG saat ini sebagai persyaratan mutlak untuk membangun bangunan baru/atau mengubah, dan teknis bangunan, hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan: "Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung"

Definisi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dijelaskan dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

2) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, beberapa Undang-Undang diubah salah satunya adalah Undang-Undang

Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu mengubah, menghapus atau menetapkan pengaturan baru. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung¹⁶.

Dahulu disebut Izin Mendirikan Bangunan Gedung atau IMB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang secara eksplisit disebutkan bahwa Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku¹⁷.

Jika melihat kedua pengertian tersebut memiliki makna yang sama untuk memperoleh perizinan dan tidak lagi memerlukan persyaratan administratif sehingga diberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung untuk mendirikan sebuah bangunan sesuai dengan fungsinya, tapi disisi lain harus sesuai dengan standar teknis bangunan dengan tujuan untuk menjaga keandalan bangunan gedung dari segi keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Terhadap Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Indonesia

¹⁶ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

¹⁷ Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah memberikan gambaran secara umum mengenai pelaksanaan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman dan dijadikan pedoman oleh pemerintah, pelaku usaha dalam menciptakan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat dan berperikemanusiaan. Untuk mendukung cita-cita tersebut di atas, undang-undang juga telah menentukan secara detail hal apa saja yang tidak patut dilakukan oleh stakeholder atau jenis pelanggaran baik yang dapat dikenakan sanksi administrasi maupun sanksi pidana.¹⁸

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.¹⁹ Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pemerintah lebih berperan lagi dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

4) Peraturan Daerah

Hunian dengan dasar bangunan memanfaatkan kontainer bekas ini

¹⁸ Djati, Ahmad Wijono. "Kajian Mengenai Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Menurut Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011." *Diss. Universitas Islam Kalimantan MAB*, 2021.h.5

¹⁹ Djati, Ahmad Wijono. "Kajian Mengenai Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Menurut Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011." *Diss. Universitas Islam Kalimantan MAB*, 2021, h.6

belum diatur secara keseluruhan dalam Peraturan Daerah di setiap daerah di Indonesia terkait Izin Membangun Bangunan. 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.²⁰

Penegakan hukum secara konkret adalah 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 formal²¹

Dalam hal perizinan, yang berwenang untuk mengeluarkan izin yaitu pejabat administratif, yang kaitannya yaitu dengan tugas pemerintah yang memberikan pelayanan umum kepada masyarakat Indonesia. Dalam hukum administrasi negara, suatu izin harus dalam bentuk tertulis, hubungannya adalah 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

²⁰ Moh. Muhibbin, & Sunardi Sunardi. (2022). *Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang Dalam Pembangunan Perumahan Dan Permukiman*. Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, 6, 698–712

²¹ H.R. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Ed. Revisi-7. PT Raja Grafindo Persada, 2014, h.18

secara definitif dapat menimbulkan akibat hukum tertentu)²²

Dari penjelasan diatas dapat dianalisis bahwa bangunan hunian container dapat diklasifikasikan sebagai bangunan gedung permanen. Analisis ini akan didasarkan pada klasifikasi bangunan gedung, standar hunian layak, konsep bangunan hunian kontainer, serta regulasi dan peraturan di Indonesia. Bangunan hunian kontainer dapat dikategorikan sebagai bangunan gedung permanen jika memenuhi kriteria material tahan lama dan struktur yang kokoh serta memiliki fondasi permanen.

Berdasarkan analisis yuridis yang telah dilakukan, hunian kontainer dapat dikategorikan sebagai bangunan gedung permanen jika memenuhi kriteria dan mematuhi standar hunian layak serta regulasi yang berlaku di Indonesia. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 angka 17 Peraturan pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung. Pemenuhan persyaratan ini akan memastikan bahwa hunian kontainer tidak hanya inovatif dan efisien, tetapi juga aman, nyaman, dan sah secara hukum sebagai bangunan gedung permanen.

Kesimpulan

Bangunan hunian kontainer dapat dikategorikan sebagai bangunan gedung permanen apabila memenuhi persyaratan teknis dan fungsional yang ditetapkan dalam standar bangunan Gedung, ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 pada Pasal 9 Ayat (1). Namun, perlu dilakukan penyesuaian terhadap regulasi yang ada dan pengembangan standar teknis yang lebih spesifik untuk memastikan kualitas, keamanan, dan kenyamanan hunian kontainer. Pengakuan bangunan hunian kontainer sebagai bangunan gedung permanen di Indonesia masih memerlukan kajian lebih lanjut terkait dengan regulasi yang berlaku

Daftar Pustaka

²² Raharja, I. F. (2014). *Penegakan Hukum, Sanksi Administrasi Perizinan*. Inovatif, 7(2), 117–138. <https://online-journal.unja.ac.id/jimih/article/view/2064%0Ahttps://online-journal.unja.ac.id/jimih/article/download/2064/7572>

- Irhamna, I. B., & Mahyani, A. (2022, August). Keabsahan Kontainer Sebagai Hunian. In Seminar Nasional-Hukum dan Pancasila (Vol. 1, pp. 81-98).
- Ridwan, H. (2014). *Hukum Administrasi Negara*, Ed. Revisi-7. PT Raja Grafindo Persada.
- Syafrizal, A., & Marto, L. S. (2021). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kota Palembang. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Informasi (Junaidi)*, 1(1), 71-80.
- Halim, A. (2021). ANALISIS YURIDIS PERUBAHAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 16 TAHUN 2021. *WASAKA HUKUM*, 9(2), 371-382.
- Syamsuar. (2021). *Kebijakan dan Peraturan Pemerintah Terkait Bangunan Gedung*. Bandung: Universitas Indonesia Press. the Chartered Institute of Building (CIOB). (2019). *Building Safety and Regulation: A Guide for Building Inspectors*" JDIH BPK. (2021). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Jannah, A. M., & Pustaka, D. (2016). Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem " Sultan Maulana Hasanudin " Banten. Seminar nasional hukum dan Pancasila (vol.1)
- Lestari, S., & Djanggih, H, (2019) Urgensi Hukum Perizinan Dan Penegakannya Sebagai Sarana Pencegahan Pencemaran Lingkungan Hidup. *Masalah-Masalah Hukum*, 2019, 48, 147.
- Marzaman, L. U., & Fisur, A. A. (2020). Hunian Vertikal Kontainer Buruh Pt Kima Dengan Konsep Arsitektur Humanis. *PENA TEKNIK: Jurnal Ilmiah Ilmu- Ilmu Teknik*, 5(2), 91-103.
- Mahira Eka Diana & Hignasari Virginayoga. (2018). "Konsep Mandala Pada Rancangan Limbah Kontainer Untuk Hunian Sementara Korban Bencana Alam Bali". *Vitruvian Jurnal Arsitektur, Bangunan dan Lingkungan Vol07 No.02* Februari 2018 77-86.
- Moh. Muhibbin, & Sunardi Sunardi. (2022). Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang Dalam Pembangunan Perumahan Dan Permukiman. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6, 698-712

- Raharja, I. F. (2014). Penegakan Hukum, Sanksi Administrasi Perizinan. *Inovatif*, 7(2), 117-138.
- Sahya Anggara, *Hukum Administrasi Negara*, (Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2018),
- Andrew Shandy Utama, *Problematika Penegakan Hukum*, (Solok: Cv Insan Cendekia Mandiri, 2021),
- Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani AMYS, “Metedologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum’ *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2.1 (2021), h. 1-20.
Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, h.177.”
- Djati, A. W. (2021). *Kajian Mengenai Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Menurut Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).
- Arsitur Studio. (2018). ARSITUR.COM STUDIO. Retrieved from <https://www.arsitur.com/2018/11/klasifikasi-bangunan-gedung-sesuai-pp.html>
- <https://hypeabis.id/read/19975/sejarah-penggunaan-kontainer-untuk-bangunan>.