

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Notaris adalah pejabat umum yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”). Eksistensi profesi notaris di Indonesia merupakan perwujudan nyata sebagai akibat dari interaksi anggota masyarakat yang kemudian dikembangkan dan diciptakan oleh masyarakat itu sendiri. Profesi notaris turut berperan dalam pergerakan pembangunan nasional suatu negara yang semakin kompleks dan dinamis sebagai akibat dari salah satu tujuan hukum yaitu kepastian hukum. Hal tersebut karena kepastian hukum dapat tercapai salah satunya dari pelayanan jasa dan produk hukum yang diberikan oleh profesi notaris. Sebagai bentuk perpanjangan tangan pemerintah dalam membuat akta autentik, pemerintah dan masyarakat dalam kehidupan sangat berharap kepada profesi notaris untuk kerap memiliki integritas serta nilai serta bobot yang dapat diandalkan dan benar dalam melakukan jabatan serta profesinya. Produk hukum dari notaris sebagai pejabat umum salah satunya adalah akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam peradilan di Indonesia.

Notaris di Indonesia diberikan kewenangan untuk melakukan beberapa hal sebagaimana yang tercantum berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Selain yang tercantum dalam ayat (1) tersebut, kewenangan notaris juga terdapat dalam ayat (2) dan (3) pada peraturan yang sama.

Salah satu produk notaris yang berbentuk akta autentik adalah merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna serta memiliki definisi berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Hal ini membuat penyandang jabatan notaris dianggap bermartabat karena merupakan jabatan yang penting bagi masyarakat dalam kehidupannya.

Oleh karena itu perilaku serta perbuatan notaris dalam menjalankan profesinya dianggap sangat penting dan tidak bisa diabaikan. Jabatan yang diemban oleh notaris adalah jabatan umum sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam membantu masyarakat untuk membuat perjanjian-perjanjian dan hal lain yang masih dalam kewenangannya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jabatan notaris adalah jabatan dengan kepercayaan yang diamanatkan oleh undang-undang

dan masyarakat yang mengharuskan seorang notaris untuk melakukan kinerjanya dengan penuh tanggung jawab dan dengan sebaik-baiknya.¹

Notaris sebagai pejabat umum yang dipercayakan dengan tanggung jawab membuat akta autentik, seharusnya tidak hanya mematuhi peraturan hukum yang berlaku, tetapi juga harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip etika dalam profesinya. Prinsip-prinsip etik dalam profesi notaris disebut dengan kode etik profesi notaris dan dianggap sangat penting karena nilai dan integritas dari profesinya bisa terkikis.² Sehingga dalam menjalankan jabatan yang diembannya, seorang notaris harus memiliki kaidah yang patut dipatuhi yang seperti yang tertera dalam UUJN dan kode etik notaris yang telah diatur sedemikian rupa oleh pemerintah dan Ikatan Notaris Indonesia (“INI”). Hal ini bertujuan untuk menjaga nama baik ikatan notaris yang ada di Indonesia dalam hal kapasitas serta perilakunya. Notaris juga wajib bertanggung jawab secara pidana atau perdata terkait semua akta yang dibuat olehnya.³

Hal yang berbeda tentu selalu terjadi di lapangan. Tidak semua notaris selalu bertindak sesuai dengan standar etika yang telah ditetapkan. Mengingat adanya potensi pelanggaran terhadap kode etik yang dilakukan oleh sebagian oknum notaris, muncul kebutuhan akan sebuah lembaga pengawas yang khusus ditugaskan untuk menangani masalah ini. Lembaga tersebut dikenal

¹ Laurensius Arliman, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. (Yogyakarta: Deepublish, cetakan 1, 2015), hal. 5.

² Munir Fuady, *Profesi Mulia: Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 45.

³ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hal 51.

sebagai Dewan Kehormatan Notaris, yang peran dan kewajibannya diatur secara tegas dalam Pasal 12 Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia, sebagaimana yang ditetapkan dalam Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015.

Peran notaris dalam memberikan pelayanan hukum dinilai sebagai suatu kewajaran, terlepas dari sifat profesi notaris yang sebenarnya bersifat semi publik. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai salah satu penengah yang membantu dalam konstruksi hukum privat, tetapi juga memiliki peran yang signifikan dalam sisi aspek publik melalui pemberian pelayanan hukum yang berkualitas dan memberikan solusi yang adil bagi masyarakat. Oleh karena itu, notaris diharapkan mampu menjawab tantangan hukum yang kompleks dan dinamis di tengah-tengah perubahan dan perkembangan yang terus berlangsung dalam masyarakat.⁴

Seiring berkembangnya zaman, jenis dan bentuk layanan transaksi semakin banyak, salah satunya adalah *escrow account*. *Escrow account* adalah suatu penyimpanan (*deposit*) dokumen, surat berharga barang atau uang pada suatu pihak yang netral tidak memihak, dengan suatu instruksi khusus tentang bagaimana, dalam hal apa dan kepada siapa penyimpan itu harus melepaskan (*disburse*) dokumen, barang atau uang tersebut.⁵

Secara umum, *escrow account* atau perantara merupakan salah satu dari sejumlah metode pembayaran yang dapat diterapkan dalam transaksi bisnis,

⁴ Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. (Bandung: Refika Aditama, 2006), hal. 30.

⁵ Rusli Pandika, "Escrow Suatu Perjanjian Pengantaran", *Law Review: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan* Vol 3, No. 1, 2002.

termasuk perdagangan dan/atau transaksi lainnya. Tidak hanya itu, *escrow account* juga menjadi sarana yang digunakan oleh pembeli dan penjual dalam pelaksanaan transaksi jual beli. Eksistensi dari layanan *escrow account* ini bermula dari sistem hukum *common law* atau *common law system*.⁶ Seiring berkembangnya teknologi informasi dan komunikasi, kebutuhan metode pembayaran yang dirasa aman bagi pembeli dan penjual semakin diperlukan untuk memperlancar kegiatan transaksi antara para pihak yang membutuhkan. Kegiatan transaksi antara para pihak saat ini sudah tidak terbatas oleh jarak dan waktu sebagai hasil dari era industri 4.0 yang terus berkembang. Hal ini menyebabkan juga meningkatnya jenis metode pembayaran yang dapat mempermudah proses transaksi bahkan untuk transaksi yang terjadi lintas negara.

Definisi *escrow account* bukan merupakan suatu akun rekening yang dibuka secara bersama oleh beberapa orang pada suatu bank, melainkan suatu jenis jasa yang menempatkan pihak ketiga yaitu sang penyedia jasa sebagai pihak yang dipercaya oleh penjual dan pembeli untuk menguasai biaya pembayaran sementara penjual menyelesaikan kewajibannya.⁷ Rekening *escrow* atau *escrow account* biasanya digunakan sebagai rekening yang berguna untuk menampung dana khusus dalam pelaksanaan suatu transaksi antara para pihak.

⁶ Sabrina Oktaviani dan Yoni Agus Setyono, "Implementasi Smart Contract Pada Teknologi Blockchain Dalam Kaitannya Dengan Notaris Sebagai Pejabat Umum", Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum Udayana, Vol. 9, No. 11, 2021.

⁷ Hukumonline, "Tips Jika Menjadi Korban Penipuan Rekber". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tips-jika-menjadi-korban-penipuan-rekber-lt62e7a5e9aad1a/>, diakses pada 6 November 2023, Pukul 19.30 WIB.

Penggunaan *escrow account* telah menjadi salah satu pilihan yang dipertimbangkan dengan serius oleh para pihak yang terlibat guna sebagai salah satu upaya memitigasi risiko yang dapat timbul selama proses transaksi. *Escrow account* menawarkan sebuah mekanisme yang terpercaya dan transparan untuk menangani dana transaksi dengan membantu menjamin keamanan dan keandalan dalam perpindahan dana, sehingga meminimalkan risiko penipuan atau ketidaksesuaian antara kesepakatan yang telah disetujui dan realitas transaksi yang terjadi. Dalam konteks ini, penggunaan *escrow account* bukan hanya sekadar langkah praktis, tetapi juga merupakan strategi yang bijaksana untuk melindungi kepentingan dan integritas semua pihak yang terlibat dalam transaksi yang kompleks dan berharga.⁸ Layanan *escrow account* sudah digunakan untuk banyak transaksi, termasuk namun tidak terbatas pada transaksi jual beli mobil.⁹

Pada transaksi jual beli mobil, pihak penjual dan pembeli dapat menunjuk seorang pihak ketiga yang menjadi penyedia jasa *escrow account* atau perantara. Pihak ketiga yang menjadi penyedia jasa perantara akan menjadi tempat menampung dana yang berhubungan dengan transaksi jual beli mobil terkait dalam jangka waktu tertentu. Kesepakatan yang terjadi antara penjual, pembeli dan pihak ketiga sebagai penyedia jasa *escrow account* akan dinyatakan dalam suatu perjanjian perantara atau perjanjian

⁸ Ibnu Ismail, "Escrow Account, Pengertian, Manfaat, Dan Fungsinya Bagi Bisnis", *Accurate: Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 11, No. 1, 2022.

⁹ Autospt, "Bagaimana Cara Kerja Layanan Escrow Saat Membeli dan Menjual Mobil?". <https://mobil.autospt.com/perawatan/1009025131.html>, diakses pada 6 November 2023, Pukul 19.42 WIB.

escrow account. Pihak penyedia jasa perantara ini juga memiliki fungsi lain yaitu untuk memastikan pihak penjual dan pembeli masing-masing melakukan kewajiban dan mendapatkan hak mereka sesuai dengan hal yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian jual beli.¹⁰

Dalam konteks penggunaan *escrow account*, penyedia jasa akan menjalin kerjasama dengan sebuah lembaga keuangan konvensional dengan membuka sebuah rekening di bank tersebut. Rekening ini akan berfungsi sebagai wadah untuk menampung dana yang terlibat dalam transaksi jual beli mobil yang telah disebutkan sebelumnya. Dalam proses ini, pihak ketiga bertindak sebagai entitas penampung dana yang netral, memastikan keamanan dan pengelolaan yang tepat terhadap dana yang diserahkan, sejalan dengan ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam perjanjian *escrow*. Dengan demikian, kerjasama antara penyedia jasa *escrow account* dan para pihak yang membutuhkan merupakan langkah yang kritis dan strategis dalam memastikan kelancaran dan keamanan transaksi yang dilakukan.

Notaris dalam menjalankan fungsi pelayanannya kepada masyarakat, diharapkan mampu beradaptasi dengan perkembangan zaman guna memberikan pelayanan yang optimal dan memuaskan bagi para klien. Salah satu bentuk adaptasi yang dilakukan oleh notaris dalam mengikuti perubahan zaman adalah dengan menyediakan layanan *escrow account* dalam transaksi

¹⁰ Kementerian Keuangan, "Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang." <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palopo/baca-artikel/14476/Escrow-Account-sebagai-Sarana-Kemudahan-Transaksi-dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses pada 17 Januari 2024, Pukul 09.45 WIB.

jual beli untuk kliennya, termasuk namun tidak terbatas pada transaksi jual beli mobil. Praktik layanan *escrow account* dalam transaksi jual beli antara dua pihak yang menunjuk seorang notaris dimulai ketika penjual dan pembeli mobil sepakat untuk mengangkat seorang notaris sebagai pihak ketiga yang bertindak sebagai pengelola dokumen dan dana yang terlibat dalam transaksi tersebut. Hadirnya notaris sebagai penyedia layanan *escrow account*, diharapkan kekhawatiran dan ketidakpastian yang sering kali dirasakan oleh penjual dan pembeli terkait pembayaran dana atau penerimaan mobil dapat diminimalisir. Langkah ini menegaskan peran notaris sebagai penjaga keamanan dan kepercayaan dalam transaksi yang kian kompleks dan penting dalam konteks zaman yang terus berubah.

Notaris dalam menjalankan tugasnya terikat oleh serangkaian kewenangan, kewajiban, dan larangan yang diatur dengan tegas oleh Pasal 15 hingga Pasal 17 UUJN. Pasal 15 UUJN menetapkan kewenangan notaris, yang esensinya terfokus pada pembuatan akta autentik yang harus mencakup pembuatan, perjanjian, dan penetapan yang diperlukan oleh hukum atau diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk didokumentasikan dalam akta tersebut. Selanjutnya, Pasal 16 UUJN menegaskan tuntutan perilaku yang jujur, amanah, dan berintegritas bagi notaris, serta menuntut kewaspadaan dan ketidakberpihakan yang netral terhadap kepentingan yang terlibat dalam setiap tindakan profesinya. Sementara itu, Pasal 17 UUJN mengatur serangkaian larangan yang melarang notaris untuk memegang jabatan rangkap, serta mencegah mereka dari melakukan tindakan yang melanggar

norma agama, moralitas, atau etika yang dapat merusak kehormatan dan integritas profesi notaris. Dengan demikian, kerangka hukum ini bukan sekadar menegaskan tanggung jawab notaris, tetapi juga memberikan pijakan moral dan etika yang kokoh, yang menjadi dasar integritas dan martabat jabatan notaris dalam menjalankan tugasnya.

Dalam hal seorang notaris menjalankan profesinya sebagai pejabat umum tidak menaati kewajiban dan/atau melanggar larangan yang telah ditetapkan dalam UUJN dan peraturan lainnya, seorang notaris dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan. Dalam hal seorang notaris melanggar UUJN, notaris tersebut akan dikenakan sanksi berdasarkan peraturan tersebut yang meliputi peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, serta pemberhentian dengan tidak hormat.

Keputusan untuk mengamankan seorang notaris sebagai pemegang *escrow account* tercermin dari tingkat kepercayaan tinggi yang diberikan oleh para pihak dalam transaksi kepada notaris yang dipandang. Para pihak mempercayai bahwa notaris, dengan etika yang baik, kemampuan yang teruji serta komitmen yang teguh, tentunya akan dengan cermat menjaga dan mengamankan dana yang diserahkan kepadanya. Lebih dari sekadar menyimpan dana, notaris juga diharapkan akan menjadi pihak yang andal untuk mengalirkan dana tersebut dengan adil dan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Para pihak yang menunjuk notaris sebagai pemegang *escrow account* tentunya akan merasa lebih aman

sehingga selanjutnya diharapkan agar para pihak dapat memenuhi kewajiban dan komitmen dengan baik.

Walaupun esensi layanan *escrow account* telah merambah ke sebagian kalangan pelaku bisnis di Indonesia, namun akibat keterbatasan pengetahuan dan pemahaman tentangnya masih kurang tersebar luas dalam kalangan masyarakat. Hal ini memiliki keterkaitan yang erat dengan kompleksitas sistem pembayaran melalui *escrow account* yang masih dianggap sebagai hal baru dalam kerangka hukum Indonesia. Tantangan nyata muncul karena kekosongan hukum yang ada mengenai operasional *escrow account*, baik dalam ranah perdata maupun pidana, terlebih lagi dalam bagian apakah notaris berwenang dalam memberikan jasa layanan tersebut kepada kliennya. Hal ini dapat membuat beberapa kerancuan yang akan dirasakan oleh beberapa pihak dalam membuat kesepakatan. Padahal secara substansial, perjanjian *escrow account* sesungguhnya dapat dilandasi oleh Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Hal tersebut karena pasal-pasal tersebut berperan besar dalam membantu pengembangan dan pengayoman bentuk perjanjian-perjanjian baru yang mungkin akan muncul akibat perkembangan zaman. Pemahaman yang lebih dalam dan pengawasan yang lebih ketat diperlukan agar layanan *escrow account* dapat menjadi lebih terintegrasi dalam praktik bisnis Indonesia, membuka pintu bagi keadilan dan keamanan yang lebih besar dalam setiap transaksi yang dilakukan, termasuk legalitas bagi notaris untuk melakukan praktik ini di lapangan.

UUJN merupakan suatu peraturan yang berlaku bagi notaris yang menjabarkan tugas, kewenangan dan larangan seorang notaris dalam menjalankan profesinya. Merujuk kepada UUJN, tidak ditemukan secara langsung klausul yang menyebutkan bahwa menyediakan *escrow account* merupakan bagian dari kewenangan seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya. Kemudian disambung juga dalam peraturan yang sama bahwa tidak ada satupun larangan bagi notaris yang melaksanakan profesinya untuk menyediakan jasa *escrow account* bagi kliennya yang membutuhkan. Hal ini membuat ketidakpastian terkait keabsahan seorang notaris dalam memberikan pelayanan *escrow account* bagi kliennya yang membutuhkan, termasuk para klien yang ingin melakukan transaksi jual beli mobil. Pada praktiknya, saat ini ditemukan banyak pihak yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk menyediakan jasa *escrow account* tidak terbatas pada klien yang membutuhkan untuk transaksi jual beli mobil saja.

Sebagai pembandingan, notaris di negara Slovenia sudah menerapkan sistem layanan *escrow account* kepada para pihak yang menghadap kepadanya.¹¹ Hal ini dapat menjadi acuan bagi notaris di negara Indonesia untuk menyadari bahwa layanan *escrow account* sudah semakin dibutuhkan oleh para pihak dalam melaksanakan kepentingannya.

Penelitian ini berfokus pada keabsahan layanan *escrow account* yang diberikan oleh notaris kepada para pihak yang menunjuknya. Hal tersebut

¹¹ Bojan Podgoršek, "Notaries' Escrow Services in Selling Real Estate in the Republic of Slovenia". *Lexonomica*, Vol. 12, No. 1, Juni 2020.

karena memberikan layanan *escrow account* dalam transaksi jual beli mobil tidak secara eksplisit tertulis dalam UUJN maupun kode etik notaris. Penulis berintensi untuk melakukan analisis mendalam terkait konsep *escrow account* dalam konteks transaksi jual beli mobil yang sering terjadi di Indonesia. Dalam upaya memperkaya penelitian ini dengan dimensi empiris, penulis akan melakukan wawancara mendalam dengan narasumber yang memiliki pemahaman langsung tentang realitas lapangan terkait penggunaan *escrow account* dalam transaksi jual beli dengan notaris sebagai penyedia jasa *escrow account*. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk mendapatkan wawasan dan perspektif yang lebih kaya dan mendalam mengenai implementasi konsep *escrow account* di ranah praktis.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, penulis merasa bahwa pemahaman yang mendalam terhadap isu hukum yang melibatkan *escrow account*, beserta aspek-aspek terkait perjanjian ini sangat penting. Oleh karena itu, penelitian ini dipandang sebagai suatu wujud komitmen untuk menyelidiki, menggali, dan mengkaji permasalahan tersebut secara komprehensif. Adapun tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai konsep layanan *escrow account* dalam transaksi jual beli mobil di Indonesia, serta menelaah peran dan kewenangan notaris sebagai penyedia layanan *escrow account* berdasarkan hukum yang berlaku. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan perbankan, serta menjadi acuan

bagi praktisi hukum dan pihak-pihak terkait dalam menjalankan transaksi jual beli mobil dengan menggunakan layanan *escrow account* yang melibatkan notaris.

Dengan menggunakan metode penelitian normatif empiristesis ini akan menyajikan analisis yang mendalam dan komprehensif mengenai isu-isu tersebut, serta memberikan rekomendasi yang berguna untuk perbaikan dan pengembangan regulasi yang lebih efektif di masa depan. Dengan demikian, tesis ini berjudul “KEABSAHAN JASA LAYANAN *ESCROW ACCOUNT* YANG DIBERIKAN OLEH NOTARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI MOBIL”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum notaris dalam transaksi jual beli mobil?
2. Bagaimana keabsahan layanan *escrow account* yang diberikan oleh notaris dalam transaksi jual beli mobil?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan isu hukum yang telah dikemukakan di atas, maka tesis ini akan disusun oleh penulis dengan tujuan untuk memecahkan isu hukum terkait kedudukan hukum notaris dalam transaksi jual beli mobil dan keabsahan layanan *escrow account* yang diberikan notaris dalam transaksi jual beli mobil.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian yang didapat oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah serta upaya pengembangan wawasan pemahaman terhadap ilmu hukum, khususnya pemahaman tentang keabsahan jasa layanan *escrow account* yang diberikan oleh notaris dalam transaksi jual beli mobil.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat secara praktis bagi notaris serta pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli yang melibatkan notaris sebagai penyedia jasa *escrow account* di Indonesia.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini dibagi ke dalam bab yang menguraikan permasalahannya secara tersendiri ke suatu konteks yang saling berkaitan satu dengan lainnya, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan dari tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan teori perjanjian, termasuk asas serta syarat sah perjanjian, teori keabsahan, pengertian notaris termasuk tugas dan kewenangan, kewajiban dan larangan, pengertian *escrow account*, serta subjek dan objek perjanjian *escrow account*.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisikan hasil penelitian dan analisis untuk menjawab rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir makalah yang berisi kesimpulan, saran, serta daftar pustaka dan lampiran sehingga dapat memberikan masukan.