

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan rahmat kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANTANGAN PENERAPAN PERJANJIAN *ESCROW* DALAM TRANSKASI JUAL BELI TANAH DI INDONESIA”** dengan baik dan tepat pada waktunya. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini banyak kesulitan dan hambatan yang dihadapi sehingga penulis memperoleh bantuan dari orang-orang yang penulis hormati dan cintai, yang telah memberikan bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung, secara moril maupun materiil. Dengan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Dr. (Hon). Jonathan L. Parapak, M.Eng.Sc. sebagai Rektor Universitas Pelita Harapan beserta jajarannya.
2. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. sebagai Direktur Administrasi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum. sebagai Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

5. Yossi Niken Respati S.H., M.H sebagai Wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
6. Dr. Jonker Sihombing, S.E., S.H., M.H, MA selaku dosen pembimbing bagi penulis yang telah memberikan waktu dan arahan serta dukungan kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Laurenzia Luna, S.sos., M.H selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu membimbing penulis selama kurang lebih 3.5 tahun perkuliahan.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan sampai sekarang.
9. Kedua orang tua penulis, mamiku tercinta Dr. Ariani Selviana Pardosi, M.Pd. dan papiku tersayang Royke Baringin Nadeak yang telah memberikan kasih sayang, doa dan dukungan moril dan materil yang tak pernah henti hingga penulis bisa sampai disini sekarang.
10. Ibu Bertha Herawati yang telah meluangkan waktu untuk membantu membimbing penulis dengan memberikan masukan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Fakultas Hukum 2018/2019 yang telah mengisi dan membantu penulis untuk menjalani hidup perkuliahan selama 3.5 tahun ini dengan penuh candaan dan tawaan. Terima Kasih sudah memberikan saya isnpirasi untuk menulis skripsi ini.
12. Anne Gracia, Dinaomi Situmorang, Ruth Manurung, Stefany Tampubolon, Qhaiszhar Pandjaitan dan Lady Amanda, teman-teman seperjuanganku dalam menulis skripsi ini. Terima kasih sudah selalu ada untuk direpotkan,

memberi semangat dan selalu bersabar mendengar keluh kesah selama 3.5 tahun kuliah hingga sampai di tahap tugas akhir. *Thank You guys!* Mari kita sama-sama lagi berjuang *in the real world!*

13. Teman-teman geng “Selamat Pagi” Mischaela Marbun, Reva Sumardi, Jessica Sumampouw yang tidak pernah absen menjadi tempat untuk bertukar pikiran dan menampung keluh kesah penulis mulai dari skripsi sampai kehidupan pribadi penulis. Terima Kasih teman-temanku yang sudah memberikan warna baru lagi dalam hidup penulis! *See u on top!!*
14. Teman-teman “Pakubuwonok” Andrew Jeremy, Billy Bryan, Ferdian Frederick Pandoh, Jessica Sumampouw yang selalu menghibur, menemani penulis di masa tersulit proses penulisan skripsi. Semangat dan terima kasih *guys!* Kalian sebentar lagi akan melewati proses ini juga!
15. Rapmonie dan Jungkookie *my lovely pet*, sahabat karib dan menjadi salah satu penghibur paling manjur bagi penulis selama penulisan skripsi ini.
16. *Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yonggi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung, Jeon Jungkook*, yang telah menjadi penghibur di hidup penulis selama 7 tahun terakhir.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan, pengetahuan, dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca guna penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan. Tuhan memberkati kita semua.

Tangerang, Januari 2021

Penulis,



Aurelia Libertina



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Tinjauan Teoritis.....	16
2.1.1 Tinjauan Umum mengenai Jual Beli Tanah.....	18
2.1.1.1 Subjek dan Objek dalam Jual Beli Tanah.....	26
2.1.1.2 Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah.....	27
2.2 Landasan Konseptual.....	31
2.2.1 Pelaksanaan Hukum Positif Jual Beli Tanah.....	31
2.2.2 Tinjauan Umum mengenai <i>Escrow Account</i>	32
2.2.3 Manfaat <i>Escrow Account</i>	41
2.2.4 Bentuk-bentuk dan Mekanisme <i>Escrow Account</i>	42
BAB III METODE PENELITIAN.....	45
3.1 Jenis Penelitian.....	47
3.2 Jenis Data.....	50
3.3 Cara Perolehan Data.....	53

3.4	Jenis Pendekatan.....	54
3.5	Analisis Data.....	55
3.6	Cara Pengolahan Data.....	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....		58
4.1	Hasil Penelitian.....	58
4.2	Analisis Hasil Penelitian.....	64
4.2.1	Keabsahan Perjanjian <i>Escrow</i> Ditinjau dari KUHPerdara.....	64
4.2.2	Tantangan Penerapan Perjanjian <i>Escrow</i> dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia.....	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		82
5.1	Kesimpulan.....	58
5.2	Saran.....	84
5.2.1	Saran untuk Para Pihak dalam Jual Beli.....	84
5.2.2	Saran untuk Para <i>Agent Escrow</i>	84