



# TESIS

## **Judul:**

Perbandingan Hunian Berimbang Antara Indonesia Dengan  
Filipina

## **Disusun oleh:**

KEVIN HOO KURNIAWAN  
NIM. 217221001

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2024

**PERBANDINGAN HUNIAN BERIMBANG ANTARA  
INDONESIA DENGAN FILIPINA**

**TESIS**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelara Magister Kenotariatandi Fakultas Hukum Tarumangara**

**Oleh:**

**Nama: Kevin Hoo Kurniawan**

**NIM: 217221001**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
2024**

## Pengesahan

Nama : KEVIN HOO KURNIAWAN  
NIM : 217221001  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Perbandingan Hunian Berimbang Antara Indonesia Dengan Filipina  
Title : Balanced Housing Comparison Between Indonesia and Philippines

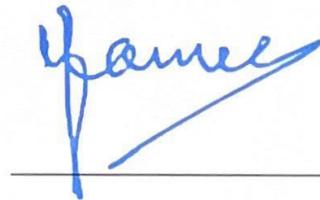
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

### Tim Penguji:

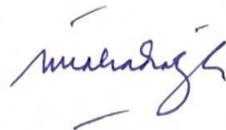
1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.  
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 22-Januari-2024  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

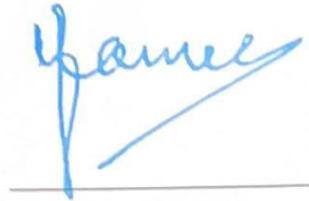
## Persetujuan

Nama : KEVIN HOO KURNIAWAN  
NIM : 217221001  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perbandingan Hunian Berimbang Antara Indonesia  
Dengan Filipina

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Desember-2023

Pembimbing:  
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.  
NIK/NIP: 10211001



## ABSTRAK

- (A) Nama : Kevin Hoo Kurniawan (NIM: 217221001)
- (B) Judul : Perbandingan Hunian Berimbang Antara Indonesia Dengan Filipina
- (C) Halaman : 161 Halaman
- (D) Kata Kunci : Hunian Berimbang, Pengembang, Konversi
- (E) Isi : Upaya untuk mewujudkan hunian yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia dengan menjamin tersedianya rumah mewah, menengah dan sederhana serta mewujudkan kerukunan antar golongan masyarakat telah diupayakan pertama kali yang dinamakan hunian berimbang melalui SKB 3 Menteri Tahun 1992. Selanjutnya hunian berimbang ini dikembangkan lebih lanjut dengan diundangkannya beberapa peraturan perundang-undangan yang mendukung. Begitu juga dengan Filipina yang berupaya untuk mewujudkan hunian yang layak melalui hunian berimbang dengan diundangkannya *The Republic Act 7279*. Dalam prakteknya, pelaksanaan pembangunan dengan perbandingan seperti itu sulit dilaksanakan oleh pengembang, salah satunya karena keterbatasan lahan khususnya di daerah perkotaan. Tujuan Penelitian adalah untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum properti. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan perbandingan yaitu Indonesia dan Filipina. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Ketentuan kewajiban hunian yang diterbitkan oleh Indonesia maupun Filipina berimbang memiliki tujuan yang sama, namun hanya cara pemenuhan kewajibannya saja yang beragam bentuknya serta pemerintah Indonesia dan Filipina terus berusaha untuk mencari jalan keluar atau titik tengah bagi pengembang dalam mewujudkan hunian berimbang dimana pengembang diberikan opsi alternatif untuk memenuhi kewajiban hunian berimbangnya. Saran dari penulis adalah segera mengatur dan mengundang Peraturan Menteri mengenai rumus konversi bagi Indonesia, membentuk badan baru untuk mengawasi pelaksanaan Hunian Berimbang dan meninjau kembali opsi alternatif yang diberikan kepada pengembang bagi Filipina, serta mengadakan sosialisasi mengenai hunian berimbang kepada pengembang baik di Indonesia maupun Filipina
- (F) Acuan : 81 (2001-2023)

## **ABSTRACT**

- (A) Name : Kevin Hoo Kurniawan (NIM: 217221001)
- (B) Title : *Balanced Housing Comparison Between Indonesia and the Philippines*
- (C) Pages : 161 pages
- (D) Keywords : *Balanced Housing, Developer, Conversion*
- (E) Contents : *The ideal of creating a decent place to live for all Indonesian people by ensuring the availability of luxury, medium and simple houses as well as realizing harmony between groups of society has been regulated for the first time in history in what is called balanced housing through SKB 3 Menteri of 1992. Furthermore, housing This balance was further developed with the promulgation of several supporting laws and regulations. Likewise, the Philippines is trying to create decent housing through balanced housing with the enactment of The Republic Act 7279. In practice, implementing development with such proportions is difficult for developers to implement, one of which is due to limited land, especially in urban areas. The aim of the research is to contribute ideas to the field of property law. The research method used is normative juridical with a comparison of Indonesia and the Philippines. The conclusion of this research is that the provisions for balanced housing obligations issued by Indonesia and the Philippines have the same goal, but only the way to fulfill the obligations varies in form and the Indonesian and Philippine governments keep doing their best to find a way out for developers in carry out balanced housing where developers are given alternative options to fulfill their balanced housing obligations. The author's suggestion is to immediately regulate and promulgate a Ministerial Regulation regarding the conversion formula for Indonesia, form a new body to supervise the implementation of Balanced Housing and review the alternative options given to developers for the Philippines, as well as hold outreach regarding balanced housing to developers both in Indonesia and the Philippines*
- (F) Reference : 81 (2001-2023)

## Pernyataan

Nama : KEVIN HOO KURNIAWAN  
NIM : 217221001  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perbandingan Hunian Berimbang Antara Indonesia  
Dengan Filipina

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14-Desember-2023  
Yang menyatakan



KEVIN HOO KURNIAWAN  
NIM. 217221001

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan penyertaan-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“PERBANDINGAN HUNIAN BERIMBANG ANTARA INDONESIA DENGAN FILIPINA”** dengan baik. Proses penulisan Tesis ini tidak terlepas dari hambatan-hambatan, namun Penulis bersyukur atas dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang terdalem kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah menyempatkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan Penulis dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan dukungan dan bimbingan kepada Penulis selama masa perkuliahan.
5. Seluruh karyawan dan staff sekretariat Fakultas Hukum Unika Universitas Tarumanegara yang telah membantu Penulis.
6. Keluarga dari Penulis Papi Henri Kurniawan, Mami Yullie Haryono, Adik-Adik Penulis Rivaldo Kurniawan dan Claudia Olivia Kurniawan serta seluruh keluarga besar Penulis yang telah memberikan pelajaran kehidupan dan selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi, dan bantuan kepada Penulis.
7. Jocelyn Erlinda yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan semangat kepada Penulis dalam menjalani perkuliahan dan penulisan hukum ini.
8. Segenap teman-teman seperjuangan Penulis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara

9. Seluruh Pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, Penulis sadar bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Maka, Penulis dengan senang hati untuk menerima segala kritik dan saran demi tercapainya kesempurnaan untuk penulisan tesis ini. Selain itu penulis juga berharap semoga penulisan tesis ini dapat berguna bagi para pihak yang membacanya

Jakarta, 13 Desember 2023

Kevin Hoo Kurniawan

## DAFTAR ISI

<b>COVER LUAR</b> .....	i
<b>COVER DALAM</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xiii
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
D. Kerangka Teoretis.....	14
E. Metode Penelitian.....	18
F. Sistematika Penulisan.....	21
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	23
A. Sistem Hukum Indonesia dan Filipina .....	23
B. Pengertian Hukum Properti.....	31
C. Sumber Hukum Properti.....	33
D. Asas-Asas Hukum Properti.....	33
E. Pelaku Bisnis Properti di Indonesia dan Filipina.....	40
F. Jenis Rumah.....	41
G. Bentuk Rumah.....	42
H. Karakteristik Properti.....	43
I. Sanksi Administratif.....	45

<b>BAB III: DATA HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>54</b>
A. Penyelenggaraan Perumahan Dengan Hunian Berimbang di Indonesia....	54
B. Penyelenggaraan Perumahan Dengan Hunian Berimbang di Filipina.....	69
<b>BAB IV: ANALISIS PERMASALAHAN.....</b>	<b>86</b>
A. Perbandingan Hunian Berimbang Indonesia dan Filipina.....	86
B. Opsi Konversi Dalam Hunian Berimbang.....	136
<b>BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>147</b>
A. Kesimpulan.....	147
B. Saran.....	149

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing Tesis
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran 5 : *Letter of Acceptance* Jurnal & Jurnal yang dipublikasi

## DAFTAR SINGKATAN

UU No. 1 Tahun 2011	adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
Undang-Undang Cipta Kerja	adalah Undang-Undang No. 06 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
PP No. 14 Tahun 2016	adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
PP No. 12 Tahun 2021	adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
Permenpera No. 10 Tahun 2012	adalah Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang
Permenpera No. 07 Tahun 2013	adalah Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang
SKB 3 Menteri	adalah Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, 739/KPTS/1992, 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang

UDHA	adalah <i>The Urban Development and Housing Act of 1992</i>
CMP	adalah Program Hipotek Komunitas
PUPR	adalah Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
KTUN	adalah Keputusan Tata Usaha Negara
GNI	adalah <i>Gross National Income</i>
PIDS	adalah <i>Philippine Institute for Development Studies</i>
NIRC	adalah <i>National Internal Revenue Code</i>
HUDCC	adalah <i>The Housing and Urban Development Coordinating Council</i>
NHA	adalah <i>National Housing Authority</i>
HIGC	adalah <i>Home Insurance Guaranty Corporation</i>
HLURB	adalah <i>Housing and Land Use Regulatory Board</i>
NHMFC	adalah <i>National Home Mortgage Finance Corporation</i>
NEDA	adalah <i>National Economic Development Authority</i>
SHFC	adalah <i>Social Housing Finance Corporation</i>
CREBA	adalah <i>Chamber of Real Estate and Builders</i>
PPN	adalah Pajak Pertambahan Nilai
BIR	adalah <i>Bureau of Internal Revenue</i>
DHSUD	adalah <i>Department of Human Settlements and Urban Development</i>
BP3	adalah Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan