

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam melakukan perannya, Notaris memiliki peran yang sangat penting terutama dalam pembuatan suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana Akta perjanjian tersebut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus memperhatikan aspek formal dan materil. Dalam hal ini, terdapat beberapa kendala diantaranya Untuk dapat meningkatkan fungsi Notaris sebagai PPAT, khususnya untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka diharapkan kepada masyarakat hendaknya dapat memanfaatkan fungsi Notaris agar memperoleh alat pembuktian yang autentik. Sebaliknya, Notaris harus tetap berhati-hati pada saat menerima alat bukti yang diberikan para penghadap agar akta yang dibuatnya tidak mengandung cacat hukum. Notaris harus memahami struktur hukum dan substansi hukum serta mengimplementasikan budaya hukum sebaik mungkin, Kode Etik Notaris sebagai jarum kompas untuk dijadikan pedoman sehingga praktek kesehariannya tidak menimbulkan penyimpangan dan pelanggaran terhadap melanggar ketentuan hukum yang berlaku seperti UUJN, KUHPerdara, KUHP dan peraturan perundang-undangan lainnya. Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan Undang-undang Rumah Susun tidaklah memakai ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu Undang-Undang Rumah

Susun, mengingat adanya *lex specialis derogate legi generalis* adalah salah satu asas hukum yang mengandung arti bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum.

Upaya yang dapat dilakukan pembeli konsumen yang merasa dirugikan atas perbedaan luas unit yang tidak sesuai antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), mereka dapat mengajukan ganti rugi atas selisih luas tersebut, apabila pengembang atau *developer* tidak mau memberikan ganti rugi pembeli dapat melaporkan Pengembang atau *developer* tersebut ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dengan memberikan bukti mengenai adanya perbedaan luas yang tidak sesuai daripada apa yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dapat dikemukakan beberapa saran yang akan penulis sampaikan terkait mengenai Peran Notaris Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Rumah Susun Sentra Timur Residence, Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta), sebagai berikut :

1. Konsumen

Sebaiknya untuk konsumen atau pembeli rumah susun memperhatikan dan menanyakan terhadap pihak pengembang atau *developer* apakah luas yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah *nett area* atau *semi gross* untuk menghindari konflik.

2. Pelaku Usaha

Sebaiknya untuk pelaku usaha atau *developer* dalam melakukan pemasaran serta penjualan rumah susun, harus bertindak sejujur-jujurnya, karena apabila dalam pemasaran tersebut pihak pelaku usaha atau *developer* tidak memberitahu sesuatu mengenai kondisi, bentuk, letak, batas-batas dan luas serta status dari Rumah Susun tersebut, maka akan merugikan para pembeli atau calon konsumen dari Rumah Susun tersebut. Dimana yang sudah dijelaskan dalam penulisan ini bahwa konsumen yang dirugikan dapat menuntut pihak pelaku usaha atau *developer*.

3. Notaris

Seharusnya dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan luas maka akan diperhitungkan sesuai dengan harga yang berlaku pada saat dilaksanakannya penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan demikian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak menguntungkan salah satu pihak dalam hal ini baik itu konsumen maupun pengembang dan / atau *developer*.

Notaris dalam hal ini wajib melakukan penilaian terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat, sehingga dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan norma sebagai bentuk kemandirian Jabatan Notaris.