

ABSTRAK

Pergeseran hunian horizontal menjadi vertikal mendorong pentingnya pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam praktiknya, PT Pakuwon Jati Tbk selaku pengembang Apartemen Tunjungan Plaza 6 Surabaya mendirikan PPPSRS secara sepihak melalui Surat Keputusan Direksi yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 73 Tahun 2017 serta melakukan perubahan pengurus melalui Akta Notaris No. 25 Tahun 2020 tanpa musyawarah anggota pemilik unit. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembentukan PPPSRS oleh pengembang tersebut tidak sah karena bertentangan dengan Pasal 74 UU Rumah Susun dan melampaui kewenangan pengembang yang hanya berperan sebagai fasilitator. Selain itu, PPPSRS tersebut belum memiliki legalitas badan hukum yang sempurna karena belum tercatat pada instansi berwenang. Pengangkatan dan perubahan pengurus secara sepihak juga mengakibatkan tindakan tersebut batal demi hukum.

Kata Kunci: Akta, PPPSRS, Pengembang, Rumah Susun ,