

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan primer manusia meliputi sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan-kebutuhan itu merupakan dasar yang menyokong keberlangsungan hidup. Pangan dan sandang adalah kebutuhan yang relatif jumlahnya kecil sehingga pada umumnya manusia dapat mencukupinya. Kebutuhan primer ketiga yang terberat adalah papan yaitu tempat manusia berlindung dari panas dan hujan serta tempat beristirahat. Sederhananya manusia dapat tinggal di sebuah rumah sewa atau kontrak. Namun, manusia memerlukan juga keamanan dan kenyamanan juga kepastian. Rumah sewa atau kontrak menjadi pilihan rumah tinggal yang praktis tetapi kondisi rumah seperti itu dianggap kurang aman dan nyaman karena sewaktu-waktu pemilik rumah akan memerintahkan untuk pindah dan sebagainya. Selain alasan itu, manusia juga ingin memiliki “*self belonging*” dan kebebasan ingin melakukan banyak hal. Bila rumah yang ditinggali berstatus hak milik maka akan bebas merenovasi dan lainnya.

Bukan hanya manusia bahkan Badan Hukum pun memerlukan tanah karena tanpa tanah manusia dan Badan Hukum tidak mungkin hidup dan berkembang.<sup>1</sup> Menilik pada fungsi dan peranan tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia setidaknya ada tiga aspek strategis atasnya. Ketiga aspek itu adalah aspek

---

<sup>1</sup> Elita Rahmani, *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*, (Bandung: Unpad Press, 2011) hal.2

ekonomis, aspek politik, dan aspek hukum. Peran ketiga aspek itu merupakan isu sentral yang integratif dengan kata lain saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan, penentuan dan keputusan dalam mengambil proses kebijakan hukum yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>2</sup>

Sebagaimana yang telah diutarakan dalam paragraf awal bahwa dalam kehidupan manusia tanah merupakan hal yang sangat penting. Di atas tanahlah manusia tinggal, berkarya dan berkreasi melakukan banyak hal seperti membangun perumahan, berkebun, bertani, bahkan menyediakan tempat peristirahatan terakhir. Selain aktivitas beristirahat dan berkarya, tanah juga berperan besar dalam memberi inspirasi berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi.<sup>3</sup>

Tanah adalah asset yang sangat baik nilainya. Tanah bernilai ekonomis yang sangat baik karena tanah mempunyai nilai ekonomis baik untuk masa kini maupun masa yang akan datang. Nilai sebuah tanah dan lahan tidak akan menyusut bahkan nilainya akan meningkat dari masa ke masa. Kestabilan nilai sebuah tanah menyebabkan banyak investor yang memandang tanah sebagai sebuah investasi yang menjanjikan. Banyak investor yang membeli tanah-tanah di daerah yang kurang strategis tetapi setelah beberapa tahun berselang nilai tanah meningkat berlipat-lipat. Hal ini sangatlah wajar karena manusia hidup dan berkembang. Zaman selalu berubah sehingga menyebabkan pembangunan yang terus-menerus. Semakin berkembangnya pembangunan maka semakin memerlukan lahan

---

<sup>2</sup> Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Bandung:Alumni, 2004), hal.1

<sup>3</sup> Elita Rahmani, *Op.cit.*, hal.1

sehingga daerah yang semula bukanlah daerah strategis yang nilai tanah di daerah tersebut tidak terlalu tinggi tetapi ketika pembangunan semakin maju maka nilai tanah pun menjadi meningkat. Oleh karena itu, manusia akan berusaha memiliki tanah bukan hanya untuk mencukupi kebutuhan primer tempat tinggal tetapi juga sebagai sebuah investasi yang menguntungkan. Bisa dikatakan ketika kebutuhan primer telah terpenuhi maka manusia akan berekspansi untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan primer.

Nilai sebuah tanah ditentukan oleh permintaan pasar. Dalam hukum ekonomi Adam Smith bahwa permintaan tinggi akan menyebabkan penawaran tinggi. Demikian juga dengan nilai sebuah tanah. Permintaan akan tanah di sebuah daerah akan menentukan harga tanah di daerah tersebut. Di daerah pariwisata, harga tanah akan sangat tinggi karena banyak investor yang akan membuka usaha di daerah tersebut. Di daerah pendidikan, tanah juga sangat diminati karena dapat dijadikan ladang usaha atau sumber penghasilan yang dapat menyokong kehidupan. Banyak dijumpai rumah sewa atau tempat kost di daerah pendidikan yang memberikan penghasilan yang pasti bagi para investor.<sup>4</sup>

Sebagaimana yang dijelaskan pada bagian awal bahwa manusia memiliki keinginan untuk memiliki tanah dengan berbagai alasan. Salah satu alasan itu berkaitan dengan spiritual yaitu kebutuhan akan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Saat hidup sampai ajal menjemput, manusia tetap memerlukan tanah.

---

<sup>4</sup> JURNAL ADAM SMITH

Selain manusia secara individu yang memerlukan tanah Badan Hukum pun meminati kepemilikan tanah. Badan Hukum adalah perkumpulan atau organisasi yang didirikan dan dapat bertindak sebagai subjek hukum.<sup>5</sup> Badan Hukum publik seperti negara, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah bahkan desa memerlukan tanah.<sup>6</sup> Demikian juga dengan Badan Hukum swasta yang juga membutuhkan tanah untuk menjalankan visi dan misi dalam mewujudkan pertanggungjawaban dan perlindungan terhadap masyarakat.

Pada dasarnya suatu badan atau perkumpulan dapat disebut sebagai suatu Badan Hukum jika telah memenuhi syarat-syarat tertentu. Salah satu persyaratan pendirian sebuah Badan Hukum berkaitan dengan domisilinya.

Chidir Ali mempertegas dengan sebuah Badan Hukum sebagai subyek hukum itu mencakup syarat-syarat berikut,

- 1) perkumpulan orang (organisasi),
- 2) dapat melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dalam hubungan- hubungan hukum (*rechtsbetrekking*),
- 3) mempunyai harta kekayaan tersendiri,
- 4) mempunyai pengurus,
- 5) mempunyai hak dan kewajiban,
- 6) dapat digugat atau menggugat di depan pengadilan.<sup>7</sup>

Badan Hukum adalah personifikasi manusia dalam memfasilitasi yang juga berkepentingan memiliki aset berupa gedung dan tanah untuk menjalankan operasionalnya. Masalah tanah akan terkait dengan banyak persoalan yang integratif Keterkaitan yang paling nyata melibatkan persoalan ekonomi, sosial, politik dan budaya.

---

<sup>5</sup> Soerjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta:Rajawali Press,1988), hal.239

<sup>6</sup> Elita Armani, *op.cit.*, hal.5

<sup>7</sup> Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: PT Alumni, 2014), hal.13

Mengacu pada penjelasan akan pentingnya tanah bagi manusia maka perlu dipahami terlebih dulu pengertian atau definisi akan tanah. Dalam pendekatan hukum, tanah diartikan sebagai “permukaan bumi”. Namun seiring berkembangnya pengetahuan dan kepentingan, arti tanah mengalami pergeseran. Namun sejumlah literatur memberikan pengertian beragam tentang sebagai berikut,

- 1) Bahasa Inggris mendefinisikan tanah *land* dan *soil*. Kedua istilah tersebut dipakai dalam berbagai arti yaitu tanah sebagai media tumbuh tanaman,
- 2) tanah sebagai benda alami tiga dimensi di permukaan bumi yang terbentuk dari interaksi antara induk, iklim, organisme, topografi dalam kurun waktu tertentu,
- 3) tanah sebagai ruangan atau tempat di permukaan bumi yang digunakan oleh manusia untuk melakukan segala aktivitasnya.<sup>8</sup>

Dalam pengertian pertama dan kedua dapat disetarakan bahwa tanah sebagai *soil* sedangkan pada pengertian ketiga tanah diartikan sebagai *land*. Penempatan istilah itu menunjukkan pada makna bahwa tanah sebagai objek mahluk hidup. Mengacu pada penjelasan maknawi tanah dapat ditegaskan bahwa pengertian tanah tanah dapat ditinjau dari dua perspektif sempit dan luas. Kedua perspektif ini akan menjurus pada nilai ekonomis maupun nonekonomis tanah.

---

<sup>8</sup> M.Lutfi Rayes, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2006), hal.23

Perkembangan tanah sebagai nilai ekonomis telah memosisikan tanah sebagai aset investasi bagi para investor sehingga memunculkan dinamika persoalan tanah yang kompleks dan strategis terhadap pembangunan.<sup>9</sup>

Agraria diartikan sebagai 1) urusan pertanian atau tanah pertanian; 2) urusan pemilikan tanah. Sulit memisahkan tanah dalam pengertian sempit dan arti luas karena antara tanah dan segenap potensi yang dimilikinya baik pada tubuh bumi maupun ruang yang terdapat di atasnya adalah satu kesatuan potensi yang saling terkait.<sup>10</sup>

Dalam pengurusan perizinan kepemilikannya, tanah sering juga dinamai agraria. Secara etimologi istilah agraria berasal dari bahasa latin “ager” yang berarti lapangan, pedusunan, wilayah, tanah negara. Dari pengertian etimologi tersebut dijelaskan bahwa istilah agraria bukan hanya mencakupi tanah dan pertanian saja melainkan lebih luas mencakup segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut seperti tanaman, air, sungai, hewan, mineral dan bahan tambang serta komunitas manusia. Semua makna tersebut mengacu pada tanah yang menopang semua unsur tersebut.

Persoalan tersebut sangat dirasakan dalam pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana antara judul dengan substansi UUPA tidak sesuai. Istilah agraria seharusnya menunjuk pada objek pengaturan yang lebih luas.<sup>11</sup>

Tingginya minat pada kepemilikan tanah menimbulkan masalah yang kompleks. Dalam praktiknya jual beli tanah sering banyak dilakukan dengan cara-

---

<sup>9</sup> Elita Armani, *op.cit.*, hal.9

<sup>10</sup> “Agraria”. KBBI Daring, 2021. Web. 12 Mar 2021

<sup>11</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas,2008), hal.47

cara yang tidak mengikuti prosedur hukum sehingga menimbulkan masalah di kemudian hari. Kasus sengketa tanah sering mengakibatkan munculnya masalah sekunder yang mengakibatkan konflik keluarga, konflik masyarakat bahkan konflik antar badan hukum yang berkepanjangan dan akhirnya memecah persaudaraan bahkan menimbulkan korban nyawa.

Melihat hal tersebut maka sangatlah penting untuk melindungi hak para pihak yang terlibat dengan kepentingan masalah tanah tersebut dengan membuat kepastian hukum untuk menjaga keamanan dan kestabilan terlaksananya transaksi jual-beli tanah. Hukum akan mengatur transaksi jual beli tanah secara objektif dan terikat. Kedua belah pihak harus tunduk kepada hukum agar tidak muncul masalah yang tak diinginkan.

Pemerintah memandang serius mengenai perundangan-undangan tanah ini. Setiap negara menerapkan peraturan yang berbeda terkait hukum jual beli tanah. Di Indonesia, aturan jual beli tanah mengacu pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur ketentuan umum dalam jual beli tanah. Secara khusus dalam Pasal 1458 KUHPERDATA dijelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak saat keduanya telah mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Transaksi jual beli dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPer yang butir-

butirnya menyangkut adanya,1)kesepakatan ,2)kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3)suatu pokok persoalan tertentu, dan 4)suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat pertama, para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata). Misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketanya, dan sebagainya. Syarat Kedua, kecakapan untuk membuat suatu perikatan Pasal 1330 KUHper sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Syarat Ketiga “suatu hal tertentu” maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Syarat Keempat suatu sebab yang halal berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Seiring dengan bergulirnya era globalisasi, investor asing tertarik untuk berinvestasi di Indonesia. Meningkatnya interaksi dengan masyarakat global mengantar kita pada perbedaan pandangan dalam bidang hukum serta membawa kita pada perjumpaan dengan lembaga-lembaga hukum yang asing bagi kita.<sup>12</sup> Globalisasi ekonomi menimbulkan akibat yang besar sekali pada bidang hukum. Globalisasi ekonomi juga menyebabkan terjadinya globalisasi hukum. Globalisasi hukum terjadi melalui usaha-usaha standarisasi hukum, antara lain melalui

---

<sup>12</sup> Rusli Pandika. *Escrow Suatu Perjanjian Pengantaraan*, Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol.1, No.3, 3 Maret 2002, hal.228.

perjanjian-perjanjian internasional.<sup>13</sup> Salah satu lembaga asing yang diperkenalkan adalah hukum *escrow* yang mengacu pada *common law*. Hukum ini dipakai dalam berbagai transaksi bisnis perdagangan dan keuangan.<sup>14</sup> Menurut Edwin S. Mills “*an escrow account consists of funds held by a third party, who collect, holds, and disburses the funds pursuant to a contract or an obligation between two parties*”.<sup>15</sup>

Secara etimologis istilah *escrow* berasal dari bahasa Perancis *escroue* yang diadaptasi dari istilah Latin *scroda*. Dalam Bahasa latin *scroda* berarti *strip of parchment*. Kemudian istilah itu diadopsi ke dalam istilah hukum Inggris menjadi *Escrow* yang berarti gulungan kertas untuk penulisan dokumen. Selanjutnya kata tersebut mengalami pergeseran makna yaitu merujuk pada sebuah *deed* (akta) yang disimpan dalam *escrow*, bahkan istilah *escrow* hingga sekarang ini digunakan untuk merujuk pada *escrow agreement* atau *escrow arrangement*.<sup>16</sup> Dapat disimpulkan bahwa *escrow agreement* diterapkan untuk menjembatani perbedaan dasar hukum yang dianut oleh dua negara atau beberapa negara.

Dalam transaksi bisnis tentunya ada dokumen, surat berharga, dan uang yang harus didepositkan oleh pihak yang netral. Penyimpanan surat berharga dan uang oleh pihak ketiga untuk menjamin kelancaran dan keabsahan transaksi bisnis. Dalam transaksi jual beli tanah pihak pembeli perlu memastikan dipenuhinya kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen serta kelengkapan syarat-syarat lainnya, sebaliknya pihak penjual memandang perlu untuk memperoleh kepastian

---

<sup>13</sup> Ulang Mangun Sosiawan, *Aspek Hukum Jaringan Usaha dalam Perkembangan Perekonomian Nasional*, bphn.go.id

<sup>14</sup> Rusli Pandika, *ibid.*, hal.228

<sup>15</sup> Ulang Mangun Sosiawan, *Aspek Hukum Jaringan Usaha dalam Perkembangan Perekonomian Nasional*, bphn.go.id2

<sup>16</sup> Rusli Pandika, *op.cit.* hal.229

tentang ketersediaan dana. Mengenai dua hal yang diperlukan oleh pihak penjual dan pembeli akan dijembatani oleh pemegang *escrow agreement* yang disepakati dan ditunjuk oleh kedua pihak.

Pada prinsipnya, pembelian tanah di Indonesia masih memberlakukan hukum adat. Hukum adat terbentuk dari kebiasaan yang melekat pada komunitas tertentu. Ciri hukum adat biasanya berdasarkan hukum tak tertulis, tetapi karena adanya kesepakatan dari komunitas yang besar, hukum ini menjadi sebuah kekuatan. Pembelian tanah di beberapa wilayah di Indonesia masih sangat dipengaruhi oleh hukum adat tersebut.

Dalam transaksi pembelian yang menerapkan hukum adat bahwa setiap pembelian tanah dilakukan secara tunai. Dalam prosesnya akan melibatkan pembeli, penjual dan saksi dari kepala desa tempat objek jual beli tanah itu berada. Dalam tata cara pembelian tunai tentu tidak memerlukan pihak ketiga yang mengatur agar transaksi berjalan sebagai mestinya atau mengawasi pihak pembeli agar bertanggung jawab dalam pembayarannya atau mengawasi pihak penjual dalam pertanggungjawabannya melengkapi berkas-berkas dokumen yang berkaitan dengan keabsahan tanah yang dimilikinya. Baik pembeli dan penjual perlu mengedepankan kejujuran dan keterbukaan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari. Keterlibatan saksi dalam hal ini kepala desa sebagai penguat keabsahan transaksi tersebut. Namun, dalam pembelian tanah skala besar, pembayaran tunai seringkali sulit dilaksanakan.

Dalam kasus pembelian tanah dalam skala besar oleh individu atau Badan Hukum akan memerlukan pembiayaan yang besar. Pembiayaan pembelian tanah

mungkin saja melibatkan lembaga perbankan. Lembaga perbankan memiliki beberapa persyaratan dalam mengucurkan dana. Persyaratan utama adanya dokumen-dokumen resmi yang dianggap sebagai jaminan uang perbankan tersebut. Dalam proses seperti ini, penjual dan pembeli tidak bisa melakukannya sendiri karena hal tersebut akan berkaitan dengan hukum dan legalitasnya yang perlu ditangani oleh pihak yang mengerti hukum. Dalam situasi seperti ini, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diperlukan. Peran mereka bukan hanya berkaitan dengan dokumen tanah yang sah dan juga sering dilibatkan dalam menyiapkan dokumen perjanjian antara pembeli dan penjual juga antara pembeli dengan pihak perbankan. Dengan kata lain, praktik melibatkan pihak ketiga dalam transaksi jual beli tanah sudah dilakukan di Indonesia.

Kita ketahui bahwa di dunia ini terdapat dua sistem hukum yaitu *common law* dan *civil law*. Kedua sistem itu tentunya punya karakteristik berbeda. Ciri atau karakteristik dari sistem *Civil Law* adalah, 1) adanya sistem kodifikasi, 2) hakim tidak terikat dengan preseden atau doktrin *stare decicis*, sehingga undang-undang menjadi rujukan hukumnya yang utama, dan 3) sistem peradilannya bersifat inquisitorial. Sementara ciri atau karakteristik dari sistem *Common Law* adalah, 1) yurisprudensi sebagai sumber hukum utama, 2) dianutnya Doktrin *Stare Decicis*/Sistem Preseden, 3) *Adversary System* dalam proses peradilan.

Namun, seiring dengan berkembangnya zaman dan peradaban manusia terlebih dalam konteks globalisasi yang menyebabkan setiap negara harus membuka diri terhadap negara lain maka sistem perundang-undangan pun harus bisa fleksibel menerima perubahan itu. Indonesia memang menganut sistem *civil*

*law*, tetapi dalam beberapa bidang tertentu mengadaptasi sistem yang berasal dari *common law*. Konsep penerapan *common law* tampak pada konsep *Fiduciary Duties*, *Business Judgement Rule*, *Piercing Corporate Veil*, *Ultra Vires vs Intra Vires*, *Shareholders Derivatives Action*, dan *Corporate Social Responsibility*. Gagasan pada konsep-konsep tersebut bukanlah berasal dari Indonesia. Namun keseluruhan konsep di atas telah diatur pada Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU-PT).<sup>17</sup>

*Escrow agreement* memang banyak diimplementasikan di negara-negara yang menerapkan sistem *common law* tetapi bila sistem itu berdampak positif dan menguntungkan dalam pembiayaan jual beli tanah di Indonesia tak ada salahnya dipertimbangkan sebagai sebuah sistem yang ramah terhadap keterbukaan ekonomi dalam era globalisasi ini.

*Escrow service* memang banyak dipakai di negara-negara maju penganut *common law* seperti Singapura, Malaysia, Australia, Inggris, atau Amerika Serikat. Pembiayaan pembelian properti dilakukan dengan membentuk *escrow account* atau semacam perjanjian legal terkait keuangan atau barang yang disimpan oleh pihak ketiga sementara menunggu isi kontrak dipenuhi bahkan ketika kontrak sudah dipenuhi pihak ketiga tersebut tidak mengucurkan dana seluruhnya untuk mengantisipasi kerusakan atau malfungsi dari properti yang sudah terbangun.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Agus Riyanto, *Civil Law Dan Common Law, Haruskah Didikotomikan?*, Binus University, Business Law, <https://business-law.binus.ac.id/> published 25 Oktober 2017

<sup>18</sup> Hilda B. Alexander, "Konsumen Jangan Mau Dibodohi Pengembang". Kompas.com.

Kasus jual beli tanah yang terjadi di Indonesia berkaitan dengan pemalsuan dokumen tanah atau adanya sertifikat ganda, Kasus lainnya adalah pembelian tanah sengketa yang berujung pada macetnya transaksi yang merugikan pihak pembeli. Kasus lainnya lagi adalah kemacetan pada pembayaran yang merugikan pihak penjual. Tanah yang menjadi objek transaksi macet tersebut akan merugikan pihak penjual bahkan pihak pembelinya. Hal yang merugikan ini sesungguhnya bisa dihindarkan apabila pada tahap awal kedua pihak melibatkan pihak ketiga yang kompeten. Pihak ketiga itulah yang disebut sebagai *escrow agent*.

Penjabaran di atas menunjukkan kedudukan *escrow account* dan *escrow agent* dalam pembelian jual beli tanah. Praktik kepemilikan tanah dengan *escrow agreement* telah terbukti efektif di sejumlah negara. Penelitian tentang sistem *escrow agreement* yang diterapkan di Rusia. Dalam temuan peneliti Ekimova K.V, dkk membuktikan bahwa:

*Mortgage loan is an important condition for the economic and social development of the country. It is the positive experience of developed and some developing countries that shows the universality of a mortgage loan, which by increasing the availability of housing for the population helps to reduce social tension and increase the well-being of citizens.*<sup>19</sup> Dalam penelitian tersebut dibuktikan bahwa *the key role is played by the creation of effective financial instruments that ensure guaranteed fulfilment of the obligations stipulated for each of the parties to the contract.*<sup>20</sup>

Dalam temuan lain oleh Shanjai Baghat(2012) ditegaskan bahwa *an escrow contract can be particularly useful to manage this shareholder's acquisition-related transaction risk.*<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Ekimova K.V., Nazarchuk N.P., Denisova I.P.,Gruzdneva E.N., *The Concept of Special Escrow Accounts to Improve Mortgage Housing Loans in Russia*, International Journal of Economics and Business Administration Volume VII, Special Issue 2, 2019, hal.137

<sup>20</sup> Ekimova K.V., *ibid.* hal.135

<sup>21</sup> Sanjai Baghat, *The Use of Escrow Contracts in Acquisition Agreements*, Leeds School of Business University of Colorado, 2012, hal.3

Namun, apakah *escrow account* dan perangkatnya selaras dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Oleh karena hal inilah, penulis tertarik untuk melakukan penelitian menganalisis yuridis sistem ini dalam rumusan masalah sebagai berikut:

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan perjanjian *escrow* ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Bagaimana tantangan penerapan perjanjian *escrow* dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia

## **1.3 Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian *escrow* ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Mengetahui dan menganalisis tantangan penerapan perjanjian *escrow* dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat Teoretis

Secara umum penelitian Tantangan Penerapan Perjanjian *Escrow* dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia diharapkan dapat memberi wawasan tentang penerapan perjanjian *escrow* dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

Secara khusus hasil penelitian ini dapat memberikan alternatif lain dalam sistem pembayaran jual-beli tanah di Indonesia untuk para investor.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Tugas akhir ini menjelaskan hasil penelitian Tantangan Penerapan Perjanjian Escrow dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

- Bab I      Pendahuluan yang menjelaskan latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.
- Bab II      Menjelaskan tinjauan pustaka yang mendasari analisis dan tinjauan dalam melakukan penelitian ini.
- Bab III     Menjelaskan tentang metode penelitian yang meliputi penjelasan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data.
- Bab IV     Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian dan analisis.
- Bab V      Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan penelitian serta saran.