

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Teori Kepastian Hukum

##### 1. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan.<sup>12</sup> Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum.<sup>13</sup> Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum.<sup>14</sup>

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.<sup>15</sup> Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat

---

<sup>12</sup> Mark Fenwick dan Stefan Wrba, (ed.), *The Shifting Meaning of Legal Certainty* (Singapore: Springer, 2016), hlm. 6.

<sup>13</sup> James R. Maxeiner, "Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law," *Houston Journal of International Law* 31, no. 1, (2008): hlm. 36.

<sup>14</sup> Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law* (Singapore: Springer, 2009), hlm. 92–93.

<sup>15</sup> Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum* (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014), hlm. 46-47.

disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.<sup>16</sup>

Berbagai ahli memberikan definisi yang berbeda tentang kepastian hukum, diantaranya yaitu:

a. Utrecht

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.<sup>17</sup>

b. Gustav Radbruch

Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>18</sup>

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.

---

<sup>16</sup> Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 180.

<sup>17</sup> Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, (2010): 983-989.

<sup>18</sup> Heather Leawoods, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," *Wash. UJL & Pol'y* 2, (2000): 489.

- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.<sup>19</sup>

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.<sup>20</sup>

c. Jan M. Otto

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Robert Alexy, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, (2015): 441-451.

<sup>20</sup> Torben Spaak, "Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch," *Law and Philosophy* 28, no. 3, (2009): 261-290.

<sup>21</sup> Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri (Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012).

- 1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- 2) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- 3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- 4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- 5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.<sup>22</sup>

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat.<sup>23</sup> Teori kepastian hukum

---

<sup>22</sup> Jan Michiel Otto, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1 (2009): 173–95.

<sup>23</sup> *Ibid.*

yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.<sup>24</sup>

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.<sup>25</sup>

#### d. Sudikno Mertokusumo

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.<sup>26</sup>

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda.<sup>27</sup> Hukum memiliki sifat-sifat berupa

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm.176.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 188.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo dalam Siti Halilah dan Mhd Fakhurrahman Arif, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. 2, (2021).

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum* (Yogyakarta : UI Pres, 2006), hlm. 28.

umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.<sup>28</sup>

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan.<sup>29</sup> Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.<sup>30</sup>

e. Nusrhasan Ismail

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.<sup>31</sup>

Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nusrhasan Ismail ialah sebagai berikut:<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Crepido* 1, no. 1, (2019): 13-22.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Nusrhasan Ismail dalam Baritim Parjuangan Sinaga, "Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum", <https://osf.io/preprints/osf/xnpy6>, diakses 19 Maret 2024.

<sup>32</sup> Nusrhasan Ismail dalam Aprilia Silvi Suciana, "Analisis Yuridis Putusan Lepas oleh Hakim dalam Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Nomor 555/Pid. Sus/2021/PN. Sby)," *Disertasi*, Universitas Nasional, Jakarta, 2023.

- 1) Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
- 2) Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.
- 3) Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undanga. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Lebih lanjut, Nusrhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa.<sup>33</sup> Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya.

## **2. Tujuan Kepastian Hukum**

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan.<sup>34</sup> Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.<sup>35</sup>

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran.<sup>36</sup> Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, maka Gustav

---

<sup>34</sup> Ana Fauzia, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia, "The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law," *Progressive Law Review* 3, no. 1 (2021): 12–25, <https://doi.org/10.36448/plr.v3i01.46>.

<sup>35</sup> Fathul Hamdani et al., "Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat," *Primagraha Law Review* 1, no. 2 (2023): 71–83.

<sup>36</sup> Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang," *Student Scientific Creativity Journal* 1, no. 5, (2023): 115-129.

Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.<sup>37</sup>

## **B. Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan adalah:<sup>38</sup>

“Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastral* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).”

Dalam arti yang tegas, *Cadastral* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan.

*Cadastral* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.

Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa:<sup>39</sup>

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.”

---

<sup>37</sup> Leawoods, *Loc.cit.*

<sup>38</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 17.

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72.

Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>40</sup>

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>41</sup>

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 73.

<sup>41</sup> *Ibid.*

dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang semula ditunjuk untuk di daftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang tercantum dalam Pasal 10, Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>42</sup> Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, instansi penyelenggaranya ialah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Kabupaten atau Kota.<sup>43</sup>

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registrasion) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.<sup>44</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14.

<sup>44</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 24.

atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>45</sup>

Sementara pendaftaran tanah secara sistematis menurut Florianus SP Sangsun adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>46</sup>

## **2. Peralihan Hak Atas Tanah**

Urip Santoso menyatakan bahwa: “Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya”. Frasa “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan* 4, no. 1 (2016): 12.

<sup>46</sup> SP Sangsun, *Loc.cit.*

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 82.

Hak atas tanah tersebut dalam kehidupan sosial dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>48</sup> Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena adanya Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Adapun peralihan hak atas tanah menurut KHUPerdata di antaranya berupa, Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat.

---

<sup>48</sup> Baiq Riska Anggi Safitri, Arba, dan Diangsa Wagian, “Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse,” *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1, (2024): hlm. 4.

### 3. Perjanjian Jual Beli

#### a. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*. Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti:

- 1) Dalam KUHPerdato digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
- 2) Utrecht, dalam bukunya “Pengantar dalam Hukum Indonesia” menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.<sup>49</sup>
- 3) Ikhsan, dalam bukunya Hukum Perdata jilid I, menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.<sup>50</sup>

Dalam KUHPerdato (BW: *Burgerlijk Wetboek*) perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain:

- 1) Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

---

<sup>49</sup> Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Penerbit Universitas, 1966).

<sup>50</sup> Ikhsan dalam Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pranadamedia Group, 2018), hlm. 284.

melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>51</sup>

- 2) Wirjono Prodjokoro, perjanjian adalah suatu pehubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang ppihak lain berhak pelaksanaan perjanjian itu.<sup>52</sup>
- 3) R. Setiawan, persetujuan adalahan suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling saling mengikatkan dirinya terhadap satu oranng lain atau lebih.<sup>53</sup>
- 4) Abdulkadir Muhammad, pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan, yang dimana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.<sup>54</sup>
- 5) Salim HS, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek

---

<sup>51</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.XXXIII (Jakarta: Intermasa, 2011).

<sup>52</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 9.

<sup>53</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1999), hlm. 49.

<sup>54</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 45.

hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya. Dengan kata lain, bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>55</sup>

Sementara dalam Pasal 1313 KUHPerdara dinyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

- 1) Perbuatan, penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
- 2) Satu orang atau lebih, terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- 3) Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam

---

<sup>55</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 13 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 21.

perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.<sup>56</sup>

Dengan demikian, suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

#### **b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menjadi dasar hukum perjanjian saat ini adalah:

##### 1) Kesepakatan para pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

##### 2) Kecakapan para pihak

---

<sup>56</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 71.

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4) Sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

**c. Akibat Suatu Perjanjian**

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- 1) Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata ), asas janji itu mengikat;
- 2) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata);

- 3) Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata);
- 4) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata;
- 5) Janji untuk kepentingan pihak ketiga;
- 6) Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada;
- 7) Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata);
- 8) Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)* (Bandung: Alumni Bandung, 1999), hlm. 23.

#### d. Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi keduanya.<sup>58</sup>

Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut.<sup>59</sup> Artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak, dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian.

Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain, untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan (proses). Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula.<sup>60</sup> Hal ini tidak

---

<sup>58</sup> Gea Ossita S, "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengiriman Barang Melalui Ekspedisi," *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram, Mataram, 2024, hlm. 68.

<sup>59</sup> Ghazi Naufal Qois, Zahry Vandawati Chumaida, dan Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, "Redefining Privity of Contract: The Untapped Rights of Consumers in Goods Delivery Agreements," *Jurnal Rechtsidee* 12, no. 1, (2023): hlm. 10.

<sup>60</sup> Gea Ossita S., Salim HS, dan Diangsa Wagian, "Legal Protection for Consumers in E-commerce Expeditions," *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1, (2024): hlm. 7.

menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah, yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak penerima jasa atau pemberi jasa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan). Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji.<sup>61</sup>

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi itu dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:<sup>62</sup>

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- 3) Terlambat memenuhi prestasi;
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

---

<sup>61</sup> Toood D. Rakoff, *Contract of Adhesion an Essay Inreconstruction*, 1983, hlm. 1189.

<sup>62</sup> Chairun Pasribu dan Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 263.

#### e. **Jual Beli**

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba wasiat. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Namun demikian, dalam KUHPerdara ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320 KUHPerdara. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian sah, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila keempat syarat tersebut telah terpenuhi maka terjadi hubungan hukum yang mengikat para pihak dalam lalu lintas keperdataan.<sup>63</sup>

Kesepakatan dalam perjanjian adalah kesepakatan yang bulat, seiyasakata di antara para pihak. Kesepakatan itu dapat terbentuk karena landasan yang bersifat umum yang dikeluarkan negara dalam bentuk undang-undang ataupun landasan yang murni disepakati oleh para pihak.<sup>64</sup> Menurut Subekti, kesepakatan adalah hal yang paling

---

<sup>63</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1, (2020): 144-150.

<sup>64</sup> Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf," *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2, (2017): 285-306.

substansial dalam perjanjian, dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, maka perjanjian itu sudah lahir. Kesepakatan yang bulat adalah kesepakatan yang terbentuk berdasarkan kehendak bebas, suasana yang bebas, dan tanpa kecurangan.<sup>65</sup>

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.<sup>66</sup>

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan.

Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli

---

<sup>65</sup> Subekti, *Op.cit.*, hlm. 65.

<sup>66</sup> Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, dan Luh Putu Suryani, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1.1 (2020): 112-117.

telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi.

Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtennar*).<sup>67</sup> Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Fikri Vernaldy Sutansyah, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Desa Badung Provinsi Bali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2593K/Pdt/2020),” *Disertasi*, Universitas Nasional, Jakarta, 2022, hlm. 39.

<sup>68</sup> Dwi Robiatun Nasekah, “Formulasi Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah,” *Tesis*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023, hlm. 41.

## C. Rekening Bersama (Escrow Account)

### 1. Pengertian Escrow account

*Escrow account* atau dikenal dengan rekening bersama merupakan rekening yang digunakan sebagai perantara untuk menjembatani seluruh transaksi antara pihak pembeli dan penjual.<sup>69</sup> Layanan yang satu ini dapat memberi jaminan keamanan saat penjual dan pembeli melakukan sebuah transaksi. Secara sederhana, *escrow account* adalah akun yang disediakan oleh pihak ketiga untuk menampung dan menyalurkan dana kepada pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi.<sup>70</sup>

Keberadaan *escrow account* di Indonesia sangat memudahkan siapapun yang ingin melakukan jual beli untuk menjalankan transaksinya dengan nyaman. Mengingat maraknya kasus penipuan yang terjadi saat melakukan transaksi secara online membuat banyak orang khawatir saat akan melakukan transaksi ini.<sup>71</sup>

Berdasarkan investopedia, *escrow account* merupakan suatu konsep hukum yang menjelaskan perjanjian keuangan atas aset atau uang yang dipegang oleh pihak ketiga atas nama dua pihak lain yang sedang dalam proses penyelesaian transaksi.<sup>72</sup> Sementara itu, dikutip dari laman

---

<sup>69</sup> Khaeril Damis, "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 21 Maret 2024.

<sup>70</sup> Victor Harijanto, "Aspek Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Bayar Perantara dengan Sistem Escrow Service dalam Transaksi Elektronik," *Disertasi*, Universitas Pelita Harapan Surabaya, Surabaya, 2014, hlm. 43.

<sup>71</sup> M. Syarif Hidayatullah, Moch Nuril Ihsan, dan Moh Nur Muhibbin, "Penggunaan Jasa Rekening Bersama (REKBER) Perspektif Islam," *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)* 9, no. 1, (2019): 16-31.

<sup>72</sup> Caroline Banton, "How Escrow Protects Parties in Financial Transactions", <https://www.investopedia.com/terms/e/escrow.asp>, diakses 21 Maret 2024.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *escrow account* adalah rekening yang dibuka secara khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada suatu Bank berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis.<sup>73</sup>

Dalam Peraturan Bank Indonesia, *escrow account* yaitu rekening yang dibuka secara khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada Bank Indonesia berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis.<sup>74</sup>

## 2. Manfaat Escrow Account

Seperti yang telah disampaikan di atas bahwa *escrow account* ini berfungsi sebagai rekening penampung yang dikelola oleh bank, di mana setiap transaksi antar pihak hanya bisa diselesaikan apabila masing-masing pihak telah melaksanakan seluruh syarat dalam perjanjian tersebut.<sup>75</sup>

Hal ini membuat keberadaan *escrow account* sangat berperan dalam meningkatkan keamanan aset uang yang telah disetorkan oleh pihak pembeli untuk kemudian diserahkan kepada penjual. Proses penyerahan dana ini akan dilakukan setelah transaksi atau barang yang dipesan sudah sampai dan diterima oleh pembeli.<sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> Khaeril Damis, *Loc.cit.*

<sup>74</sup> Lihat Pasal 4A ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 3/11/PBI/2001 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/24/PBI/2000 tentang Hubungan Rekening Giro Antara Bank Indonesia dengan Pihak Ekstern.

<sup>75</sup> Berrak Su Kodal, "Turkey: Escrow Agreement: Definition And Situation In Turkish Law", <https://www.mondaq.com/turkey/constitutional--administrative-law/880618/escrow-agreement-definition-and-situation-in-turkish-law>, diakses 21 Maret 2024.

<sup>76</sup> Legal Information Institute, "Escrow", <https://www-law-cornell-edu.translate.goog/wex/escrow? x tr sl=en& x tr tl=id& x tr hl=id& x tr pto=tc>, diakses 21 Maret 2024.

Adapun manfaat *escrow account* adalah sebagai berikut:<sup>77</sup>

a. Melindungi Pembeli

Konsep *escrow account* biasanya banyak digunakan dalam dunia e-commerce, sebab transaksi online seringkali digunakan sebagai media untuk melakukan sebuah kejahatan. Hal ini tentu akan sangat merugikan pembeli yang percaya dan melakukan transaksi tersebut. Khususnya saat melakukan proses pembelian barang secara tidak langsung, misalnya melalui media sosial maupun *e-commerce*. Kasus yang sering terjadi adalah berupa barang yang tidak kunjung sampai atau dikirimkan setelah penjual menerima dana sejumlah barang yang dijualnya.

Dengan adanya *escrow account*, maka hak pembeli atas barang yang telah dibayarkan akan terlindungi. Dalam mekanisme *escrow account*, penjual baru bisa menerima uang setelah proses pengiriman barang selesai dan barang sudah diterima oleh si pembeli. Konsep ini lah yang kemudian dapat juga diadopsi dalam praktik jual beli lainnya seperti di bidang jual beli hak atas tanah. Uang yang pembeli kirimkan akan ditahan sementara di rekening bersama yang telah disediakan oleh agen *escrow*. Ini merupakan bentuk perlindungan berupa jaminan barang akan dikirimkan atau hak akan diberikan setelah proses pembayaran selesai dilakukan.

b. Melindungi Penjual

---

<sup>77</sup> Delegasi, “Mengenai Escrow Account yang Wajib Dipahami Pebisnis”, <https://www.delegasi.co/blog/mengenai-escrow-account-yang-wajib-dipahami-pebisnis>, diakses 21 Maret 2024.

Tidak jarang, kerugian yang terjadi akibat transaksi online juga dirasakan oleh penjual. Beberapa kasus yang merugikan penjual dapat berupa transfer palsu yang dilakukan oleh pembeli dan kemudian mendesak penjual untuk segera mengirimkan barang pesannya. Bagi penjual yang kurang teliti, mereka tidak langsung melakukan pengecekan terhadap bukti transfer yang dikirimkan. Alhasil, penjual mengirimkan barang yang sebenarnya belum dibayarkan oleh pembeli tersebut.

Untuk meminimalisir hal ini terjadi lagi, penggunaan rekening bersama ini bisa jadi cara yang aman untuk bertransaksi secara online. Begitupun dalam hal jual beli hak atas tanah, penggunaan *escrow account* di samping memberikan perlindungan terhadap pembeli, namun juga melindungi penjual sebab barang yang diperjual belikan tidak akan diberikan sebelum adanya pelunasan dari pihak pembeli.

