

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah disampaikan penulis diatas, maka penulis menyimpulkan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Bahwa perjanjian pengosongan merupakan perjanjian accessoir yaitu perjanjian tambahan yang keberadaannya mengikuti perjanjian pokok dan dalam penelitian ini perjanjian pokoknya adalah perjanjian jual beli hak atas tanah sehingga keberadaannya tergantung atas perjanjian pokok. Perjanjian pengosongan menganut asas kebebasan berkontrak yang membebaskan para pihak untuk mengatur sendiri isi perjanjian seperti batas waktu untuk pengosongan sampai kapan, dan berapa denda yang akan dikenakan penjual jika penjual tidak kunjung mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan tentunya sesuai dengan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Perjanjian pengosongan yang menggunakan akta pengosongan memberikan kekuatan hukum yang jelas karena akta pengosongan merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu notaris, seperti yang telah diatur dalam KUHPerdota Pasal 1868 dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1. Akta autentik memberikan kekuatan pembuktian yang jelas karena isi perjanjian lebih terperinci berbeda dengan surat dibawah tangan dan juga akta pengosongan merupakan alat bukti yang sempurna,

meskipun demikian akta pengosongan tidak dapat langsung melakukan eksekusi karena bukan termasuk dalam jenis grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial.

- b. Bahwa pembuatan akta pengosongan sangat urgen untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah dan bangunan yang belum dapat menguasai objek secara fisik. Akta pengosongan memberikan perlindungan yang nyata pada pembeli baik sebelum sengketa maupun setelah terjadi sengketa atau gugatan. Dampak tidak adanya akta pengosongan dalam menjamin hak pembeli adalah tidak ada kejelasan pasti secara tertulis kapan penjual dapat segera mengosongkan objek tersebut, dan pembeli tidak dapat mengenakan penjual dengan denda harian karena tidak ada bukti tertulis yang kuat soal isi perjanjian tersebut dan dengan adanya akta pengosongan memuat kepastian hukum pembeli lebih terjamin dan pembeli dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan jika penjual tidak kunjung mengosongkan dengan memberikan akta pengosongan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna.

4.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang telah disampaikan penulis diatas, maka penulis menyimpulkan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum pembeli maka setiap transaksi jual beli tanah yang objeknya masih dikuasai oleh penjual maka notrais dapat memberi masukan pada pembeli untuk membuat akta pengosongan, bukan serta merta untuk mendapatkan penghasilan yang

lebih tetapi demi menjaga hak pembeli dan oleh karena itu notaris harus lah aktif memberikan masukan soal akta pengosongan itu seperti apa kepada pembeli.

- b. Sebagai penjual harus lah mempunyai itikad baik kepada pembeli hak atas tanah dna bangunan yang telah ia jual sehingga jika amsih menempati objek tersebut dan para pihak membuat akta pengosongan maka sebagai penjual seharusnya segera mengosongkan sesuai isi perjanjian yang telah ia sanggupi dan jika tidak segera mengosongkan maka seharusnya dapat meminta izin kepada pihak pembeli dan jika perlu membuat izin didepan notaris yang membuat akta pengosongan tersebut agar hak pembeli tetap terlindungi.

