

TUGAS AKHIR
KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
MENGGUNAKAN REKENING BERSAMA
(Studi Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017)

Oleh:

Achmad Mustaghfirin Mufid

201810110311090



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2024

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
MENGUNAKAN REKENING BERSAMA
(Studi Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017)**

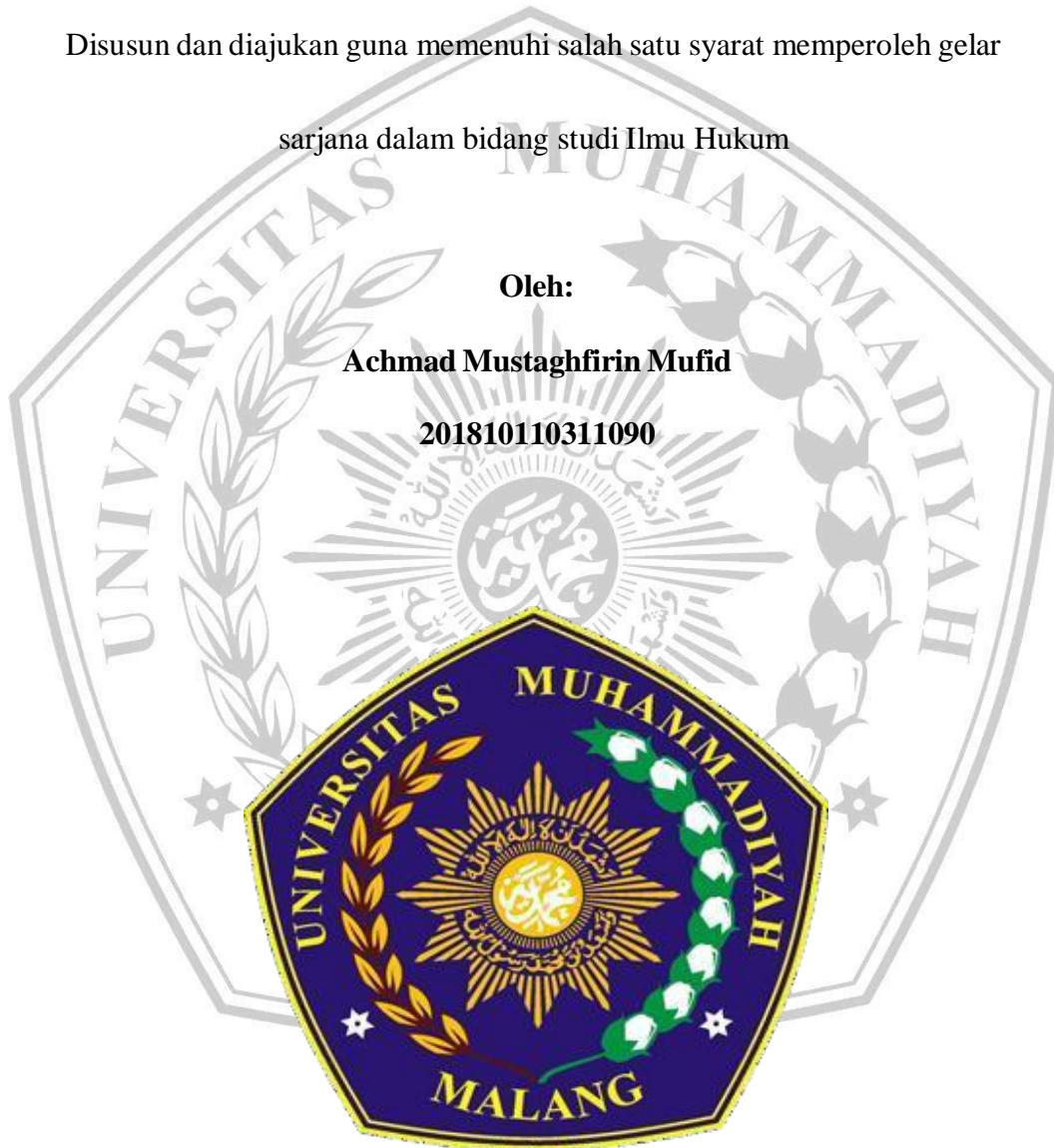
Disusun dan diajukan guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

sarjana dalam bidang studi Ilmu Hukum

Oleh:

Achmad Mustaghfirin Mufid

201810110311090



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2024

LEMBAR PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
MENGUNAKAN REKENING BERSAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR
156/PK/PDT/2017)

Diajukan Oleh:

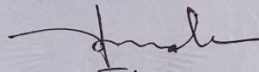
ACHMAD MUSTAGHFIRIN MUFID

201810110311090

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 02 Januari 2025

Pembimbing Utama,



Mohammad Isrok, SH., CN., MH

Pembimbing Pendamping,



Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH



Dekan,

Prof. Dr. H. Sengul, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

ACHMAD MUSTAGHFIRIN MUFID

201810110311090

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Kamis 02 Januari 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

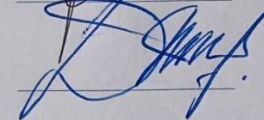
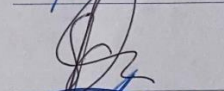

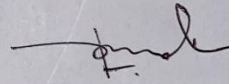
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Mohammad Isrok, SH., CN., MH

Sekretaris : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji I : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ACHMAD MUSTAGHFIRIN MUFID
NIM : 201810110311090
Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
MENGUNAKAN REKENING BERSAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR
156/PK/PDT/2017)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 10 Januari 2025



[Handwritten Signature]
Achmad Mustaghfirin Mufid

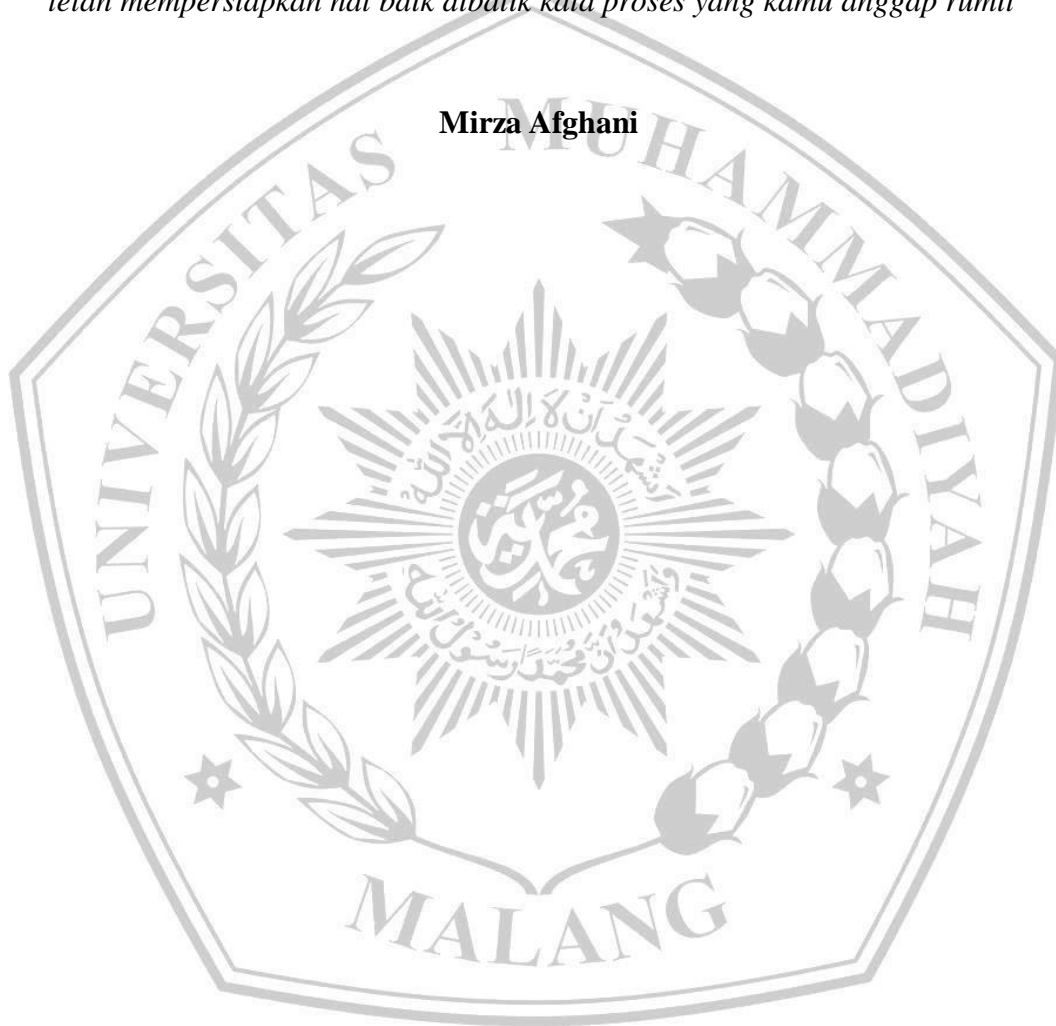
MOTTO

" Sesungguhnya bersama kesulitan pasti ada kemudahan"

(Q.S. Al-isyirah: 5)

"terlambat bukan berarti gagal, cepat bukan berarti hebat, terlambat bukan menjadi alasan untuk menyerah. Percaya proses paling penting, Karena Allah telah mempersiapkan hal baik dibalik kata proses yang kamu anggap rumit"

Mirza Afghani



ABSTRAKSI

Nama : Achmad Mustaghfirin Mufid
NIM 201810110311090
Judul : KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK
ATAS TANAH MENGGUNAKAN REKENING BERSAMA (Studi Putusan
Nomor 156/PK/PDT/2017)

Pembimbing : Mohammad Isrok, SH., CN., MH
Nur Putri Hidayah A.Md, SH.,MH

Latar belakang penelitian ini berangkat dari pentingnya kepastian hukum dalam jual beli tanah di Indonesia, khususnya dengan adanya permasalahan yang sering terjadi akibat tidak memadainya pengaturan mekanisme rekening bersama. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek kepastian hukum dalam penggunaan rekening bersama pada peralihan jual beli hak atas tanah berdasarkan studi kasus. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus pada putusan Nomor 156/PK/PDT/2017.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan rekening bersama (escrow account) memberikan solusi praktis untuk meningkatkan keamanan transaksi dan meminimalkan risiko sengketa antara pihak penjual dan pembeli. Meskipun demikian, mekanisme ini belum memiliki dasar hukum yang spesifik dalam konteks peralihan jual beli hak atas tanah. Analisis terhadap putusan Nomor 156/PK/PDT/2017 mengungkap bahwa perjanjian rekening bersama efektif dalam memastikan pembayaran dan penyerahan dokumen berjalan sesuai kesepakatan para pihak. Namun, tidak adanya pengaturan hukum yang jelas dapat menyebabkan potensi ketidakpastian hukum di masa mendatang.

Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah mengatur secara komprehensif mekanisme rekening bersama dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual beli hak atas tanah. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa, dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: kepastian hukum, jual beli tanah, rekening bersama, escrow account, putusan pengadilan.

ABSTRACT

Name : Achmad Mustaghfirin Mufid
Nim : 201810110311090
Title : **LEGAL CERTAINTY IN THE TRANSFER OF LAND SALE**

**AND PURCHASE RIGHTS USING ESCROW ACCOUNTS (A Case Study of
Decision No. 156/PK/PDT/2017)**

Pembimbing : **Mohammad Isrok, SH., CN., MH**
Nur Putri Hidayah A.Md, SH.,MH

The background of this research stems from the importance of legal certainty in land transactions in Indonesia, particularly addressing frequent issues due to inadequate regulation of escrow account mechanisms. This study aims to analyze the legal certainty aspects of using escrow accounts in land transaction transfers based on a case study. The research method employed is normative juridical, with a case approach focused on Decision Number 156/PK/PDT/2017.

The results show that the use of escrow accounts offers a practical solution to enhance transaction security and minimize disputes between buyers and sellers. However, this mechanism lacks specific legal foundations in the context of land transaction transfers. Analysis of Decision Number 156/PK/PDT/2017 reveals that escrow agreements effectively ensure the orderly execution of payments and document handovers as agreed upon by the parties. Nonetheless, the absence of clear legal regulations poses a potential risk of legal uncertainty in the future.

This study recommends that the government comprehensively regulate escrow account mechanisms within laws and regulations related to land transaction transfers. This is crucial to guarantee legal certainty, prevent disputes, and provide legal protection for all parties involved.

Keywords: *legal certainty, land transactions, escrow account, judicial decision, dispute prevention..*

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER SAMPUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian	8
1. Jenis Penelitian.....	8
2. Pendekatan Penelitian.....	9
3. Jenis Bahan Hukum.....	9
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	10
5. Analisis Bahan Hukum	11
F. Sistematika Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Teori Kepastian Hukum	14
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	14
2. Tujuan Kepastian Hukum	20
B. Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Jual Beli.....	22
1. Pendaftaran Tanah	22
2. Peralihan Hak Atas Tanah	25
3. Perjanjian Jual Beli.....	27
C. Rekening Bersama (Escrow Account)	39
1. Pengertian Escrow Account.....	39
2. Manfaat Escrow Account	40
BAB III PEMBAHASAN	43
A. Kasus Posisi dan Putusan Perkara Jual Beli Tanah	43

B. Aspek Kepastian Hukum Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah Menggunakan Rekening
Bersama Ditinjau dari Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017.....55

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN..... 71

A. Kesimpulan..... 71

B. Saran..... 72

DAFTAR PUSTAKA.....73

LAMPIRAN GAMBAR80



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat, serta hidayahnya kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan tugas akhir ini. Penulisan tugas ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk program Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Penulis menyadari bahwa sejak awal hingga akhir dalam proses penyusunan maupun penulisan tugas akhir ini banyak rintangan yang penulis hadapi, akan tetapi penyusunan tugas akhir ini juga tidak terlepas dari peran beberapa pihak yang berada disekitar penulis, sehingga penulis tidak pernah menyerah dan selalu berusaha semaksimal mungkin dengan berbagai keterbatasan kemampuan yang dimiliki sehingga tugas akhir ini bisa terselesaikan tepat waktu. Ucapan terima kasih serta rasa hormat yang tinggi kepada para pihak yang selalu ada :

1. Bapak Mohammad Isrok, S.H., C.N., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, pikiran dan perhatian dalam penulisan skripsi ini serta telah memberikan bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik;
2. Ibu Nur Putri Hidayah, A.Md., S.H., M.H. selaku dosen pembimbing kedua yang telah membimbing penulisan ini mulai dari awal hingga akhir, yang selalu meluangkan waktu, pikiran dan perhatian dalam penulisan skripsi ini

serta telah memberikan bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik;

3. Bapak Dr. Tongat S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Untuk semua Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan segala ilmunya dan perhatiannya kepada penulis seerta membimbing mulai dari awal masuk sampai dengan kelulusan;
5. Terima kasih yang sebesar-besarnya saya sampaikan kepada kedua orang tua saya, yang dengan kasih sayang, doa, dan pengorbanan tiada henti menjadi alasan utama saya bisa mencapai titik ini. Ayah dan Ibu, setiap langkah saya adalah wujud dari harapan dan cinta kalian yang tak terhingga. Ucapan terima kasih juga saya tujukan kepada kakak saya yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan kepercayaan pada saya. Terima kasih telah menjadi teman sekaligus panutan yang selalu hadir di setiap perjalanan hidup saya.;
6. Kepada Aisyah Nisaa'ul Fadhiilah telah memberikan atas cinta, dukungan, dan keyakinan yang selalu kamu berikan. Kamu adalah sumber inspirasi yang tak tergantikan, dengan senyummu mampu menghapus segala penat dan memberi semangat baru untuk terus maju. Kehadiranmu memberikan warna dalam perjalanan ini, dan menjadi teman diskusi, pendengar yang sabar, dan penyemangat terbesar saat saya merasa ragu. Segala perhatian kecil yang kamu berikan, dari doa yang tulus hingga dukungan emosional

di saat-saat sulit, dan kata-katamu yang penuh motivasi selalu menjadi alasan untuk saya bertahan dan berjuang, ini sungguh berarti lebih dari yang dapat saya ungkapkan dalam kata-kata.

7. Kepada sahabat-sahabat saya, mulai dari Yogi Danu Arta, Bugie Rewald, Aji Ilham Al-ayubi, Bagoes Prasetyo, Bima Elfandi, Dharma Aditya, Rifky Dharmawan, Alvian Rifky, Mirza Afghani, Afriani Dena Dan Elistiana Freda yang selalu bersama-sama untuk menyelesaikan tugas akhir ini serta menjadi tempat untuk bercerita dan menemani saya mulai dari awal hingga menjelang akhir perkuliahan ini:

8. Para Pihak yang bersangkutan dengan penulisan yang telah bersedia membantu penulis untuk mengumpulkan berbagai data yang dibutuhkan dalam rangka penulisan tugas akhir ini

Malang, 12 Desember 2024

Achmad Mustaghfirin Mufid

Daftar Pustaka

Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, dan Kilkoda Agus Saleh. 2023. *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. COMSERVA: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat. Vol. 2 No. 9. Hal. 3.

Ibid.

Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 76.

Izzi Iqbal. 2018. “*Analisis Kedudukan Dana Ditahan Dalam Escrow Account (Rekening Penampungan) Dalam Jual Beli Rumah Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kendaraan Bermotor*”. Skripsi, Program Kekhususan Hukum Perdata Universitas Padjajaran, Bandung. Hal. 6.

Schmid U., Christoph, Et. 2005. *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report, Final Version*. Würzburg. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI). Hal. 47-48.

Iqbal, *Op.cit.*, hal. 6.

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 tanggal 28 April 2024.

Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. Hal. 17-18.

Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram. Mataram University Press. Hal. 68

Ibid.

Try Sutrisno. 2017. “*Analisis Yuridis Wanprestasi Yang Dilakukan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Filtrona Filter Roods (Studi Putusan Negeri Bangil Nomor 29/Pdt./G./2010/PN.Bgl.)*”. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember. Hal. 8.

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

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.

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

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

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.

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.

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

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

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

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).

Ibid., hlm.176.

Ibid., hlm. 188.

Sudikno Mertokusumo dalam Siti Halilah dan Mhd Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. 2, (2021).

Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum* (Yogyakarta : UI Pres, 2006), hlm. 28.

Ibid.

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

Ibid.

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

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.

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>.

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

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.

Leawoods, *Loc.cit.*

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 17.

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

Ibid.

Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 24.

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

SP Sangsun, *Loc.cit.*

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

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.

Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Penerbit Universitas, 1966).

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

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.XXXIII (Jakarta: Intermasa, 2011).

Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 9.

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1999), hlm. 49.

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

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

Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 71.

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

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.

Ghozi 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.

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.

Tood D. Rakoff, *Contract of Adhesion an Essay Inrecontruction*, 1983, hlm. 1189.

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

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.

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

Subekti, *Op.cit.*, hlm. 65.

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.

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.

Dwi Robiatun Nasekah, "Formulasi Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah," *Tesis*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023, hlm. 41.

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.

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.

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.

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

Khaeril Damis, *Loc.cit.*

¹ 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.

¹ Berrak Su Kodak, “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.

¹ 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.

¹ Delegasi, “Mengenai Escrow Account yang Wajib Dipahami Pebisnis”, <https://www.delegasi.co/blog/mengenai-escrow-account-yang-wajib-dipahami-pebisnis>, diakses 21 Maret 2024.

¹ Hartatik, *et.al.*, *Tren Technopreneurship (Strategi dan Inovasi Pengembangan Bisnis Kekinian dengan Teknologi Digital)*, Cetakan Pertama, Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, (2023), hlm. 1.

¹ Ramzy Yanuar Pribadi, Suradi, dan Dewi Hendrawati, Kajian Yuridis Penggunaan Rekening Bersama dalam Jual Beli *Online* pada *Facebook Marketplace*, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10, No. 1, (2021), hlm. 235-245.

¹ 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)*, Vol. 9, No. 1, (2019), hlm : 16-31.

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

¹ M. Roesli, Sarbini .S., dan Nugroho, Kedudukan Perjanjian Baku dalam Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak, *DIH : Jurnal Ilmu Hukum*, Bol. 15, No. 1, (2019), hlm. 1-8.

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

¹ Satria Sukananda dan Wahyu Adi Mudiparwanto, Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (*Dwaling*) di dalam Sistem Hukum Indonesia, *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, (2020), hlm. 166-183.

¹ KUHPperdata, Pasal 1321.

¹ Nafa Amelsi Triantaka, Elwidarifa Marwenny, dan Muhammad Hasbi, Tinjauan Hukum Tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli *Online* Melalui *E-Commerce* Menurut Pasal 1320 KUHPperdata, *Ensiklopedia Social Review*, Vo. 2, No. 2, (2020), hlm. 119-131.

¹ KUHPperdata, Pasal 330.

¹ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih dan Putu Eka Trisna Devi, Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan KUHPperdata, *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan (KIHAN)*, Vol. 2, No. 2, (2023), hlm. 95-102.

¹ KUHPperdata, Pasal 1329.

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, cet. 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, (1995), hlm. 2.

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, cet. 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, (1995), hlm. 3.

¹ Fet Chan Luwesi, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Pembatalan AKta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan, *Jurnal Repertorium*, Edisi 3, (2015), hlm. 43-53.

¹ Rosdalina Bukido, Urgensi Perjanjian dalam Hubungan Keperdataan, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 7, No. 2, (2009), hlm. 1-22.

¹ KUHPerdata, Pasal 1313.

¹ KUHPerdata, Pasal 1332.

¹ KUHPerdata, Pasal 1335.

¹ Layla Azaria Safina, Implementasi Strategi *E-Commerce* dalam Perencanaan Bisnis Digital, *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 1, No. 4, (2024), hlm. 60-68.

¹ Dewi Sulistianingsih, Melliniarini Dibura Utami, dan Yuli Prasetyo Adhi, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi *E-Commerce* Sebagai Tantangan Bisnis di Era Global, *Jurnal Mercatoria*, Vol. 16, No. 2, (2023), hlm. 119-128.

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan melalui Sistem Elektronik, Pasal 71.

¹ Rizkinil Jusar, Palwati Taher, dan Inge Dwivismiar, Tanggung Jawab Pelaku Usaha dan *Marketplace* terhadap Pelanggaran Asas Itikad Baik dalam Transaksi *E-commerce*, *Sultan Jurisprudence : Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1, (2023), hlm. 62-72.

¹ Putu Dian Wulandari dan Anak Agung Sri Indrawati, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pengguna Sistem Pembayaran Rekening Bersama dalam Transaksi *E-Commerce*, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 8, No. 7, (2020), hlm. 1-9.

¹ Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Loan to Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Pasal 17.

¹ I Wayan Muka dan Agung Wibowo, Penerapan Manajemen Risiko pada Proses Pengembangan Properti, *Jurnal Permukiman*, Vol. 16, No. 1, (2021), hlm. 31-40.

¹ Heri Abadi, *et.al.*, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Menggunakan Rekening Bersama dalam Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Retentum*, Vol. 6, No. 1, (2024), hlm. 93-99.

¹ Heather Leawoods, "*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*," *Wash. UJL & Pol'y* 2, (2000): 489

¹ Khaeril Damis, "Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-palopo/baca-artikel/14476/Escrow-Account-sebagai-Sarana-Kemudahan-Transaksi-dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses 21 Maret 2024

¹ Fahmi Nahar Maulana, Konsep Rekening Bersama (Rekber) dalam transaksi jual beli online pada forum jual beli Kaskus menurut pandangan bisnis Islam, *Universitas Islam Negeri Walisongo*, (2017): 74

¹ Adi Nugroho Onggoboyo, *Rekber Kaskus dan Trust Dalam Komunikasi Ruang Virtual*, Bandung: Medresa Foundation, (2013): 2

¹ 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.

¹ Legal Information Institute, “Escrow”, <https://www-law-cornell-edu.translate.goog>, diakses 21 Maret 2024

¹ Isdian Anggraeny dan Sholahuddin Al-Fatih, *Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi*, Volume 5 Nomor 1, Januari – Juni 2020, hlm 57-66

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.XXXIII (Jakarta: Intermasa, 2011)

¹ Bambang Eko Muljono, “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak,” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan* 4, no. 1 (2016): 12

¹ Ade Ahmad Fauzan, *et.al*, *Peralihan Harta Waris oleh Seorang Ahli Waris tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 218/K/Pdt/2020)*. UNES Law Review. Vol 6, No. 1, (September 2023): 1048

¹ *Ibid*, hlm 1048

¹ Santoso AZ, Lukman, *Hukum Perikatan "Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis, Setara Perss*, Malang, 2016, hlm

¹ Idfi Yafa Dwilestari, *et al*. *Tinjauan Hukum Terhadap Batas Umur Dewasa Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* Vol 2, No. 2 (2021): 16

¹ Isdian Anggraeny dan Sholahuddin Al-Fatih, *Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi*, Volume 5 Nomor 1, (Januari – Juni 2020): 57-66

¹ R. Soegondo Notodisoerjono, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada : 1993): 8

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH
Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Achmad Mustaghfirin M
Nim : 201810110311090

Dengan Judul Skripsi :

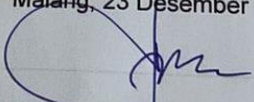
" KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
MENGUNAKAN REKENING BERSAMA
(Studi Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017)
"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

LOLOS
PLAGIASI

Malang, 23 Desember 2024


Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum

MALANG