

## Konsep *Escrow Account* Peralihan Hak atas Tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum bagi Para Pihak

Fathul Hamdani, Sri Sukmana Damayanti\*, Wahyu Prawesthi,  
Muhammad Yustino Aribawa, Vallencia Nandya Paramitha

Universitas Dr. Soetomo, Surabaya, Indonesia

### Informasi Artikel

#### Riwayat Artikel:

Diterima : 31 Juli 2025

Direvisi : 13 Agustus 2025

Disetujui : 22 Agustus 2025

#### Kata Kunci:

*Escrow Account*;

Kepastian Hukum;

Peralihan Hak Atas Tanah;

Peraturan Perundang-Undangan.

### Abstrak

Perjanjian *escrow* digunakan untuk alasan kebutuhan akan efektivitas dan efisiensi suatu transaksi dan keamanan transaksi serta kepercayaan yang dijamin oleh *agent escrow* kepada para pihak dalam sistem jual beli hak atas tanah atau aset properti. Namun dengan tidak adanya pengaturan mengenai konsep *escrow account* dalam peraturan perundang-undangan yang menyangkut peralihan hak atas tanah, maka berpotensi menimbulkan permasalahan dan ketidakpastian hukum dalam praktiknya di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penggunaan *escrow account* dalam peralihan jual beli hak atas tanah, serta mengkaji konsep dan formulasi peralihan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan *escrow account*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Indonesia, mekanisme *escrow account* terkait dengan properti termasuk jual beli rumah di dalamnya, baru diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018, dan belum spesifik diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Beberapa di antara negara maju yang sudah lebih dahulu menerapkan *escrow account* adalah Inggris dan Amerika Serikat. Dalam hukum Amerika, kontrak *escrow* adalah kewajiban tripartit antara deposan, agen *escrow*, dan penerima. Sementara di Inggris, *Escrow Account* secara umum dipahami suatu pengaturan hukum di mana pihak-pihak utama dalam suatu transaksi (biasanya pembeli dan penjual) melibatkan pihak ketiga yang independen dan netral (*agent escrow*) untuk memegang aset yang relevan. Oleh karena itu, kesimpulannya dalam proses peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli di Indonesia, mekanisme *escrow account* ini perlu diatur secara jelas, di mana nantinya konsep *escrow account* bertindak sebagai pihak ketiga yang menjembatani transaksi jual beli tanah. Dana pembayaran dari pembeli akan ditampung terlebih dahulu di rekening *escrow* sampai seluruh persyaratan terpenuhi, seperti verifikasi dokumen kepemilikan tanah dan proses balik nama sertifikat.

#### \*Penulis Korespondensi

Tel. : +6282138429912

E-mail : [srisukmanad@gmail.com](mailto:srisukmanad@gmail.com)

#### How to Cite:

Hamdani, F., S. S. Damayanti, W. Prawesthi, M. Y. Aribawa, dan V. N. Paramitha, "Konsep *Escrow Account* Peralihan Hak atas Tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum bagi Para Pihak", *Jurnal Fundamental Justice* 6, no. 2 (2025): 241-260.

## PENDAHULUAN

Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menganut asas tunai terang. Pada praktiknya asas tunai banyak dilakukan pembayaran secara angsuran tanpa melibatkan pihak ketiga atau Bank, sehingga PPAT tidak langsung menindaklanjuti dengan proses peralihan atau balik nama sertipikat hak atas tanah penjual menjadi atas nama pembeli. Sertipikat hak atas tanah penjual tetap dipegang (disimpan) oleh PPAT sampai proses pelunasan dilakukan oleh pembeli kepada penjual. Sementara di satu sisi, PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan akta dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatangani akta tersebut kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melihat kondisi tersebut terdapat ketidakpastian hukum yang timbul apabila hal ini terjadi, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan secara tunai terang baik secara tunai langsung ataupun tunai dengan angsuran dapat menggunakan konsep baru, yakni mekanisme jaminan dana ditahan melalui rekening bersama atau *escrow account*.

Istilah *escrow* sendiri awalnya dikenal dalam jual beli rumah yang ada di Inggris berdasarkan suatu perjanjian yang dinamakan perjanjian *escrow (escrow agreement)*.<sup>1</sup> Secara umum dalam prosedur jual beli aset properti atau rumah dalam sistem hukum baru di Inggris dan Skotlandia, yang mana *escrow* diterapkan yaitu: pertama adanya pertukaran kontrak penjualan antara pengacara penjual dan pembeli serta penyetoran uang muka sebesar 10% oleh pembeli yang kemudian disimpan ke dalam *escrow*, kedua penentuan tanggal pelunasan pembayaran ke rekening *escrow* dan ketiga setelah pelunasan pembayaran ke rekening *escrow* proses registrasi dapat dilakukan serta setelah selesai pendaftaran atau peralihan terjadi pembayaran dari rekening *escrow* kepada penjual dapat dilakukan.<sup>2</sup>

Perjanjian *escrow* digunakan untuk alasan kebutuhan akan efektivitas dan efisiensi suatu transaksi dan keamanan transaksi serta kepercayaan yang dijamin oleh *agent escrow* kepada para pihak dalam sistem jual beli hak atas tanah atau aset properti. Oleh karena itu, *escrow account* dapat digunakan sebagai langkah pencegahan terjadinya sengketa yang ditimbulkan dalam jual beli hak atas tanah. Sebagaimana dapat diketahui belakangan ini banyak terdapat kasus penipuan jual beli yang dilakukan oleh para mafia tanah atau sengketa antara penjual dengan pembeli. Sebagai contoh, sengketa publik figur Nirina Zubir terjadi pemalsuan akta pengurusan jual beli hak atas tanah dan tanpa sepengetahuannya telah terjadi proses peralihan jual beli kepada orang lain yang melibatkan orang terdekatnya serta oknum Notaris dan PPAT.<sup>3</sup> Begitu juga dengan kasus mafia tanah milik Ibu dari Dino Patti Djalal yang melibatkan orang terdekat serta oknum Notaris.

Namun demikian, karena konsep *escrow account* belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka berpotensi menimbulkan permasalahan dalam praktiknya. Dalam salah satu kasus misalnya, yaitu sengketa perdata William Supit melawan Yolanda Siswanto dan Anne Djoenardi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Negeri DKI Jakarta Nomor 621/PDT/2013/PT.DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 156/PK/PDT/2017 di mana penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat sebagai pembeli tanah untuk melunasi pembayaran, padahal telah jelas bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 telah disebutkan bahwa pelunasan pembeli

<sup>1</sup> I. Iqbal, "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" (Skripsi, 2018).

<sup>2</sup> H. C. U. Schmid, "Real Property Law and Procedure in the European Union (General Report - Final Version)" (Florence, 2005).

<sup>3</sup> M. A. Hapsari dan K. Erdianto, *Sidang Pemalsuan Aset Keluarga Nirina Zubir, Saksi Mengaku Tak Kenal Notaris yang Urus Sertifikat*, 2022.

akan dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan *escrow account* untuk jangka waktu yang telah disetujui para pihak. Berdasarkan permasalahan tersebut, terlihat bahwa timbul sengketa yang berkepanjangan karena belum adanya kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan terhadap konsep *escrow account* sebagai salah satu mekanisme peralihan hak atas tanah di Indonesia.

Konsep *escrow account* pada saat ini lazim penggunaannya dalam transaksi di *e-commerce* dan layanan pendanaan bersama berbasis teknologi informasi yang diatur dalam Pasal 36 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.05/2022 tentang Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi, yang pada intinya mengatur tentang kewajiban para penyelenggara menggunakan *escrow account* dan *virtual account* sebagai *payment gateway* untuk transaksi pada layanan pendanaan yang disediakan. Kemudian mekanisme *escrow account* terkait dengan properti termasuk jual beli rumah di dalamnya, baru diatur dalam 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 (PERBI Rasio LTV). Dalam hal ini, *Escrow account* dijadikan sebagai jaminan yang diberikan oleh *developer* kepada bank pemberi kredit properti atau pembiaya properti dalam hal pembangunan rumah belum berwujud atau *indent*.<sup>4</sup> Dalam prosesnya, bank dengan *developer* membuat suatu perjanjian kerja sama (PKS) di mana salah satu syaratnya adalah *developer* diwajibkan untuk menempatkan sejumlah dana ditahan sebagai jaminan terhadap bank yang memberikan kredit atau pembiayaan properti dalam *escrow account* atas nama *developer*. Jaminan ini digunakan untuk menyelesaikan pembangunan properti yang belum berwujud.<sup>5</sup>

Penerapan penggunaan *escrow account* dalam transaksi jual beli tanah dapat menjadi peluang untuk diterapkan dalam layanan pertanahan secara elektronik. Hal ini sesuai dengan visi misi Kementerian ATR/BPN untuk mewujudkan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya: “Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”. Tiga arahan penting Menteri ATR/BPN tentang penerapan teknologi informasi dalam layanan pertanahan yaitu:

1. Mewujudkan Kantor Layanan Modern yang memberikan produk, layanan dan pusat informasi pertanahan & tata ruang secara elektronik berbasis teknologi informasi;
2. Mengoptimalkan layanan informasi pertanahan dan tata ruang sebagai basis penerimaan negara dalam rangka *self-financing*; serta
3. Mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dengan memberlakukan sistem pendaftaran tanah *stelsel positif*.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan di atas, serta melihat belum adanya peraturan atau norma terkait dengan penggunaan *escrow account* dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara tunai terang baik secara tunai langsung ataupun tunai dengan angsuran yang tidak melibatkan pihak ketiga, maka penulis hendak mengkaji permasalahan tersebut dalam penelitian ini dengan judul "**Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak**".

---

<sup>4</sup> Iqbal.

<sup>5</sup> *Ibid*.

## METODE PENELITIAN

Penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.<sup>6</sup> Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan metode yuridis normatif adalah penulisan kepustakaan (*library research*) yang didominasi dengan menggunakan data-data sekunder, baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.<sup>7</sup> Pendekatan ini berusaha mencari data sebanyak mungkin dengan menitikberatkan kepada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang berkaitan dengan penulisan tesis ini.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis data berdasarkan aspek hukum dan tanpa menggunakan diagram-diagram atau data statistik. Bersifat yuridis, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Kualitatif dimaksudkan analisis data yang berasal dari data sekunder yakni bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan dari sumber-sumber lain di luar peraturan-peraturan, yaitu berasal dari hasil laporan-laporan maupun penelitian. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis,<sup>8</sup> yaitu penelitian menggambarkan situasi yang diteliti, berupa tinjauan terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah dengan model *escrow account* (rekening penampungan) guna melindungi para pihak yang terlibat serta menganalisis berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dan mengaitkannya dengan teori-teori hukum lainnya.

## HASIL PENELITIAN

### 1. Penggunaan *Escrow Account* dalam Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah

Penelitian ini difokuskan pada pemanfaatan *escrow account* untuk mewujudkan peralihan hak atas tanah yang berkepastian hukum, dan meminimalisir adanya sengketa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kantor pertanahan. Mekanisme *escrow account* terkait dengan properti termasuk jual beli rumah di dalamnya, baru diatur dalam 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 (PERBI Rasio LTV). *Escrow account* dapat digunakan sebagai langkah pencegahan terjadinya sengketa yang ditimbulkan oleh jual beli hak atas tanah. Oleh karena itu, penerapan *escrow account* dalam transaksi jual beli tanah dapat menjadi peluang untuk diterapkan dalam layanan pertanahan secara elektronik. Hal ini sesuai dengan visi misi Kementerian ATR/Kepala BPN untuk mewujudkan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia.

Salah satu bidang yang menerapkan *escrow account* adalah perbankan. Di Bank Mandiri *escrow account* adalah salah satu layanan perbankan yang merupakan rekening khusus yang dibuka atas kebutuhan para pihak untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada Bank Mandiri berdasarkan persyaratan tertentu yang dituangkan dalam perjanjian tertulis.<sup>9</sup> *Escrow account* dibuka biasanya karena tidak adanya rasa saling percaya antara para pihak yang akan bertransaksi. *Escrow account* ini akan berfungsi sebagai rekening penampungan yang dikelola oleh bank yang mana transaksi antar pihak hanya dapat diselesaikan apabila masing-masing pihak telah

<sup>6</sup> S. Soekanto dan S. Samudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

<sup>7</sup> Soekanto dan Mamudji.

<sup>8</sup> L. J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1999).

<sup>9</sup> (Hasil Wawancara), *Wawancara dengan Ika Puspitasari, EVP Corporate Solution Bank Mandiri, 2024.*

melaksanakan apa yang menjadi syarat di dalam perjanjian.<sup>10</sup>

Selain digunakan dalam transaksi perbankan, contoh paling lazim dari penggunaan *escrow account* ialah pada transaksi *E-Commerce*, penggunaan rekening bersama pada *e-commerce* ini memberikan kemudahan baik untuk penjual maupun pembeli, misalnya dalam hal pembatalan transaksi yang dilakukan oleh pembeli, dengan menggunakan *escrow account* penjual tidak perlu lagi melakukan transfer uang kembali secara manual kepada pembeli, karena dana yang disetorkan oleh pembeli ditahan oleh pengelola *escrow account* (*agent escrow*) sampai pembeli melakukan kewajibannya untuk melakukan penyerahan barang yang dibeli, begitu pula sebaliknya, jika stok barang yang dijual kosong, penjual hanya perlu melakukan pembatalan transaksi dan secara otomatis dana yang disetorkan oleh penjual akan segera kembali.

Dalam transaksi *E-Commerce*, pengaturan *escrow account* dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan melalui Sistem Elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 71 PP *a quo* bahwa:

“Setiap PPMSE dalam negeri dan/atau PPMSE luar negeri yang menerima pembayaran wajib memiliki atau menyediakan mekanisme yang dapat memastikan pengembalian dana Konsumen apabila terjadi pembatalan pembelian oleh Konsumen.”

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 71 PP *a quo* disebutkan:

Mekanisme yang dapat memastikan pengembalian dana konsumen apabila terjadi pembatalan pembelian oleh Konsumen antara lain dengan menyediakan akun rekening jaminan (*escrow*).

Berdasarkan ketentuan PP No. 80 Tahun 2019 di atas, diketahui bahwa PP *a quo* memerintahkan agar adanya mekanisme yang dapat menjamin pengembalian dana konsumen, salah satunya adalah rekening jaminan (*escrow*). Selain itu penggunaan *escrow account* dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan pelaksanaan lelang juga dapat diadopsi, khususnya untuk hal-hal yang berkaitan dengan Bendahara Penerimaan, misalnya penyetoran/pengembalian uang jaminan penawaran lelang, penyetoran hasil bersih lelang, dan penyetoran bea lelang sehingga dapat memudahkan Bendahara Penerimaan dalam pelaksanaan tugasnya serta mengurangi unsur kesalahan (*human error*) yang dapat dilakukan oleh Bendahara Penerimaan maupun potensi adanya dana mengendap pada rekening KPKNL.<sup>11</sup>

Satu contoh penggunaan *escrow account* dalam transaksi pra-peralihan jual beli hak atas tanah adalah dalam sengketa perdata William Supit melawan Yolanda Siswanto dan Anne Djoenardi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Negeri DKI Jakarta Nomor 621/PDT/2013/PT.DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 15/PK/PDT/2017 di mana penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat sebagai pembeli tanah untuk melunasi pembayaran, padahal telah jelas bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 telah disebutkan bahwa pelunasan pembeli akan dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan *escrow account* untuk jangka waktu yang telah disetujui para pihak.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> K. Damis, *Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang*, 2021.

Berdasarkan kasus di atas menunjukkan bahwa perlu adanya penguatan regulasi terkait pengakuan *escrow account*, yakni tidak hanya disebutkan dalam bagian lampiran penjelasan PP No. 80 Tahun 2019, namun harus disebutkan secara tegas sebagai salah satu mekanisme yang dapat menjamin pengembalian dana konsumen. Begitupun dalam peraturan menteri seperti Permen ATR/Kepala BPN yang mengatur secara khusus terkait dengan aspek peralihan hak atas tanah.

Dalam konteks peralihan jual beli hak atas tanah, kegiatan pendaftaran tanah peralihan jual beli merupakan layanan terbanyak kedua setelah layanan pengecekan sertipikat, sebagaimana diuraikan dalam Tabel 1:

Tabel 1. Top 10 Layanan Pertanahan

No	Nama Layanan	Berkas	PNBP
1	Pengecekan Sertipikat	21.251.820	1.208.435.850.000
2	Peralihan Hak - Jual Beli	8.580.304	3.522.546.645.148
3	Hak Tanggungan	7.781.531	3.819.384.719.566
4	Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral	1.259.923	703.149.243.416
5	Peralihan Hak - Pewarisan	1.244.620	1.020.664.111.217
6	Pemecahan Bidang	996.376	948.687.431.545
7	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/Penegasan Hak	936.280	553.091.819.673
8	Pemisahan Bidang	435.285	654.588.475.050
9	Pendaftaran SK Perpanjangan/Pembaruan Hak	180.698	3.134.277.082.372
10	Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral	5.526	683.789.086.414

Sumber: Laporan Badan Pertanahan Nasional (BPN), 2024.

Melihat potensi layanan pendaftaran peralihan jual beli hak atas tanah sangat tinggi yang merupakan penyumbang penerimaan negara kedua terbanyak, Kementerian ATR/BPN memerlukan inovasi layanan agar proses peralihan atau balik nama sertipikat menjadi lebih cepat dan berkepastian hukum. Saat ini layanan peralihan jual beli dilaksanakan masih berbasis kertas, yang mana AJB dibuat di hadapan PPAT yang kemudian berkas fisik didaftarkan ke Kantor BPN untuk didaftarkan balik nama peralihannya. Beberapa kelemahan dari administrasi pertanahan berbasis kertas adalah finalisasi pengalihan kepemilikan dan pembebanan hak atas tanah memerlukan waktu yang lama, sementara transaksi antar pihak telah terjadi. Pencatatan harus dilakukan di Buku Tanah fisik di mana pencarian harus dilakukan terlebih dahulu di lemari arsip. Para pihak tetap melanjutkan transaksi meskipun membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan kepastian kepemilikan hak atas tanah.<sup>12</sup>

Kelemahan dan potensi tersebut menjadi peluang pemanfaatan *escrow account* sebagai salah satu mekanisme yang digunakan dalam layanan peralihan jual beli hak atas tanah secara elektronik. Transformasi digital Kementerian Agraria akan berdampak pada peningkatan pelayanan publik. Proses digitalisasi akan mempengaruhi standar pelayanan, yaitu waktu dan prosedur pelayanan. Faktor pendorong yang memunculkan ide ini adalah apa yang disebut dengan *technological push* (dukungan teknologi) dan *societal pull* (kebutuhan masyarakat). Tuntutan perkembangan era digital membuat banyak orang menginginkan akses informasi yang efektif dan efisien, masyarakat mengharapkan mereka bisa mendapatkan informasi tanpa harus menunggu lama atau melalui prosedur yang berbelit-belit dan tidak menghemat waktu, biaya dan tenaga.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> S. Windayana dkk. "Design of Blockchain System for Land Services Administration at Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency", *Business Review and Case Studies* 5, no. 1 (2024): 158–168.

<sup>13</sup> Windayana dkk., hlmn. 163.

Melihat potensi layanan yang sangat besar Kementerian ATR/BPN perlu berinovasi untuk melaksanakan pendaftaran layanan peralihan secara elektronik penggunaan dengan menggunakan *escrow account* sebagai pengamanan transaksi. Hal ini yang menjadi fokus penelitian untuk menelaah regulasi atau konsep dan formulasi penggunaan *escrow account* sehingga memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Seperti layanan jual beli yang sudah dilakukan secara elektronik yang disebut dengan *e-conveyancing* di Inggris dan negara bagian California di Amerika Serikat.

Berikut adalah konsep dan penggunaan *Escrow Account* di Amerika Serikat khususnya negara bagian California dan Inggris, perbandingan ini akan memberikan wawasan yang mendalam mengenai bagaimana penggunaan *Escrow* dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam konteks hukum properti di berbagai sistem hukum yang berbeda. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang perbedaan dan persamaan dalam pengaturan hukum ini, diharapkan dapat memberikan pandangan yang lebih komprehensif tentang pentingnya *escrow* dalam transaksi properti global.

Tabel 2. Perbandingan Pengaturan dan Penggunaan *Escrow Account* di Amerika, Inggris, dan Indonesia

	America Serikat (Negara bagian California)	Inggris	Indonesia
<b>Definisi <i>Escrow Account</i> berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku</b>	<i>Section 17003(a) of the California Financial Code</i> mengartikan <i>Escrow</i> sebagai "... setiap transaksi di mana satu orang, dengan tujuan untuk melakukan penjualan, pengalihan, pembebanan, atau penyewaan properti real atau pribadi kepada orang lain, menyerahkan instrumen tertulis, uang, bukti kepemilikan properti real atau pribadi, atau barang berharga lainnya kepada pihak ketiga untuk disimpan oleh pihak ketiga tersebut hingga terjadinya peristiwa tertentu atau terpenuhinya kondisi yang ditentukan, ketika kemudian diserahkan oleh pihak ketiga tersebut kepada penerima hibah, pemberi hibah, penerima janji, pemberi janji, penerima kewajiban, pemberi kewajiban, penerima titipan, pemberi titipan, atau agen atau karyawan dari salah satu pihak tersebut." <sup>14</sup>	Definisi hukum dari rekening <i>Escrow</i> di Inggris tidak secara eksplisit didefinisikan oleh suatu undang-undang atau regulasi tertentu. Namun, secara umum dipahami sebagai suatu pengaturan keuangan di mana pihak ketiga, yang dikenal sebagai <i>Escrow agent</i> , menahan dana atau aset atas nama dua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi sampai syarat atau kewajiban tertentu dipenuhi.	Peraturan Bank Indonesia Nomor 24/19/PBI/2022 Tentang Rekening Giro Di Bank Indonesia <i>Escrow Account</i> dianggap sebagai salah satu jenis rekening giro. Definisi <i>Escrow</i> disebutkan dalam penjelasan Pasal 4A ayat (1), yang menyatakan bahwa <i>Escrow Account</i> adalah rekening yang dibuka khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang ditempatkan kepada Bank Indonesia berdasarkan syarat-syarat tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis.
<b>Apakah <i>Escrow Account</i> di butuhkan dalam setiap transaksi jual beli tanah/properti?</b>	Para penjual rumah di California diwajibkan secara hukum untuk menggunakan pihak netral yang memfasilitasi transfer. Pihak ini adalah sebuah perusahaan <i>Escrow</i> , yang mengawasi proses peralihan hak atas tanah atau properti antara penjual dan pembeli.	Tidak secara resmi. Karena layanan <i>Escrow</i> lebih jarang ditemukan di Inggris dibandingkan di Amerika Serikat, namun pelaksanaannya tetap ada dan digunakan oleh sejumlah kecil penyedia <i>Escrow</i> spesialis, <i>trustee</i> , dan bank.	Saat ini, tidak ada regulasi yang secara resmi menyatakan bahwa setiap transaksi peralihan hak wajib menggunakan <i>Escrow Account</i> sebagai metode pembayaran dalam transaksi jual beli tanah atau properti di Indonesia.

<sup>14</sup> California Public Law, *CA Fin Code Section 17003*.

	America Serikat (Negara bagian California)	Inggris	Indonesia
<b>Undang-undang khusus mengenai Escrow Account</b>	Undang-Undang Escrow terdapat dalam Bagian 6 (dimulai dengan Bagian 17000) dari Kode Keuangan California. Regulasi-regulasi tersebut terdapat dalam Subbab 9, Judul 10, <i>California Code of Regulations</i> yang dimulai dengan Bagian 1700 (10 C.C.R. §1700, dst.).	Belum ada	Belum ada
<b>Ketentuan Mengenai Escrow Agent</b>	Dalam memberikan layanan Escrow, Menurut Undang-Undang <i>Escrow California</i> , <i>Escrow Agent</i> , harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Escrow, berlisensi dan menuruti aturan <i>Department of Financial Protection and Innovation</i> (DFPI).	Di Inggris, tidak ada persyaratan hukum tertentu untuk terqualifikasi menjadi <i>Escrow Agent</i> . Namun, <i>Escrow Agent</i> yang sekarang beroperasi di Inggris tunduk pada regulasi hukum sesuai dengan jenis korporasinya karena mereka pemberi layanan Escrow di Inggris biasanya beroperasi di bidang-bidang tertentu juga, seperti praktik hukum, bertindak sebagai <i>trustee</i> , menyediakan layanan pembayaran, atau beroperasi sebagai bank. Untuk menawarkan layanan <i>Escrow</i> di Inggris, setiap entitas harus memperoleh otorisasi langsung dari Otoritas Pengawas Perilaku Keuangan (FCA) atau menjadi perwakilan yang ditunjuk dari sebuah perusahaan yang diizinkan untuk menyediakan layanan <i>Escrow</i> .	Belum ada produk hukum yang secara khusus mengatur mengenai siapa yang dapat memberikan layanan <i>Escrow</i> di Indonesia.
<b>Hukum Yang Mengatur Secara Khusus mengenai Escrow Account</b>	Undang-Undang <i>Escrow</i> terdapat dalam Divisi 6 (dimulai dengan Bagian 17000) dari Kode Keuangan California. Peraturannya terdapat dalam Subbab 9, Judul 10, Kode Peraturan California dimulai dengan Bagian 1700 (10 C.C.R. § 1700, dan seterusnya). <sup>15</sup>	Menjadi agen <i>Escrow</i> di Inggris bukan merupakan aktivitas yang diatur. Hampir semua agen <i>Escrow</i> , sebenarnya, diatur karena sebagian besar juga melakukan aktivitas yang diatur (baik sebagai pengacara, wali amanat, penyedia layanan pembayaran atau bank). Namun demikian, Rekening <i>Escrow</i> di Inggris diatur oleh Otoritas Pengawas Keuangan ( <i>Financial Conduct Authority/ FCA</i> ) sebagai Lembaga Pembayaran yang Diizinkan. <sup>16</sup>	Belum ada hukum yang secara khusus mengatur mengenai mekanisme pelaksanaan <i>Escrow Account</i> di Indonesia
<b>Ketentuan Pemilihan Escrow Agent oleh Para Pihak</b>	Pemilihan <i>Escrow Agent</i> dalam transaksi <i>real estate</i> biasanya ditetapkan melalui kesepakatan pembeli dan penjual dalam kontrak pembelian.	Dalam transaksi <i>real estate</i> di Inggris, pihak-pihak yang terlibat biasanya memilih <i>Escrow Agent</i> bersama-sama.	Seperti mekanisme <i>Escrow Account</i> pada umumnya, para pihak akan memilih agent <i>Escrow</i> secara bersama-sama.

<sup>15</sup> California Department of Real Estate, *Surviving The Real Estate Escrow Process In California: Important Things And Tips You Should Know, And Mistakes To Avoid*, 2010.

<sup>16</sup> Dospey, *Escrow & Payment Services*.

	America Serikat (Negara bagian California)	Inggris	Indonesia
<b>Regulasi Pembukaan Escrow Account</b>	<i>Escrow Account</i> akan dibuka setelah para pihak menyerahkan Sale Agreement kepada agent <i>Escrow</i> dan menandatangani <i>Escrow Instruction</i> .	<i>Escrow Account</i> akan dibuka setelah para pihak menyerahkan Sale Agreement kepada agent <i>Escrow</i> dan menandatangani <i>Escrow Instruction</i> .	<i>Escrow Account</i> akan dibuka setelah para pihak menandatangani <i>Sale dan Purchase Agreement</i> , atau di Indonesia terkait dengan jual beli tanah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana dalam PPJB terdapat klausul cara pembayaran dengan menggunakan <i>Escrow Account</i> atau dibuat dan ditandatangani perjanjian <i>escrow</i> tersendiri. <sup>17</sup>
<b>Persyaratan yang Harus Dilengkapi Para Pihak untuk Membuka dan Menggunakan Escrow Account</b>	<i>Sale Agreement, Non-Disclosure Agreement (NDA), and Escrow Agreement/Escrow Instruction</i>	<i>Sale Agreement dan Escrow Agreement/Escrow Instruction</i>	Beberapa <i>Escrow agent</i> memiliki persyaratan berbeda, namun umumnya adalah: <i>Sale Agreement, Menandatangani Perjanjian jasa layanan Escrow, Standing Instruction</i> yang menginstruksikan Agent <i>Escrow</i> untuk melakukan pengelolaan dana pada Jasa Layanan <i>Escrow</i> sesuai dengan ketentuan Perjanjian Jasa Layanan <i>Escrow</i> .
<b>Regulasi yang Menentukan Harga Layanan Escrow Account</b>	Undang-Undang <i>Escrow</i> tidak membatasi biaya yang dapat dikenakan oleh <i>Escrow Agent</i> untuk layanan mereka.	Tidak ada undang-undang yang secara khusus mengatur dan membatasi biaya yang dapat dikenakan oleh <i>Escrow agent</i> untuk layanan mereka.	Tidak ada undang-undang yang secara khusus mengatur dan membatasi biaya yang dapat dikenakan oleh <i>Escrow agent</i> untuk layanan mereka.
<b>Regulasi yang Menentukan Siapa yang Seharusnya Membayar Biaya Layanan Escrow Account</b>	Dalam transaksi <i>real estate</i> , biasanya biaya <i>Escrow</i> dibagi antara pembeli dan penjual.	Hal ini tergantung pada transaksi tersebut. Karena <i>Escrow</i> umumnya merupakan perlindungan bagi pembeli, penjual akan menganggapnya sebagai sesuatu yang “bagus untuk dimiliki”, bukan sebagai sesuatu yang “harus dimiliki”, sehingga sering kali bersikeras agar pembeli membayar. Namun, dalam banyak kasus, kedua belah pihak mengakui manfaatnya, dan, seperti biaya hukum, mereka setuju untuk membaginya.	Belum ada undang-undang atau regulasi yang secara khusus yang mengatur.
<b>Tindakan apa yang dapat diambil oleh pihak yang berwajib terhadap berbagai tindakan Escrow agent yang gagal mematuhi Undang-Undang Escrow dan peraturannya.</b>	Kegiatan <i>Escrow agent</i> tunduk pada ketentuan Financial Code dan the California Code of Regulations. Kegagalan untuk mematuhi hukum dan peraturan ini dapat mengakibatkan tindakan administratif yang dapat bervariasi mulai dari perintah berhenti dan tidak melakukan kegiatan sampai Departemen mengambil alih kepemilikan perusahaan.	Setiap Pelanggaran yang dilakukan oleh agent <i>Escrow</i> akan diselesaikan berdasarkan hukum yang mengatur profesi utamanya.	Tunduk dan diawasi oleh OJK dan BI, serta undang-undang perlindungan Konsumen

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Ika Puspitasari.

## 2. Konsep dan Formulasi Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Menggunakan *Escrow Account*

Pembelian atau penjualan tanah ataupun rumah tinggal seringkali merupakan transaksi keuangan yang paling signifikan dalam kehidupan seseorang. Jika seseorang sedang membeli atau menjual tanah ataupun rumah, atau melakukan *refinancing*, mereka akan ingin memastikan bahwa proses tersebut berjalan sesuai dengan rencana serta dapat diandalkan. Untuk itu, mereka akan memilih dan menggunakan *escrow agent* yang berlisensi, berkualifikasi, dan memiliki harga yang kompetitif.

Bagian 17003(a) dari Kode Keuangan California mendefinisikan *Escrow* sebagai:

“... any transaction in which one person, for the purpose of effecting the sale, transfer, encumbering, or leasing of real or personal property to another person, delivers any written instrument, money, evidence of title to real or personal property, or other thing of value to a third person to be held by that third person until the happening of a specified event or the performance of a prescribed condition, when it is then to be delivered by that third person to a grantee, grantor, promisee, promisor, obligee, obligor, bailee, bailor, or any agent or employee of any of the latter.”<sup>18</sup>

Definisi *Escrow* dalam Kode Keuangan California mengacu pada transaksi di mana satu pihak menyerahkan barang berharga seperti uang, dokumen kepemilikan, atau instrumen tertulis lainnya kepada pihak ketiga yang netral untuk disimpan hingga terpenuhinya kondisi atau peristiwa tertentu, setelah itu pihak ketiga akan menyerahkannya kepada pihak penerima yang ditentukan dalam transaksi tersebut.

Dalam doktrin hukum dan praktik pengadilan di Inggris, terdapat istilah yang sinonim - *Escrow agent* dan *Escrow trustee*. Hal ini disebabkan oleh adanya karakteristik bersama antara institusi *Escrow* dan *trust*, terutama dalam kewajiban fidusia yang serupa antara *Escrow agent* dan *trust*. Meskipun istilah *Escrow* dan *trust* sering digunakan secara saling menggantikan dalam konteks hukum Inggris, secara konseptual, keduanya sedikit berbeda dalam arti klasiknya. Perbedaan terletak pada penafsiran kewajiban *Escrow agent* dan *trust*. Jika kewajiban *Escrow agent* biasanya ketat dibatasi, kewajiban dalam *trust* lebih luas dan dapat mencakup pengelolaan properti atas nama penerima manfaat. *Escrow agent* dapat berupa individu atau badan hukum: bank atau lembaga keuangan lainnya, pengacara, atau notaris.<sup>19</sup>

Selain itu memang *Escrow Account* tidak umum digunakan dalam transaksi jual beli properti di Inggris. Sebagai gantinya, dalam transaksi keuangan penjualan properti di Inggris, biasanya ditangani oleh pengacara atau *conveyancer*<sup>20</sup>, yang memastikan bahwa dana disimpan dengan aman dan dibayarkan dengan benar selama proses transaksi. Hal yang serupa juga terjadi di Indonesia, di mana pada transaksi jual beli tanah atau properti, penggunaan *Escrow Account* belum terlalu dikenal. Biasanya *Escrow Account* lebih populer digunakan dalam transaksi online. Meskipun begitu, *Escrow Account* merupakan salah satu alat yang bisa digunakan dalam transaksi tersebut untuk memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak. Meskipun tidak diwajibkan penggunaannya pada transaksi jual beli tanah atau properti, penggunaan *Escrow Account* dapat menjadi praktek yang umum terutama dalam transaksi yang melibatkan jumlah uang yang besar atau ketika keamanan transaksi menjadi perhatian utama. *Escrow*

<sup>18</sup> California Department of Real Estate, *Surviving The Real Estate Escrow Process In California: Important Things And Tips You Should Know, And Mistakes To Avoid*, 2010.

<sup>19</sup> P. Pylypenko dan S. Sychuk, “Foreign Practice of Using an Escrow Account Contract: Experience of the USA and the UK”, *Actual Problems of Law* 4 (2023): 79–83.

<sup>20</sup> M. Lott, *What is a Conveyancer and What Do They Do*, 2021.

*Account* membantu menyimpan dana pembayaran sementara transaksi berlangsung, dengan disertai syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sebelum dana tersebut dilepaskan kepada penerima yang tepat. Ini dapat memberikan perlindungan kepada kedua belah pihak, mengurangi risiko penipuan atau masalah lain yang mungkin timbul selama proses transaksi.

Untuk memberikan layanan *Escrow* di California, Undang-Undang *Escrow* menyatakan bahwa *Escrow agent* harus merupakan perusahaan, dan memiliki lisensi dari Komisioner Korporasi California. Namun, terdapat pengecualian yang diberikan dalam Undang-Undang *Escrow* yang memungkinkan entitas dan orang lain yang tidak memiliki lisensi dari *Department of Business Oversight (DBO)* untuk melakukan layanan *Escrow*. *Escrow agent* semacam itu terbebas dari persyaratan lisensi dari Undang-Undang *Escrow* dan meliputi hal-hal berikut:<sup>21</sup>

- a. setiap bank, perusahaan *trust*, koperasi tabungan atau pinjaman, atau perusahaan asuransi di bawah hukum negara bagian ini atau Amerika Serikat;
- b. setiap pengacara yang memiliki hubungan klien yang sah dengan seorang prinsipal dalam transaksi properti nyata atau pribadi dan yang tidak aktif terlibat dalam bisnis *Escrow*;
- c. Setiap *title company* yang memiliki lisensi dari Komisioner Asuransi California; dan
- d. setiap pialang real estat yang memiliki lisensi dari Departemen *Real Estate California* saat melakukan tindakan dalam rangka atau insidental untuk transaksi properti di mana pialang tersebut adalah agen atau pihak dalam transaksi dan di mana pialang tersebut melakukan tindakan yang memerlukan lisensi *Real Estate*.<sup>22</sup>

Undang-Undang *Escrow* juga menyatakan bahwa sehubungan dengan poin 2) dan 4) di atas, pengecualian tersebut bersifat personal bagi orang yang memiliki lisensi yang terdaftar (pengacara dan pialang real estat, secara berturut-turut). Dalam terminologi industri *Escrow*, semua *Escrow agent* yang melakukan layanan *Escrow* di California adalah antara perusahaan *Escrow* yang “berlisensi” atau yang “terkontrol”. Sebuah perusahaan *Escrow* “berlisensi”, yang juga dikenal sebagai perusahaan *Escrow* “independen”, memiliki lisensi dari DBO. Lisensi ini hanya dapat diperoleh setelah perusahaan *Escrow* telah memenuhi dan memuaskan semua persyaratan lisensi yang ditetapkan oleh Undang-Undang *Escrow*, yang ditegakkan oleh DBO. Sedangkan perusahaan *Escrow* yang “terkontrol”, yang mungkin dikenal sebagai *Escrow* “nonindependen”, tidak memiliki lisensi dari DBO. *Escrow* yang terkontrol dapat dimiliki dan dioperasikan oleh salah satu orang atau entitas yang disebutkan di atas, seperti pialang real estat atau perusahaan *title insurance*.<sup>23</sup> Lisensi dan regulasi *Escrow* yang terkontrol tergantung pada yurisdiksi otoritas lisensi dan regulasi di bawahnya. Oleh karena itu, persyaratan lisensi, hukum, dan regulasi yang mereka patuhi bervariasi luas.

Terdapat banyak perbedaan antara *Escrow independen* dan non-independen yang sebagian besar terletak pada persyaratan lisensi dan hukum yang mengaturnya. Persyaratan tersebut jauh lebih ketat dibandingkan dengan persyaratan lisensi yang diberlakukan pada *Escrow non-independen*. Salah satu persyaratan tersebut adalah keanggotaan dalam *Escrow Agents Fidelity Corporation (EAFC)* jika perusahaan *Escrow* akan terlibat dalam *Escrow* yang ditentukan dalam Bagian 17312 (c) dari Kode Keuangan, termasuk namun tidak terbatas pada, *Escrow* properti, *Escrow* dalam jumlah besar, *Escrow* yang melibatkan rumah-rumah produksi dan *mobile homes*,<sup>24</sup> serta

<sup>21</sup> California Department of Real Estate.

<sup>22</sup> A. Fontinelle, *What Does a Title Company Do?*, 2023.

<sup>23</sup> Fontinelle.

<sup>24</sup> S. L. Cain, *What Is A Mobile Home?*, 2021.

*Escrow* dana atau pengendalian bersama.

E AFC memberikan jaminan kepada perusahaan *Escrow* yang termasuk kedalam anggota E AFC terhadap kerugian kewajiban kepercayaan yang disebabkan oleh atau akibat pengalihan, penyelewengan, atau penggelapan kewajiban tersebut oleh seorang petugas, direktur, *trustee*, pemegang saham, manajer, atau karyawan dari anggota E AFC. Cakupan untuk kerugian diatur dalam Bagian 17314 dari Kode Keuangan. Sejak Oktober 17, 2010, cakupan minimum oleh E AFC untuk setiap agent yang berlisensi adalah \$1.000.000 dan cakupan maksimum untuk setiap agent yang berlisensi adalah \$5.000.000. Individu-individu yang memiliki riwayat perilaku buruk atau catatan kriminal untuk kejahatan yang melibatkan ketidakjujuran maka akan ditolak keanggotaannya di E AFC dan dibatasi untuk bekerja bagi sebuah perusahaan *Escrow* yang merupakan anggota dari E AFC.<sup>25</sup>

Jika sebuah perusahaan *Escrow* menangani transaksi yang tidak terdaftar dalam Bagian 17312 (c) dari Kode Keuangan, mereka diwajibkan untuk mengajukan jaminan kesetiaan dengan Komisioner untuk setiap petugas, direktur, *trustee*, atau karyawan dalam cakupan tidak kurang dari \$125.000. Persyaratan lisensi lainnya menetapkan bahwa seorang *Escrow agent* “independen” harus memiliki satu atau lebih orang dengan pengalaman *Escrow* yang bertanggung jawab selama setidaknya lima tahun di Perusahaan *Escrow* berlisensi utama selama jam kerja. Semua kantor cabang lainnya harus memiliki satu atau lebih orang dengan pengalaman *Escrow* yang bertanggung jawab selama setidaknya empat tahun di perusahaan tersebut. Persyaratan lainnya meliputi pemeriksaan latar belakang dan pencetakan sidik jari untuk setiap petugas, direktur, manajer, atau karyawan dari perusahaan *Escrow*, jaminan kesetiaan, bukti persyaratan stabilitas keuangan minimum, audit yang diperlukan yang dilakukan oleh seorang CPA yang berlisensi, dan pembayaran biaya aplikasi dan penilaian DBO.

Persyaratan lisensi dari perusahaan *Escrow* non-independen di negara bagian California jauh lebih ringan. Sebagai contoh, di bawah Undang-Undang Properti, hanya calon lisensi agen real estat yang menjalani pemeriksaan latar belakang dan pencetakan sidik jari. Selain itu, seorang manajer atau petugas *Escrow* tidak perlu memiliki lisensi dari Departemen Real Estat (DRE) untuk bekerja di divisi *Escrow* broker, dan manajer atau petugas tersebut tidak perlu mengajukan atau menjalani lisensi khusus apa pun. Karena seorang pialang real estat dapat mempekerjakan siapa pun untuk bekerja di divisi *Escrow* broker dan individu tersebut tidak perlu memiliki lisensi, manajer *Escrow*, petugas, atau asisten yang bekerja untuk pialang real estat tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk menjalani pemeriksaan latar belakang atau pencetakan sidik jari.

Perbedaan lainnya adalah ketiadaan persyaratan jaminan yang dikenakan pada perusahaan *Escrow* non-independen. Terakhir, tidak ada persyaratan pengalaman kerja minimum untuk individu yang bekerja untuk pialang real estat sebagai manajer dan petugas *Escrow*. Dengan demikian, individu-individu ini tidak memerlukan pengalaman *Escrow* atau riwayat bekerja di perusahaan *Escrow*. Jika manajer *Escrow* atau petugas adalah pemegang lisensi real estat, maka mereka tunduk pada persyaratan lisensi real estat normal.

Meskipun tidak ada persyaratan jaminan yang terpisah untuk *Escrow* yang dikendalikan oleh pialang real estat non-independen, dengan pengecualian yang disebutkan di atas, DRE memiliki Akun Pemulihan, yang merupakan “dana korban” sebagai upaya terakhir, dan dapat membayar korban penipuan yang disengaja yang dilakukan oleh pialang real estat. Menurut hukum saat ini, batas pembayaran Akun Pemulihan adalah \$50.000 per transaksi dan hingga \$250.000 per pemegang lisensi.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> California Department of Real Estate.

<sup>26</sup> California Department of Real Estate.

Selain perbedaan dalam lisensi, perbedaan utama lain antara perusahaan *Escrow* independen dan non-independen adalah bahwa sebuah perusahaan *Escrow* yang berlisensi DBO dapat melakukan *Escrow* untuk setiap prinsipal, pialang, atau individu, sedangkan sebuah *Escrow* yang diatur oleh DRE atau Departemen Asuransi California (CDI) hanya dapat melakukan fungsi *Escrow* ketika mereka adalah pihak dalam transaksi. Inilah alasan mengapa perusahaan *Escrow* yang berlisensi DBO disebut sebagai *Escrow* “independen” - mereka adalah pihak netral dalam transaksi, berbeda dengan perusahaan *Escrow* DRE atau CDI yang hanya dapat melakukan fungsi tersebut ketika mereka melakukan fungsi terkait lainnya dalam transaksi di bawah otoritas lisensi real estat atau *title insurance* mereka.<sup>27</sup>

Terakhir, perusahaan *Escrow* independen tunduk pada persyaratan dan regulasi dari Undang-Undang *Escrow*, dan beberapa persyaratan dari Kode Sipil, sementara *Escrow* yang dikendalikan oleh DRE atau CDI tunduk pada tubuh hukum yang mengatur pemegang lisensi *real estate* dan perusahaan asuransi judul serta perusahaan judul yang dijamin, secara berturut-turut, serta beberapa mandat Kode Sipil yang berlaku. Oleh karena itu, cara mereka diatur dan ditegakkan bervariasi secara signifikan.

Di Inggris, tidak ada persyaratan hukum spesifik untuk *Escrow Agent*, karena *Escrow agent* bukan merupakan profesi khusus di Inggris. Kebanyakan *Escrow Agent* dilakukan oleh profesi khusus lainnya seperti Notaris, Pengacara, *trustee*, penyedia layanan pembayaran, atau bank, oleh karena itu hukum yang berlaku adalah hukum profesi dan kewenangan masing-masing Lembaga.<sup>28</sup> Artinya, meskipun kegiatan menjadi *Escrow Agent* itu sendiri tidak diatur, entitas yang melakukan fungsi ini sering kali tunduk pada persyaratan regulasi lain yang terkait dengan kegiatan utama mereka.

Misalnya, firma hukum di Inggris dilarang untuk bertindak sebagai *Escrow Agent* murni, karena hal ini akan melibatkan penyediaan fasilitas perbankan, yang merupakan risiko kepatuhan. Namun, firma hukum dapat bertindak seperti *Escrow Agent* dalam transaksi hukum dengan menyimpan dana di rekening klien sampai penyelesaian, selama dana tersebut terkait dengan layanan hukum yang diberikan. Dalam kasus di mana layanan *Escrow* disediakan oleh entitas yang diatur, seperti penyedia layanan pembayaran, entitas tersebut harus mematuhi Peraturan Layanan Pembayaran 2017 (*Payment Services Regulations 2017*), yang mencakup panduan tentang lingkup layanan pembayaran, termasuk layanan *Escrow*.

Di Inggris, konsep rekening escrow diakui dan diatur di bawah berbagai kerangka hukum, meskipun saat ini belum ada undang-undang khusus yang secara tunggal didedikasikan untuk rekening escrow. Penggunaan rekening escrow biasanya diatur oleh prinsip-prinsip dan peraturan yang ditetapkan dalam konteks hukum yang lebih luas seperti hukum kontrak, regulasi keuangan, dan aturan spesifik industri. Pengaturan escrow sering digunakan dalam perjanjian kontraktual, terutama dalam transaksi real estat, merger dan akuisisi, dan transaksi online. Di bawah hukum kontrak, para pihak dapat menyetujui untuk menyimpan dana atau aset dalam rekening escrow hingga kondisi tertentu terpenuhi. Ketentuan pengaturan escrow biasanya diuraikan dalam perjanjian escrow, yang merupakan kontrak yang mengikat secara hukum. Selanjutnya dalam *Financial Services and Markets Act 2000*

<sup>27</sup> Financial Code Section 17006 Mengecualikan Pemegang Lisensi DRE Dan CDI Dari Seluruh Undang-Undang Escrow, Namun Beberapa Kasus Kasus Mengacu Pada Undang-Undang Escrow Atau Sebagian Darinya (Misalnya, Definisi Escrow Pasal 17003, Yang Sebenarnya Yang Sebenarnya Merupakan Bahasa Yang Dikodifikasi Dari Sebuah Kasus Bersejarah, Diterapkan Hampir Secara Kata Demi Kata). Mengenai Pasal-Pasal KUH Perdata Yang Berkaitan Dengan Escrow Dan Pemegang Escrow Dan Agen, Lihat 1057-1057.7, 1103.22, 1812.210, 1812.214, 1812.314, 2995, Dan 3110.5.

<sup>28</sup> Pylypenko dan Synchuk, “Foreign Practice of Using an Escrow Account Contract: Experience of the USA and the UK.”

(FSMA), Undang-undang ini mengatur layanan dan pasar keuangan di Inggris. Meskipun tidak secara spesifik menyebutkan rekening escrow, undang-undang ini menyediakan kerangka regulasi untuk layanan keuangan, yang mencakup pengelolaan dan penyimpanan dana klien. Terdapat pula *The Estate Agents Act 1979*, Undang-undang ini mengatur perilaku agen properti, termasuk pengelolaan uang klien. Undang-undang ini mengharuskan agen properti untuk memastikan bahwa dana klien, seperti yang disimpan dalam *escrow* untuk transaksi properti, dikelola dan dilindungi dengan baik, Agen properti harus memisahkan uang klien dari uang operasional mereka sendiri. Ini berarti uang yang diterima dari klien. Regulasi lainnya yang terkait yang mengatur *Escrow Account* di Inggris adalah Panduan Internal *HM Revenue and Custom (HMRC)*, HMRC memberikan panduan mengenai akun keuangan, khususnya yang mengkecualikan akun yang dibentuk dalam kaitannya dengan beberapa masalah hukum tertentu, transaksi properti, atau lembaga keuangan yang melayani pinjaman. Akun-akun ini dianggap sebagai akun yang dikecualikan dan tidak tunduk pada persyaratan pelaporan. HMRC mengatur *Escrow Account* dalam kategori “IEIM401860 - *Financial Accounts: Excluded Accounts: Escrow Accounts*”.<sup>29</sup> Bagian ini menjelaskan kondisi di mana sebuah akun dianggap sebagai *Escrow Account* dan oleh karena itu dikecualikan dari persyaratan pelaporan.

Saat ini belum ada regulasi yang mengatur tentang siapa yang dapat menyediakan layanan *Escrow* secara spesifik di Indonesia. Menurut Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Escrow Account* atau yang biasa disebut Rekening Bersama adalah rekening yang dibuka khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada suatu bank berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis. Oleh karena itu, di Indonesia, layanan *Escrow* banyak disediakan oleh beberapa bank dan *Escrow company* untuk meningkatkan kepercayaan konsumen dan memastikan keamanan transaksi. Contohnya, PT MNC *Escrow Agent* Indonesia, PT Indo *Escrow Services*, PT Danareksa Kustodian, PT Nusantara Regas *Escrow*, PT *Trustee* Indonesia Global, dan lain-lain.<sup>30</sup> Pembentukan dan penggunaan *Escrow Account* di Indonesia didasari pada hubungan kontraktual para pihak atau adanya peraturan khusus dari institusi pemerintah.<sup>31</sup> OJK sendiri menyatakan bahwa belum ada aturan khusus terkait *Escrow Account* secara umum.<sup>32</sup> Berdasarkan hasil penelitian, tidak ditemukan adanya peraturan atau ketentuan khusus dari OJK atau BI yang mewajibkan agen escrow untuk memiliki lisensi tertentu. Kemungkinan pengaturannya masih mengacu pada ketentuan umum terkait kegiatan usaha atau layanan keuangan yang dijalankan oleh agen escrow tersebut.

Di California, keputusan mengenai pilihan *Escrow agent* biasanya disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi real estat dan dicerminkan secara tertulis dalam kontrak pembelian. Penjual dapat memilih “Perusahaan ABC” dan pembeli dapat memilih “Perusahaan DEF,” namun akhirnya harus ditentukan satu Perusahaan yang keduanya setuju, penjual harus menyadari bahwa *Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA)*.<sup>33</sup> Jika seorang agen real estat terlibat, mungkin menjadi praktik umum bagi agen tersebut untuk merekomendasikan sebuah perusahaan *Escrow*. Namun, meskipun seorang agen real estat dapat menyarankan *Escrow agent*, ia tidak dapat menentukan *Escrow agent* yang harus digunakan.

Dalam transaksi real estat di Inggris, pemilihan pemegang *Escrow* umumnya merupakan keputusan yang

<sup>29</sup> United Kingdom Government, *Financial Accounts: Excluded Accounts: Introduction*, 2024.

<sup>30</sup> M. D. Wahyudi, *Bagaimana Escrow Account Bisa Meningkatkan Kepercayaan Pelanggan B2B?*, 2023.

<sup>31</sup> Fintech Indonesia, *Tinjauan Hukum Inovasi Keuangan Digital Agen Pembiayaan (Financing Agent) Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan*, 2021.

<sup>32</sup> Hukum Online, *OJK Belum Berencana Buat Aturan Escrow Account*, 2013.

<sup>33</sup> Equity Legal, *Choosing an Escrow Agent*.

dibuat secara kolaboratif oleh pihak-pihak yang terlibat. Pemilihan pemegang *Escrow* dapat bervariasi tergantung pada preferensi pihak yang terlibat. Umumnya, pihak-pihak memilih entitas netral seperti perusahaan judul atau seorang pengacara untuk memastikan keberpihakan dan keadilan sepanjang proses transaksi. Para profesional ini memiliki keahlian dalam menangani transaksi real estat dan dapat memberikan jaminan tambahan bahwa transaksi akan dilakukan sesuai dengan persyaratan hukum dan standar industri.

Di Indonesia, pemilihan *Escrow agent* untuk transaksi jual beli tanah atau properti umumnya menjadi tanggung jawab bersama antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Namun demikian, tidak ada regulasi yang mengatur secara khusus tentang siapa yang berhak memilih *Escrow agent* dalam transaksi jual beli tanah atau properti di Indonesia. Oleh karena itu, keputusan akhir biasanya ditentukan oleh kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan preferensi masing-masing pihak serta faktor-faktor lain yang relevan.

Selanjutnya mengenai kapan pembukaan *Escrow Account* itu dilakukan, di Amerika Serikat, khususnya negara bagian California, dalam kasus penjualan/pembelian real estat, *Escrow* biasanya dibuka ketika perjanjian pembelian yang telah dieksekusi sepenuhnya telah disampaikan kepada pemegang *Escrow*.<sup>34</sup> “Dieksekusi” dalam konteks ini berarti bahwa perjanjian pembelian atau penjualan telah lengkap dan sah secara hukum. Artinya, semua pihak yang terlibat telah menandatangani dan setuju dengan semua persyaratan yang tercantum di dalamnya. Sehingga, ketika disebutkan bahwa perjanjian telah dieksekusi sepenuhnya, itu berarti bahwa semua langkah yang diperlukan telah dilakukan untuk membuat perjanjian itu sah dan mengikat.

Selanjutnya Uang muka atau pembayaran awal boleh juga disetor pada saat yang sama. Penyerahan perjanjian pembelian yang ditandatangani dan/atau *Accompanying deposit* atau uang jaminan ke *Escrow agent* biasanya difasilitasi oleh *listing broker* atau *Selling Broker* yang terlibat.<sup>35</sup> Broker yang bertugas biasanya akan memberikan *Escrow agent* informasi penting mengenai transaksi, seperti nama-nama dan informasi kontak para pihak, informasi pemberian pinjaman dan hak kepemilikan, pemilihan penyedia layanan, dan detail penting lainnya. Setelah *Escrow* dibuka, petugas *Escrow* akan memesan pengecekan *title property*<sup>36</sup> dengan *title company* yang ditunjuk oleh para pihak, hal ini dilakukan jika pengecekan tersebut belum dilakukan oleh broker yang bertugas. Di sini, “*title property*” mengacu pada hak kepemilikan atau sertifikat yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki hak atas properti tertentu. Sedangkan “*title company*” adalah perusahaan yang menyediakan layanan terkait dengan penelusuran dan pendaftaran hak milik properti, serta memberikan jaminan atas keabsahan status kepemilikan properti.<sup>37</sup>

Proses selanjutnya yang akan dilakukan oleh *Escrow agent* adalah menyiapkan *Escrow Agreement*, Instruksi Agreement, yang disiapkan oleh petugas *Escrow*, mengidentifikasi semua syarat dan kondisi *Escrow*, serta ketentuan umum dan tanggung jawab hukum dan batasannya dari pemegang *Escrow*. Biasanya instruksi ini bersifat rinci dan mempersiapkan petugas *Escrow* untuk setiap situasi. Instruksi tersebut biasanya mencantumkan informasi kontak dan nomor *Escrow* pemegang *Escrow*, nomor lisensi, tanggal penting termasuk tanggal pembukaan *Escrow*, serta tanggal yang dijadwalkan untuk ditutup, nama-nama pihak yang terlibat dalam *Escrow*, alamat dan deskripsi hukum properti, harga dan syarat pembelian, bagaimana kepemilikan judul pembeli akan diatur, penyesuaian prorata, masalah yang tercatat yang menjadi tanggung jawab pembeli saat ia memperoleh judul, pencairan yang

<sup>34</sup> California Department of Real Estate.

<sup>35</sup> G. Farris, *What's the Difference Between a Selling Broker and a Listing Broker?*, 2023.

<sup>36</sup> A. Ference, *Deed Vs. Title: What's The Difference? Terms Home Buyers Need To Know*, 2022.

<sup>37</sup> L. Martin, *Legal Requirements To Selling A Home In California*.

akan dilakukan, biaya dan biaya serta siapa yang bertanggung jawab atas pembayarannya, dokumen yang harus ditandatangani, diserahkan, dan direkam, serta proses dan rute yang harus diikuti oleh pemegang *Escrow* dalam menangani *Escrow*.

Selain itu, instruksi *Escrow* biasanya mencerminkan kesepakatan yang dibuat antara pihak-pihak terkait dengan *Escrow* dan tugas-tugas petugas *Escrow*.<sup>38</sup> Tugas-tugas ini biasanya mencakup, tetapi tidak terbatas pada, meminta untuk melakukan pencarian title, meminta permintaan pelunasan dan pernyataan penerima manfaat, memfasilitasi penerimaan dan persetujuan laporan, membuat prorata dan penyesuaian, membayar tagihan, memperoleh persetujuan dan tanda tangan pembeli atau peminjam pada dokumen pinjaman, meminta dana penutupan dan memberi izin untuk perekaman, menutup *Escrow* setelah konfirmasi perekaman, menyiapkan pernyataan penutupan akhir, mencairkan dana, dan menyerahkan dokumen kepada pihak-pihak yang tepat.

Secara keseluruhan, instruksi *Escrow* menunjukkan semua langkah spesifik yang harus diselesaikan dan kondisi yang harus dipenuhi sebelum *Escrow* selesai. Karena pemegang *Escrow* hanya dapat bertindak sesuai instruksi tertulis dan saling sepakat dari para pihak, instruksi *Escrow* harus jelas dalam konten, mencerminkan dengan akurat niat para pihak dan tugas pemegang *Escrow*, dan menghindari ambiguitas. Ketika dijalankan sepenuhnya oleh semua pihak, instruksi tersebut menjadi kontrak yang dapat ditegakkan dan *Escrow* menjadi efektif.

Instruksi ini biasanya sudah disetujui sebelumnya oleh broker yang terlibat dalam transaksi. Setelah pengecekan dilakukan dan dinyatakan bebas dari kesalahan, instruksi tersebut dikirimkan kepada para pihak untuk ditandatangani. Instruksi tersebut pada dasarnya memberi tahu petugas *Escrow* apa yang harus dilakukan dan kapan melakukannya, dan pada dasarnya memberi petugas *Escrow* kewenangan untuk bertindak. Perlu diingat bahwa ada beberapa aspek dari transaksi real estat yang bukan bagian dari *Escrow*. Misalnya, perjanjian pembelian berisi beberapa hal yang tidak ditangani oleh pemegang *Escrow*, seperti perjanjian pembeli dan penjual mengenai perlengkapan properti, barang pribadi, penghapusan kontingen, kerugian yang telah ditetapkan, arbitrase dan mediasi.

Pada dasarnya, petugas *Escrow* hanya dapat memproses *Escrow* sesuai dengan *Escrow instruction*. Oleh karena itu, tanpa instruksi yang ditandatangani, petugas *Escrow* tidak dapat bertindak atau melanjutkan. Petugas *Escrow* kemudian akan melakukan fungsi-fungsi tersebut yang mereka diizinkan untuk melakukannya secara tertulis oleh kesepakatan bersama para pihak dalam sebuah transaksi, kecuali jika instruksi tersebut melanggar hukum dan/atau kebijakan pemegang *Escrow*.

Syarat-syarat yang diperlukan, pemrosesan, dan fasilitasi *Escrow* dapat berbeda tergantung pada jenis transaksi dan properti yang terlibat. Namun, terlepas dari jenis *Escrow* yang dilakukan, *Escrow* hanya akan selesai ketika semua kondisi yang diperlukan dalam instruksi *Escrow* telah dipenuhi. Pada penutupan *Escrow*, petugas *Escrow* akan melepaskan dana dan dokumen sesuai dengan instruksi *Escrow*, membayar semua tagihan sesuai yang diizinkan, dan menyiapkan serta memberikan pernyataan penutupan akhir kepada para pihak.

Sebagaimana konsep *Escrow Account* itu sendiri, mengenai kapan pembukaan *Escrow Account* dilakukan di Inggris dan di Indonesia juga sama dengan di Amerika Serikat. *Escrow Account* adalah rekening temporer yang dikelola oleh pihak ketiga yang independen, seperti bank atau lembaga keuangan, untuk menyimpan dana transaksi antara pembeli dan penjual. Dalam proses jual beli tanah atau properti di UK, *Escrow Account* digunakan

---

<sup>38</sup> California Department of Real Estate.

untuk melindungi transaksi dari hal-hal yang tidak diinginkan dan meminimalkan risiko penipuan. Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah pertama-tama harus membuat perjanjian penjualan tanah atau di Indonesia sendiri disebut dengan PPJB, dan menyetujui untuk menggunakan *Escrow Account* sebagai metode pembayaran dalam perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut. Selanjutnya agent *Escrow* akan menyiapkan *Escrow instruction* yang juga harus ditanda tangani oleh semua pihak, maka setelahnya barulah *Escrow Account* bisa dibuka oleh agent *Escrow* dan dapat digunakan oleh kedua belah pihak sebagai metode pembayaran sampai proses pengalihan hak atas tanah tersebut terselesaikan.<sup>39</sup>

Di Amerika Serikat, khususnya di negara bagian California, biaya *Escrow* tidak ditetapkan oleh hukum atau diatur oleh negara bagian. Biaya *Escrow* biasanya sebanding dengan ukuran dan kompleksitas transaksi, biaya pelaksanaan layanan, biaya overhead, dan risiko yang terlibat. Beberapa pemegang *Escrow* mungkin memiliki daftar biaya tetap, atau rumus yang mereka gunakan untuk menghitung biaya *Escrow* mereka dengan menggunakan harga jual properti dalam transaksi penjualan atau jumlah pinjaman dalam transaksi *refinance*.<sup>40</sup>

Begitupun juga di Inggris dan di Indonesia, tidak ada hukum yang secara resmi mengatur berapa biaya layanan *Escrow*. Di Inggris, biaya layanan *Escrow* bervariasi tergantung pada sejumlah variabel. Biasanya di Inggris, biaya *Escrow* dihitung berdasarkan yurisdiksi dan jenis *property*, periode waktu di mana dana akan dipegang oleh *Escrow agent*, kompleksitas pengaturan, dan volume dana *Escrow*.<sup>41</sup>

Begitupun juga mengenai siapa yang harus membayar biaya layanan *Escrow*, di Amerika khususnya negara bagian California Dalam transaksi real estat, adalah lazim bahwa biaya *Escrow* dibagi antara pembeli dan penjual.<sup>42</sup> Sedangkan di Inggris, Hal ini tergantung pada transaksi tersebut. Karena *Escrow* umumnya merupakan perlindungan bagi pembeli, penjual akan menganggapnya sebagai sesuatu yang “bagus untuk dimiliki”, bukan sebagai sesuatu yang “harus dimiliki”, sehingga sering kali bersikeras agar pembeli yang membayar. Namun, dalam banyak kasus, kedua belah pihak mengakui manfaatnya, dan seperti biaya hukum, mereka setuju untuk membaginya.<sup>43</sup> Untuk di Indonesia sendiri, bisa menerapkan sistem perjanjian dan kesepakatan siapa yang akan membayar biaya layanan *Escrow*, apakah akan dibayarkan oleh penjual ataupun pembeli.

Dalam hukum Amerika Serikat, kontrak *Escrow* termasuk dalam kategori kewajiban aksesori. Dalam preseden pengadilan *Fitch v. Bunch*, dijelaskan bahwa deposan dan penerima manfaat harus membuat perjanjian utama secara tertulis untuk menggunakan *Escrow* dalam transfer hak atas properti.<sup>44</sup> Dokumen tertulis tersebut diperlukan untuk membuktikan sifat dua-pihak dari fungsi *Escrow agent*. Analisis prosedur penghentian kontrak *Escrow* dan kontrak utama juga menunjukkan sifat aksesori dari kontrak *Escrow* di Amerika Serikat. Sesuai dengan hukum negara bagian California, jika kontrak utama dibatalkan, kontrak *Escrow* juga berakhir. Jika kontrak *Escrow* dihentikan secara saling setuju, kontrak utama tetap berlaku. Hak kepemilikan atas properti atau dana yang berada dalam rekening *Escrow*, secara umum, akan beralih ke penerima manfaat setelah terpenuhinya alasan-alasan yang diperlukan. Namun, undang-undang tidak menetapkan aturan yang jelas untuk memeriksa alasan-alasan tersebut, sehingga tata cara yang sesuai harus ditentukan dalam kontrak.

<sup>39</sup> California Department of Real Estate.

<sup>40</sup> California Department of Real Estate.

<sup>41</sup> Dospey, *How Much Does An Escrow Account Cost?*

<sup>42</sup> California Department of Real Estate.

<sup>43</sup> Dospey, *Who Pays Escrow Fees In A Typical Escrow Transaction?*

<sup>44</sup> P. Pylypenko dan S. Sychuk, “Foreign Practice of Using an Escrow Account Contract: Experience of the USA and the UK”, *Actual Problems of Law* 4 (2023): 79–83.

Salah satu fitur penting adalah penggunaan konsep yang disebut doktrin “*relation back*” oleh pengadilan Amerika untuk mencegah konsekuensi negatif yang mungkin terjadi bagi penerima manfaat selama properti berada di bawah pengawasan *Escrow agent*.<sup>45</sup> Konsep ini melibatkan bahwa setelah perjanjian penjualan tercapai, penjual bertindak sebagai *trust* bagi pembeli terkait properti, sementara pembeli bertindak sebagai *trust* bagi penjual terkait uang. Tujuan dari penggunaan konsep ini adalah melindungi kepentingan penerima manfaat yang dengan alasan beralasan mengandalkan transfer kepemilikan, tetapi berisiko kehilangan transfer tersebut karena alasan yang tidak terduga.

## KESIMPULAN

Penggunaan *Escrow Account* dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia memiliki peran penting sebagai mekanisme perlindungan hukum dan keamanan bagi para pihak, meskipun hingga kini belum terdapat regulasi khusus yang mengaturnya secara komprehensif. Kerangka hukum yang ada, seperti KUH Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, memang mengatur hubungan para pihak, namun belum cukup untuk memberikan kepastian hukum karena ketiadaan aturan eksplisit mengenai syarat, kewenangan, serta mekanisme pelaksanaan *escrow*. Padahal, keberadaan *Escrow Account* dapat mencegah penipuan, memastikan dana dan dokumen hanya dilepaskan setelah syarat terpenuhi, serta menjembatani kepentingan penjual dan pembeli melalui peran pihak ketiga yang netral, seperti bank atau lembaga keuangan, dengan dukungan PPAT dan BPN. Dalam praktiknya, *escrow* menampung dana pembeli hingga proses verifikasi dokumen dan balik nama selesai, kemudian menyalurkan dana kepada penjual setelah kepemilikan tanah resmi berpindah. Proses ini tidak hanya melindungi kedua belah pihak, tetapi juga sejalan dengan arah transformasi digital di sektor pertanahan yang menuntut efisiensi dan transparansi. Oleh karena itu, pemerintah perlu segera merumuskan regulasi yang eksplisit mengenai mekanisme *escrow account* dalam transaksi tanah, baik melalui peraturan menteri ATR/BPN maupun undang-undang khusus, guna menutup celah hukum dan mencegah praktik mafia tanah. Selain itu, diperlukan standardisasi prosedur pembukaan, pelaksanaan, dan penutupan *escrow account*, termasuk penetapan pihak berwenang sebagai *escrow agent*, serta integrasi dengan sistem layanan pertanahan digital (*e-conveyancing*) untuk memperkuat kepastian hukum, meningkatkan efisiensi, dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- (Hasil Wawancara). *Wawancara dengan Ika Puspitasari, EVP Corporate Solution Bank Mandiri, 2024.*
- Cain, S. L. *What Is A Mobile Home?*, 2021.
- California Department of Real Estate. *Surviving The Real Estate Escrow Process In California: Important Things And Tips You Should Know, And Mistakes To Avoid*, 2010.
- California Public Law. *CA Fin Code Section 17003.*
- Damis, K. *Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang*, 2021.
- Dospey. *Escrow & Payment Services.*
- Dospey. *How Much Does An Escrow Account Cost?*
- Dospey. *Who Pays Escrow Fees In A Typical Escrow Transaction?*

<sup>45</sup> Pylypenko dan Synchuk.

- Equity Legal. *Choosing an Escrow Agent*.
- Farris, G. *What's the Difference Between a Selling Broker and a Listing Broker?*, 2023.
- Ference, A. *Deed Vs. Title: What's The Difference? Terms Home Buyers Need To Know*, 2022.
- Fintech Indonesia. *Tinjauan Hukum Inovasi Keuangan Digital Agen Pembiayaan (Financing Agent) Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan*, 2021.
- Fontinelle, A. *What Does a Title Company Do?*, 2023.
- Hapsari, M. A., dan K. Erdianto. *Sidang Pemalsuan Aset Keluarga Nirina Zubir, Saksi Mengaku Tak Kenal Notaris yang Urus Sertifikat*, 2022.
- Hukum Online. *OJK Belum Berencana Buat Aturan Escrow Account*, 2013.
- Iqbal, I. "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". Skripsi, 2018.
- Lott, M. *What is a Conveyancer and What Do They Do*, 2021.
- Martin, L. *Legal Requirements To Selling A Home In California*.
- Meleong, L. J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1999.
- Pylypenko, P., dan S. Sychuk. "Foreign Practice of Using an Escrow Account Contract: Experience of the USA and the UK". *Actual Problems of Law* 4 (2023): 79–83.
- Schmid, H. C. U. "Real Property Law and Procedure in the European Union (General Report - Final Version)". Florence, 2005.
- Soekanto, S., dan S. Samudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- United Kingdom Government. *Financial Accounts: Excluded Accounts: Introduction*, 2024.
- Wahyudi, M. D. *Bagaimana Escrow Account Bisa Meningkatkan Kepercayaan Pelanggan B2B?*, 2023.
- Windayana, S., dkk. "Design of Blockchain System for Land Services Administration at Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency". *Business Review and Case Studies* 5, no. 1 (2024): 158–168.

**[Halaman ini sengaja dikosongkan.]**