

DISERTASI

**EKSISTENSI PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DALAM
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA**



Oleh

**TOSIN, S.H., M.H.
NIM : 031317017347**

**PROGRAM DOKTOR PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2020**

**EKSISTENSI PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DALAM
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA**

DISERTASI

**Untuk memperoleh Gelar Doktor Ilmu Hukum pada
Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
dan telah dipertahankan dihadapan Penyanggah Ujian Terbuka
Pada Hari Kamis, tanggal 15 Oktober 2020**

Oleh

**TOSIN, S.H., M.H.
NIM : 031317017347**

**PROGRAM DOKTOR PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2020**

LEMBAR PENGESAHAN


NASKAH DISERTASI INI TELAH DISETUJUI PADA
TANGGAL 15 OKTOBER 2020

OLEH :

PROMOTOR


Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.
NIP 195012121974122001


KO PROMOTOR


Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP 196402061990021001

Mengetahui

Koordinator Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Airlangga


Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.
NIP 195012121974122001

PROMOTOR DAN KOPROMOTOR

Promotor : Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.

Kopromotor : Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP I (TERTUTUP)

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Akhir Disertasi Tahap I (Tertutup) pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020

Panitia Penguji Disertasi :

Ketua : Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.H., M.M.
Anggota : 1. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.
2. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
3. Prof. Dr. Mochammad Bakri, S.H., M.S.
4. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
5. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
6. Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan:

Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Nomor 319/UN3.1.3/KD/2020, tanggal 27 Juli 2020 tentang Penguji Disertasi Tahap Pertama Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum.

PENETAPAN PENYANGGAH DISERTASI TAHAP II (TERBUKA)

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Akhir Disertasi Tahap II (Terbuka) pada hari Kamis, tanggal 15 Oktober 2020

Panitia Penguji Disertasi :

Ketua : Iman Prihandono, S.H., M.H. LL.M., Ph.D.
Promotor : Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.
Kopromotor : Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
Anggota : Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.H., M.M.
Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H.
Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.
Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H.
Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan:

Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Nomor 464/UN3.1.3/KD/2020, tanggal 7 Oktober 2020 tentang Penetapan Sebagai Penyanggah Ujian Doktor Terbuka Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum.

PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tosin, S.H., M.H.

NIM : 031317017347

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Disertasi yang berjudul “Eksistensi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Pengelolaan Rumah Susun di Indonesia” merupakan karya sendiri dan tidak mempunyai persamaan dengan Disertasi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 15 Oktober 2020



Tosin, S.H., M.H.
NIM : 031317017347

UCAPAN TERIMA KASIH

Terpujilah kepada Sanghyang Adi Buddha Tuhan YME, sehingga penyusunan disertasi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penyusunan Disertasi ini melalui proses yang panjang yang tidak dapat dilakukan sendiri, terdapat banyak pihak yang berkontribusi, memberikan bantuan dan dukungan. Untuk itu saya mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

Pertama, kepada Promotor dan Ko-Promotor. **Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.**, sebagai Promotor yang telah membimbing, menjadi mentor, penyemangat dengan pengalaman, kecerdasan, ketelitian dan wawasan telah meluangkan waktu di tengah kesibukan Beliau yang begitu padat untuk membimbing, memotivasi dan mengarahkan saya agar dapat menyelesaikan disertasi ini dengan baik. **Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.**, telah membimbing, memberi semangat dan menyediakan waktu di antara kesibukan Beliau yang sangat padat.

Kedua, kepada pimpinan Universitas Airlangga. **Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., M.T., Ak., CMA** Rektor saat ini dan Rektor Prof. Dr. Fasich, Apt Periode sebelumnya. Yang telah memberikan kesempatan kepada saya menempuh pendidikan Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Airlangga.

Ketiga, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga. **Prof. Dr. Sri Iswati SE., M.Si., Ak.** yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh pendidikan Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Airlangga.

Keempat, kepada Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Airlangga **Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D.**, selaku Dekan; **Dr. Enny Narwati, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan I; **Mohammad Syaiful Aris, S.H., M.H., LL.M.**, selaku Wakil Dekan II; **Maradona, S.H., LL.M, Ph.D.**, selaku Wakil Dekan III., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh pendidikan Doktor di Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Airlangga. dan saya juga mengucapkan terima kasih kepada **Nurul Barizal, S.H., LL.M., Prof. Dr. Drs. Abd., Shomad, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. M. Zaidun, S.H., M.Si** selaku dekan Fakultas Hukum periode sebelumnya.

Kelima, kepada Koordinator Program Studi Program Doktor Ilmu Hukum **Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.**, yang senantiasa mendorong dan mengingatkan studi ini. Tak lupa saya ucapkan terima kasih kepada **Prof. Dr. Didik Endro Purwoleksono, S.H., M.H.**, sebagai KPS S3 Ilmu Hukum periode sebelumnya.

Keenam, kepada para pengajar dan para penguji S3. **Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.**, **Prof. Dr. Eman, S.H., M.S., (alm)**, **Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.**, **Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**, **Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H.**, **Prof. Dr. Rahmi Jened, S.H., M.H.**, **Prof. Dr. Djuhaedah Hasan, S.H.**, **Prof. Dr. Mochammad Bakri, S.H., M.S.**, **Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D.**, **Nurul Barizal, S.H., LL.M., Ph.D.**, **Fifi Junita, S.H., C.N., M.H., LL.M., Ph.D.**, **Dr. Aktieva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum.**, **Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.**, **Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.**, **Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.**, **Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.**, **Dr. Sri Handajani, S.H., M.Hum.**, **Dr. Lanny Ramli, S.H. M.Hum.**, **Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.**, **Dr.**

Sarwirini, S.H., M.S., Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H., dan Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H.

Ketujuh, kepada rekan-rekan kuliah angkatan 2013 semester genap Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Airlangga. **Dr. Nurwahjuni S.H., C.N., M.H.** yang selalu mengingatkan, mendorong dan memotivasi untuk penyelesaian disertai, **Dr. Kukuh Muljo Rahardjo, S.H., M.Kn., Isy Karimah Sakir, S.H., M.Kn., Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H., M.H., Bambang Heru Djuwito, S.H., M.H., Gatot Triwaluyo, S.H., M.Kn, Dr. Khusnul Yagin, S.H., M.Kn., dan Sitaresmi Puspadewi, S.H., M.Kn.**

Kedelapan, kepada **Y.A. Viriyanadi, MT., dan Y.A. Dharmasurya Bhumi, MT., (Alm)** dan **Mutia Haryani Koesman, S.H.** yang senantiasa membimbing, mendorong dan memberikan motivasi menjalani kehidupan dengan baik.

Kesembilan, kepada keluarga. Ayahanda **Tjik Anang (Alm.)** dan Ibunda **Ira** yang sangat saya cintai dan sayangi, yang telah membesarkan, mendidik dan mendoakan saya dalam menyelesaikan studi dan menjalani kehidupan ini. Kepada Istri **Vony Erliana, S.E.,** dan putri-putri saya, **Cinthy Paramita Devi** dan **Megumi Paramita Devi** yang saya sayangi. Terima kasih atas semua pengertian, kesabaran dan pengorbanan serta dengan penuh kasih mendoakan untuk keberhasilan saya dalam menyelesaikan pendidikan Doktor ini. Kepada saudara-saudara saya yang senantiasa mendukung dan mendoakan saya agar dapat menyelesaikan S3 dengan lancar.

Terakhir, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu saya dan yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, atas bantuan, saran dan bentuk apapun sehingga bisa pada tahap ujian ini.

Semoga semua makhluk hidup berbahagia.

Surabaya, 15 Oktober 2020

TOSIN, S.H., M.H.

RINGKASAN

Latar belakang masalah penelitian ini, kebutuhan rumah susun mengalami peningkatan yang begitu pesat, karena adanya keterbatasan hak atas tanah. Dalam rusun semakin tinggi tingkat hunian dan semakin banyak sarusun dalam tiap lantai, maka akan semakin banyak yang dapat ditempati orang baik dipergunakan untuk tempat tinggal maupun tempat usaha. Apabila hal tersebut tidak diatur secara jelas sangat berpotensi menimbulkan sengketa. Keberadaan PPPSRS yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pembentukan tidak dapat berjalan baik dan seringkali menjadi sengketa antara pemilik dan pelaku pembangunan. Oleh karena itu membutuhkan suatu pengaturan. Adanya norma hukum yang tidak jelas dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk membahas 2 (dua) permasalahan, yaitu : 1) Rasio Legis keberadaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; dan 2) Hubungan Pemilik, Pelaku pembangunan, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun dan Badan Pengelola.

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis terhadap kedua permasalahan tersebut adalah : teori dalam badan hukum (teori fiksi, teori organ, teori konsensi, teori partisipasi dan teori institusi) dan teori perlindungan hukum. Metode Penelitian, menggunakan penelitian hukum secara normatif maka sumber bahan hukum normatif digunakan bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu : pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dengan metode inventarisasi dan kategorisasi dengan berpatokan pada hirarki perundang-undangan. Analisis bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian diinventarisasi dan diidentifikasi untuk dianalisis atas dasar koherensi dan konsistensi, dengan proses penalaran hukum, logis, sistematis, runtut dengan mengabstraksikan peraturan perundang-undangan terkait PPPSRS dan rusun.

Berdasarkan analisis yang dilakukan tersebut terhadap kedua permasalahan tersebut, diperoleh kesimpulan berikut : Pertama, rasio legis keberadaan PPPSRS adalah pembentukan PPPSRS melindungi hak pemilik atas hak bersama dan hak perseorangan agar mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum. Pengaturan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, memberikan kewenangan kepada pemilik untuk membentuk PPPSRS. Pembentukan PPPSRS terjadi setelah pembeli dan pelaku pembangunan melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT. Sedangkan persyaratan tersebut dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan menyelesaikan pengurusan atas penerbitan Sertipikat Laik Fungsi dan Sertipikat Hak Milik atas sarusun. Selama sertipikat tersebut belum terbit maka pembentukan PPPSRS tidak dapat terjadi. Sebagai badan hukum keberadaan PPPSRS memiliki perbedaan pengaturan dan pejabat yang berwenang dalam memberikan keabsahan

badan hukum. Pengaturan badan hukum di Indonesia diatur dalam UU khusus mengatur badan hukum tersebut, sementara PPPSRS diatur dalam UU yang bersifat umum, yaitu UU Nomor 20 Tahun 2010 dan ketentuan mengenai PPPSRS hanya beberapa pasal. Pengesahan badan hukum oleh Menteri atau pejabat setingkat, sedangkan PPPSRS kewenangan khusus DKI Jakarta oleh Gubernur sedangkan kabupaten/kota oleh Bupati/Walikota. PPPSRS memiliki kewenangan mengelola atas hak bersama. Dalam menjalankan pengelolaan pengurus dan pengawas berpedoman pada prinsip *good corporate governance*. Prinsip tersebut melalui penerapan dari *fairness, transparency, accountability dan responsibility*. Walaupun dalam UU tidak mengatur mengenai hak kepemilikan PPPSRS, namun PPPSRS merupakan wadah semua pemilik dan semua pemilik wajib menjadi anggota PPPSRS, sehingga hak bersama, khususnya sertifikat hak atas tanah (induk) perlu dilakukan proses pengalihan nama ke PPPSRS, tidak pada satu atau beberapa orang tertentu, termasuk pelaku pembangunan.

Kedua, hubungan hukum pemilik dengan pelaku pembangunan atas pengalihan sarusun, yaitu : pemilik sebagai konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai rusun yang dipasarkan oleh pelaku pembangunan. Sebelum pemasaran rusun perlu adanya badan pengawas yang bertugas memberikan validasi atas persyaratan hukum untuk pengalihan hak sebagai pelaksanaan atas asas transparansi agar tidak disalahgunakan oleh pelaku pembangunan yang tidak bertanggungjawab dan merugikan pembeli. Kemudian terkait Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang memberikan arahan muatan perjanjian pengikatan jual beli, ketentuan tersebut masih perlu ditidaki lanjut dengan penerbitan perjanjian standar PPJB agar polemik perjanjian baku yang tidak dapat dihindari oleh pelaku pembangunan bukan menjadi penghambat transaksi. Hubungan hukum antara pemilik dengan PPPSRS dalam pembentukan badan hukum, yaitu : perlindungan hukum bagi Pemilik sarusun membentuk PPPSRS agar rumah susun dapat dikelola secara sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Keberadaan PPPSRS sebagai wadah dari semua pemilik sarusun dan semua pemilik wajib menjadi anggota Perhimpunan. Pembentukan PPPSRS sebagai partisipasi pemilik agar dapat berjalan lancar memerlukan fasilitasi pelaku pembangunan karena pelaku pembangunan memiliki semua sumber informasi dan hubungan hukum dengan pihak ketiga. Sehingga PPPSRS dapat menjalankan fungsinya atas pengelolaan rusun. Terhambatnya pembentukan PPPSRS merupakan suatu keuntungan atas pengelolaan tersebut oleh pihak lain, baik yang dilakukan oleh pelaku pembangunan maupun oleh anak perusahaan dari pelaku pembangunan. Hubungan hukum antara PPPSRS dengan badan pengelola, yaitu : hubungan perjanjian kerja dijalankan dengan asas transparansi. PPPSRS mengangkat badan pengelola untuk menjalankan sebagian fungsi PPPSRS dalam pengelolaan rusun agar dapat dipergunakan dengan baik, aman dan nyaman. Pengaturan pengelolaan dalam UU No. 20 Tahun 2011 terbatas dan tidak lengkap, mengakibatkan pembentukan PPPSRS terhambat dan tidak dapat menjalankan fungsinya. Merujuk ketentuan transparansi pengelolaan di negara Singapura dan Malaysia dalam 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun, pelaku pembangunan dan pemilik membentuk pengelolaan bersama (*Joint Management Commite*) sampai

terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Ketentuan tersebut mencegah terjadinya sengketa pembentukan dan pengelolaan rumah susun.

Atas kesimpulan tersebut saran dari penulis, sebagai berikut : pertama, kepada Pemerintah untuk segera menerbitkan Peraturan Pemerintah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, tentang PPPSRS dengan materi masukan tambahan mengenai hak perorangan dan hak bersama, pengaturan pengalihan hak bersama kepada PPPSRS, status pengesahan badan hukum disamakan proses dengan badan hukum yang ada di Indonesia. Kedua, kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pengaturan PPJB standar versi Pemerintah, dengan materi muatan merujuk ketentuan transparansi pengelolaan di negara Singapura dan Malaysia transaksi perjanjian pengikatan jual beli dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas dan ketentuan batasan pengelolaan pelaku pembangunan selama maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan serah terima pertama kali. Selanjutnya pengelolaan dilakukan bersama antara pemilik dan pelaku pembangunan (*Joint Management Commite*) sampai terbentuknya PPPSRS, sehingga pemilik mendapatkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

SUMMARY

The background of this research problem is where the need for apartment has been increased so rapidly recently, but the obstacle is due to the limited land rights. In the construction of an apartment, the higher the occupancy rate and the more unit flats in each floor, the more people can occupy, both those used for residences and business premises. If this is not clearly regulated, it has the potential to cause disputes. The existence of PPPSRS (Formation of the Association of Apartment Unit Residents) which is mandated by Law Number 20 of 2011, the formation often does not work well and there are disputes between the owners and developer. Therefore, a new regulation is needed while the legal norms in Law Number 20 Year 2011 are not clear. This research uses normative legal research methods to discuss 2 (two) problems, namely: 1) the Legislative Ratio of the existence of the Association of Owners and Residents of Apartment Units; and 2) Relationship between owners, developer, association of owners and residents of unit flat and the managing body.

The theories that are used as analysis tools against these two problems are: theory in legal entities (fiction theory, organ theory, concession theory, participation theory and institutional theory) and legal protection theory. Research Methods, using normative legal research, the source of normative legal materials used is legal materials in the form of primary legal materials and secondary legal materials. The approach to the problem used in this study, namely: the statute approach, the conceptual approach, the comparative approach and the case approach. The procedure for collecting and processing legal materials using the inventory and categorization method is based on the hierarchy of laws. Analysis of legal materials that have been collected, then inventoried and identified for analysis on the basis of coherence and consistency, with a process of legal, logical, systematic, coherent reasoning by abstracting laws and regulations related to PPPSRS (Formation of the Association of Apartment Unit Residents) and the apartment.

Based on the analysis carried out on these two problems, the following conclusions were obtained: First, the formation of PPPSRS which aims to protect the rights of owners of collective rights and individual rights in order to obtain legal guarantees and protection. The regulation of Article 74 paragraph (1) of Law no. 20 of 2011, authorizes the owner to form PPPSRS. The formation of PPPSRS occurs after the buyer and the developer of the construction have signed the sale and purchase deed before the PPAT (official land deed maker). Meanwhile, these requirements can be carried out after the developer have completed the management of the issuance of the Functionality Certificate and Ownership Certificate for the apartment. As long as the certificate has not been issued, the formation of PPPSRS cannot occur. As a legal entity, the existence of PPPSRS has different regulations and the authorized officials in granting legal entity validity. Regulations for legal

entities in Indonesia are regulated in a special law regulating such legal entities, while PPPSRS is regulated in general laws, namely Law Number 20 of 2010 and provisions concerning PPPSRS are only regulated in a few articles. Ratification of a legal entity is carried out by the Minister or an official at the same level, while the Special Authority PPPSRS for DKI Jakarta is carried out by the Governor, while in the regency / city area it is carried out by the Regent / Mayor. PPPSRS has the authority to manage flat on common rights. In carrying out the management of administrators and supervisors, the association must be guided by the principles of good corporate governance. This principle is through the application of fairness, transparency, accountability and responsibility. Even though the Law does not regulate the ownership rights of PPPSRS, PPPSRS is a forum for all owners and all owners to become members of PPPSRS, so that joint rights, especially certificates of land rights (parent) need to be processed to transfer names to PPPSRS, not to one or several people. certain, including development actors.

Second, the legal relationship between the developer and the owner for the transfer of the apartment, prior to marketing, it is necessary to have a supervisory body in charge of validating legal requirements that must be fulfilled as an implementation of the principle of transparency so as not to be misused by irresponsible developer and harm any buyers. Then regarding the PUPR Ministerial Regulation No.11 / PRT / M / 2019 which provides directions for the contents of the sale and purchase agreement, these provisions still need to be followed up with the issuance of the PPJB (sale purchase) standard agreement so that the polemic of standard agreements that cannot be avoided by developer does not become a barrier to any transactions. Then the good relationship between developer and unit flat owners can affect the formation and management of entire apartment. Developers own all sources of information and legal relationships with third parties. The formation of PPPSRS still requires assistance from developer, but only up to the facilitation stage. Setting time limits for management of developer not continuously in an apartment is very necessary in order to provide legal certainty. Obstacles to the formation of PPPSRS can become an advantage over such management for other parties, both by developer and by subsidiaries of developer. Referring to the provisions of management transparency in Singapore and Malaysia within 1 (one) year from the first handover of the apartment, the developer and owners may form a joint management (Joint Management Committee) until the formation of the Association of apartment owners and residents (PPPSRS) is formed. This provision can prevent any disputes over the formation and management of apartment.

For this conclusion, the author's suggestions are as follows: first addressed to the Government to immediately issue a Government Regulation as mandated by Law Number 20 of 2011 concerning PPPSRS with additional input material regarding individual rights and collective rights, arrangement of transfer of joint rights to PPPSRS, the status of legal entity legalization is the same as that of legal entities in Indonesia. The second is aimed at the government, namely: the Minister of Public Works and Public Housing, the Government's version of the standard PPJB regulation, with the content material referring to the provisions of management transparency, such as in Singapore and Malaysia, the sale and

purchase agreement transaction is carried out after obtaining approval from the Supervisory Agency and the provisions on the management limits of developer for a maximum of 1 (one) year since the first handover. Furthermore, management is carried out jointly between the owners and the developer (Joint Management Committee) until the formation of PPPSRS is formed, so that the owners get justice, benefit and legal certainty.