

ANALISIS AKIBAT HUKUM JABATAN NOTARIS SEBAGAI PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN *ESCROW*

M Rizal Hidayatullah¹ dan Dita Perwitasari²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, [Indonesia](#),
mochammad.22120@mhs.unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, [Indonesia](#),
ditaperwitasari@unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

Abstrak

The development of high-value transactions has driven the need for mechanisms that ensure security and legal certainty in contractual obligations, one of which is implemented through escrow agreements. In practice, Notaries are frequently involved as independent third parties. However, a legal vacuum exists because the Law on Notary Positions (UUJN) does not specifically regulate the authority of a Notary as an escrow holder. This study analyzes the limitations, liabilities, and legal consequences of escrow agreements involving a Notary as a third party. This study utilizes normative juridical legal research, examining and analyzing statutory laws, doctrines, and legal principles as its primary sources. Legal materials are gathered through a literature study employing statutory, conceptual, and limited case approaches. These materials are subsequently analyzed using the legal construction technique of analogy and concluded deductively.

The findings indicate that a Notary lacks the authority to act as a third party in an escrow agreement due to the absence of positive law regulating such power. Consequently, a Notary acting in this capacity operates as a depositary rather than within their official duties, thereby subjecting them to the statutory provisions governing depositaries. Regarding the legal consequences, based on the characteristics of an escrow agreement, such contracts remain valid under the principle of freedom of contract pursuant to Article 1338 paragraph (2) and the legal requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, binding the third party to deposit agreement provisions. Nevertheless, the formulation and inclusion of specific clauses remain necessary to protect the interests and provide legal certainty for all parties involved.

Kata kunci: Escrow Agreement. Notary. Third party. Legal Consequences. Legal Certainty.

A. PENDAHULUAN

(Latar Belakang)

Perkembangan transaksi saat ini mendorong terjadinya dinamika dalam transaksi komersial modern khususnya di Indonesia, terutama yang melibatkan nilai signifikan seperti jual-beli properti, merger dan akuisisi, serta proyek teknologi

informasi, kebutuhan akan mekanisme yang menjamin keamanan dan kepastian pelaksanaan prestasi diantara para pihak menjadi krusial. Salah satu bentuk-nya adalah dengan menggunakan perjanjian *escrow*. Perjanjian *escrow* merupakan perjanjian yang merupakan perjanjian yang timbul untuk menjamin kepastian para pihak.

Dalam *Black's Law Dictionary* yang mengemukakan bahwa "*a legal document or property delivered by a promisor to a third party to be held by the third party for a given amount of time or until the occurrence of a condition, at which time the third party is to hand over the document or property to the promisee*", Terjemahan : *escrow* merupakan dokumen hukum atau barang yang diserahkan oleh pihak yang berjanji kepada pihak ketiga untuk disimpan oleh pihak ketiga tersebut selama jangka waktu tertentu atau hingga terpenuhinya suatu syarat, setelah itu pihak ketiga tersebut wajib menyerahkan dokumen atau barang tersebut kepada pihak yang dijanjikan. (Henry Campbell, 2019)

Di Indonesia sendiri, istilah ini telah dikenal dalam hukum positif sebagaimana yang termuat dalam Penjelasan Pasal 1 angka 2 PBI No. 3/11/PBI/2001 yang mendefinisikan *escrow account* sebagai rekening khusus untuk menampung dana yang dipercayakan kepada Bank Indonesia berdasarkan persyaratan tertentu sesuai perjanjian tertulis, serta Pasal 1 angka 27 POJK No. 10/POJK.05/2022 mengenai Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi (LPBBTI) yang mengartikannya sebagai rekening giro atas nama Penyelenggara yang bersifat titipan guna menampung dan menyalurkan dana dari dan kepada pengguna.

Peran pihak ketiga Keberadaan pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* merupakan hal yang sangat krusial, sebagai pihak independen yang tidak memihak dan dapat dipercaya untuk bertindak berdasarkan instruksi yang berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui para pihak. Notaris sebagai pejabat dilibatkan dan dipercaya sebagai pihak ketiga independen dalam perjanjian *escrow*, yang selanjutnya disebut sebagai pemegang *escrow*. (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, 2014)

Profesi jabatan Notaris didefinisikan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang selanjutnya disebut dengan UUN-P, Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya berdasarkan undang-undang. Berdasarkan definisi yuridis tersebut, dapat diartikan bahwa Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang secara khusus diberikan wewenang untuk membuat suatu dokumen otentik.

Kewenangan lanjutan mengenai profesi jabatan Notaris termuat dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, yaitu Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUN) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, menjamin kepastian tanggal, hingga memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Kewenangan yang berpusat pada fungsi Notaris sebagai pencipta alat bukti tertulis yang sempurna ini juga diperluas melalui Pasal 15 ayat (3) UUN-P, di mana Notaris juga mempunyai kewenangan lain sepanjang hal tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan mengenai kewenangan jabatan notaris, notaris yang bertindak sebagai pihak ketiga independen dalam perjanjian *escrow* atau pemegang *escrow* tidak memiliki kewenangan karena belum adanya pengaturan secara eksplisit mengenai kewenangan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* dalam UUN-P (Agung et al., 2022). Timbul ketidakpastian hukum bagi para pihak yang

melibatkan Notaris dalam suatu perjanjian *escrow* dan kekosongan hukum bagi profesi jabatan Notaris itu sendiri mengenai kewenangan, batasan, dan tanggung jawab sebagai pihak ketiga Independen dalam perjanjian *escrow*.

Konsep perjanjian *escrow* sebagaimana termuat dalam *Black's Law Dictionary*, Peraturan Bank Indonesia, dan Otoritas Jasa Keuangan, terdapat kemiripan antara konsep perjanjian *escrow* dengan perjanjian penitipan yang telah dikenal dalam hukum positif Indonesia sebagaimana termuat dalam Pasal 1694 KUH Perdata. Pasal tersebut memaknai penitipan barang terjadi jika seseorang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpan dan mengembalikannya dalam wujud serta keadaan yang sama. Kendati demikian, definisi Pasal 1694 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian penitipan hanya dilakukan oleh dua pihak saja, yaitu pemberi dan penerima titipan, di mana penerima titipan wajib mengembalikan objek sesuai bentuk awal tanpa melibatkan pihak ketiga. Hal tersebut tentu menimbulkan perbedaan antara perjanjian penitipan dengan perjanjian *escrow*.

Penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana bentuk pengaturan mengenai batasan dan tanggung jawab Notaris sebagai pihak ketiga independen yang dilibatkan dalam suatu perjanjian *escrow* ditinjau dari Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, serta mengidentifikasi dan menganalisis dari aspek hukum positif yang dalam hal ini adalah KUHPerdata dan asas-asas yang berlaku dalam perjanjian *escrow* yang melibatkan kewenangan Notaris sebagai pihak ketiga atau pemegang *escrow*. Mengacu pada penelitian terdahulu mengenai Notaris sebagai pihak ketiga hanya membahas berdasarkan mengenai kewenangan dalam UUN-P semata. Anaka Agung, Bagus Juniarta, Desak Putu, and Dewi Kasih 2022, mengkaji mengenai kewenangan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow*. Akan tetapi berdasar hasil penelitian dan kajian tersebut dinyatakan bahwa Notaris tidak berwenang karena ketiadaan landasan hukum positif bagi Notaris untuk bertindak sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow*.

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana bentuk batasan, dan tanggung jawab Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* atau pemegang *escrow* dan Apa akibat hukum perjanjian *escrow* yang melibatkan jabatan Notaris sebagai pihak ke-3 (tiga) atau pemegang *escrow*. Untuk mengkaji dan menganalisis kedua rumusan masalah dalam penelitian ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian yang menitikberatkan pada analisis bahan hukum primer dan sekunder, termasuk pengkajian terhadap asas-asas hukum yang berlaku (Dr. Djulaeka & Dr. Devi Rahayu, 2021). Pendekatan yuridis normatif ini dalam suatu penelitian hukum digunakan untuk menjawab dan memecahkan permasalahan hukum yang berkaitan dengan kekosongan hukum, keadilan hukum, serta kepastian hukum.

Penelitian hukum normatif menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan atau peraturan otoritas terkait, bahan hukum sekunder berupa artikel hukum, buku, ataupun pendapat para ahli hukum, dan bahan hukum tersier/bahan non-hukum berupa sumber terkait untuk mendukung suatu penelitian hukum (Dr. Mukti Fajar ND. & Yulianto Achmad, 2019). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual

(conceptual approach), dan pendekatan kasus yang digunakan secara terbatas untuk menunjukkan bahwa terdapat permasalahan dalam penelitian ini. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif-kualitatif konstruksi hukum analogi dan pendekatan teknik dilakukan secara deduktif yaitu menarik kesimpulan dari hal yang umum ke khusus.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Batasan dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Sebagai Pihak Ketiga Dalam Pelaksanaan perjanjian Escrow

Jabatan Notaris didefinisikan dalam pasal Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 40 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut dengan UUN-P. Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik. Notaris dalam menjalankan jabatannya diberikan wewenang dalam undang-undang.

Wewenang jabatan Notaris termuat dalam pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUN-P yang menyatakan bahwa:

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

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, d, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, f.membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat Akta risalah lelang.

Perjanjian escrow sebagaimana didefinisikan dalam *Black's Law Dictionary* yang mengemukakan bahwa “*a legal document or property delivered by a promisor to a third party to be held by the third party for a given amount of time or until the occurrence of a condition, at which time the third party is to hand over the document or property to the promisee*”, Terjemahan : *escrow* merupakan dokumen hukum atau barang yang diserahkan oleh pihak yang berjanji kepada pihak ketiga untuk disimpan oleh pihak ketiga tersebut selama jangka waktu

tertentu atau hingga terpenuhinya suatu syarat, setelah itu pihak ketiga tersebut wajib menyerahkan dokumen atau barang tersebut kepada pihak yang dijanjikan.

Bentuk pelaksanaan Notaris kini mulai berkembang yang salah satunya adalah sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow. Pihak ketiga yang dilakukan oleh Notaris merupakan bentuk perjanjian dimana pihak yang membuat perjanjian menunjuk Notaris sebagai pihak ketiga untuk memegang prestasi yang akan diberikan kepada pihak yang berhak dengan tujuan untuk menjamin pelaksanaan dan keamanan prestasi dari masing-masing pihak. Munculnya fenomena Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow ini berasal dari kepercayaan dari masyarakat yang melihat Notaris yang merupakan pejabat umum yang dapat dipercaya sebagai profesi yang amanah sebagai pemegang objek untuk menjamin kepastian pelaksanaan perjanjian para pihak.

Berdasarkan kewenangan jabatan Notaris dalam UUJN-P dan konsep perjanjian escrow yang melibatkan pihak ketiga yang melibatkan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* atau yang selanjutnya disebut pemegang *escrow*, mengenai kewenangan Notaris karena belum diatur atau tidak tertulis. Dalam konteks perjanjian *escrow* Notaris yang bertindak sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* atau yang selanjutnya perjanjian *escrow* maka Notaris hanya bertindak sebagai penerima titipan. (Dr. I Made Hendra Kusuma, 2021)

Kendati demikian dtdalam pasal 15 ayat (3) dan 16 ayat (3) UUJN-P menyatakan bahwa “Notaris dapat memiliki kewenangan lain, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan“. Hal tersebut menunjukkan bahwa Jabatan notaris dapat menjalankan jabatan-nya diluar sebagaimana tertulis dalam UUJN-P namun harus kewenangan tersebut haruslah terdapat dalam suatu hukum positif atau peraturan perundang-undangan. Namun hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar kewenangan untuk jabatan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow atau yang selanjutnya disebut sebagai pemegang escrow.

Ketiadaan dasar hukum mengenai kewenangan jabatan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow karena belum diatur atau tidak tertulis, maka dengan menggunakan konstruksi hukum analogi yakni dengan cara mencari tujuan atau alasan logis dari suatu pasal dalam undang-undang dan kemudian menerapkannya kepada suatu peristiwa hukum konkret yang sebenarnya tidak diatur oleh undang-undang.

Notaris sebagai pihak ketiga karena tidak berwenang dalam UUJN-P, maka jabatan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow bertindak seperti penerima titipan. Penerima titipan telah diatur dalam pasal 1694 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Penerima titipan ini mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Menyimpan barang yang di titipkan.
2. Memelihara barang yang di titipkan.
3. Mengembalikan barang titipan.”

Dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow yang bertindak seperti penerima titipan berkewajiban untuk memelihara dan menyimpan barang titipan harus dilakukan oleh penerima titipan secara sungguh-sungguh, di mana ia diwajibkan melakukan perawatan dengan

yang sama seperti memelihara barang-barangnya sendiri. Kewajiban pemeliharaan yang bersifat aktif ini terhitung sejak adanya penetapan kontrak dan penyerahan barang, di mana pemeliharaan harus dilakukan untuk memberi kepastian atas keselamatan barang sesuai dengan sifat isi persetujuan yang dibarengi dengan sikap itikad baik. Dengan demikian, penerima titipan harus bertindak seolah-olah menjaga barang kepunyaannya sendiri selama penyerahan kembali barang titipan kepada orang yang berhak belum dilakukan.

Mengacu pada konteks kewajiban penerima titipan, walaupun penerima titipan harus bertanggung jawab atas segala yang terjadi terhadap benda-benda yang dititipkan padanya, namun ia tidak sekali-kali bertanggung jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat dipungkiri. Dikaitkan dengan Pasal 1708 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, orang yang dititipi tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya apabila terjadi kerusakan atau kemusnahan akibat hal-hal yang tidak dapat dielakkan, kecuali jika ia lalai dalam pengembalian barang. Bahkan dalam hal ia lalai dalam pengembalian ini pun, ia tetap tidak bertanggung jawab jika barangnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangan orang yang menitipkan. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata, 2003)

Jabatan Notaris sebagai pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak memiliki peran yang sangat krusial dalam pelaksanaan perjanjian *escrow*. Pihak ketiga yang ditunjuk yang ditunjuk oleh para pihak memiliki kewajiban memberikan prestasi, memastikan serta menjaga objek prestasi, dan setelah memastikan terpenuhinya perjanjian pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* berkewajiban untuk menyerahkan prestasi kepada pihak yang berhak menerima prestasi.

Ketiadaan landasan hukum positif yang mengatur mengenai kewenangan dan Tanggung Jawab seperti penerima titipan dalam KUHPperdata mengenai praktik perjanjian *escrow* yang melibatkan profesi Notaris sebagai pihak ketiga atau pemegang *escrow*. Hal tersebut seringkali menimbulkan permasalahan bagi Notaris dalam melaksanakan sebagai pihak ketiga independen dalam perjanjian *escrow* atau pemegang *escrow*. Berdasarkan penelitian terdahulu dan putusan pengadilan, terdapat kasus yang melibatkan Notaris sebagai pihak ketiga atau penerima titipan, sebagaimana contoh dalam putusan Mahkamah Agung No. 884 PK/PDT/2018 yang mencerminkan adanya risiko sengketa bagi para pihak yang mengandalkan Notaris untuk memastikan kelancaran transaksi. Sengketa tersebut terjadi mengenai angsuran yang dibuat di hadapan Notaris, yang mensyaratkan bahwa untuk memenuhi prestasi antara para pihak, Notaris sebagai pihak ketiga baru dapat melepaskan dana berdasarkan klausul pelepasan hak yang bergantung pada pemenuhan prestasi, di mana keterlambatan pembayaran oleh salah satu pihak kemudian dianggap sebagai sebuah kasus wanprestasi.

Konstruksi hukum analogi yakni dengan cara mencari tujuan atau alasan logis dari suatu pasal dalam undang-undang dan kemudian menerapkannya kepada suatu peristiwa hukum konkret yang sebenarnya tidak diatur oleh undang-undang (Dr. A'an Efendi & Dr. Dyah Ocgtorina Susanti, 2023). Selanjutnya peran Kode Etik Notaris juga dapat menunjang, sebagaimana diamanatkan dalam UJUN-P bahwa tujuan dibuatnya Kode Etik Notaris adalah sebagai kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris di Indonesia melalui keputusan

kongres perkumpulan dan/atau yang telah ditentukan atau diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib ditaati seluruh anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris.

Mengacu pada konteks Notaris sebagai pihak ketiga atau pemegang *escrow*, kewajiban Notaris sebagaimana termuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN-P dan Pasal 3 Kode Etik Notaris adalah bertindak untuk menjembatani kepentingan pihak yang wajib memberikan prestasi maupun pihak yang berhak atas prestasi dalam perjanjian *escrow*. Terkait dengan larangan, berdasarkan Pasal 17 UUJN-P dan Pasal 4 Kode Etik Notaris, Notaris dilarang keras memanfaatkan dana titipan tersebut untuk kepentingan di luar instruksi perjanjian, apalagi untuk kepentingan pribadi. Lebih lanjut, sebelum menyetujui penunjukan sebagai agen *escrow*, Notaris secara etik diwajibkan untuk meneliti legalitas transaksi dasar dari jual beli tersebut sebagai bentuk mitigasi risiko. (Ikatan Notaris Indonesia, n.d.)

Namun demikian, pelibatan profesi Notaris dalam perjanjian *escrow* ini tidak tertulis secara eksplisit dalam UUJN-P maupun Kode Etik Notaris mengenai kewenangan, batasan, dan tanggung jawab profesi jabatan Notaris, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum baik untuk Notaris itu sendiri maupun bagi pihak-pihak dalam perjanjian tersebut. Padahal, kepastian hukum sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian *escrow*, baik dari para pihak yang mengadakan perjanjian maupun pihak ketiga yang memegang dan menjamin kepastian pelaksanaan dari para pihak yang dalam hal ini adalah profesi Notaris.

2. Akibat Hukum Perjanjian Escrow Yang Melibatkan Notaris Sebagai Pihak Ketiga Atau Pemegang Escrow

Perjanjian *escrow*, sebagaimana didefinisikan dalam Black's Law Dictionary, merupakan suatu perjanjian yang melibatkan tiga pihak yaitu penjual, pembeli, dan pihak penitipan (*escrow holder*), yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pada hakikatnya, perjanjian ini berkenaan dengan penyerahan suatu dokumen hukum atau barang oleh pihak yang berjanji kepada pihak ketiga untuk disimpan dalam jangka waktu tertentu atau hingga terpenuhinya suatu syarat tertentu, yang kemudian akan diserahkan kepada pihak yang berhak menerimanya.

Karakteristik utama perjanjian *escrow* terletak pada keterlibatan pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak untuk memegang objek perjanjian sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban, sebelum objek tersebut diserahkan kepada pihak yang berhak setelah syarat perjanjian terpenuhi. Instrumen hukum ini berkembang khususnya dalam transaksi yang memerlukan jaminan atas pelaksanaan prestasi para pihak. (Syafira Nurrin Qolbisyah & Hardian Iskandar, 2025)

Perjanjian *escrow* dalam sistem hukum di Indonesia tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdota maupun KUHD, sehingga digolongkan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang belum ada pengaturannya di dalam KUHPerdota, mengacu pada pasal 1319 KUHPerdota yang menyatakan bahwa bahwa “seluruh perjanjian, baik yang memiliki nama khusus maupun tidak, tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian”. Berdasarkan pasal tersebut yang menegaskan bahwa seluruh perjanjian, baik yang memiliki nama khusus maupun tidak, tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian. Lahirnya perjanjian tidak bernama dalam praktik

bersumber pada asas kebebasan berkontrak yang memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan substansi perjanjian sesuai kebutuhan dan kepentingan masing-masing pihak.

Asas kebebasan berkontrak merupakan aspek fundamental dalam perkembangan hukum perjanjian yang memberikan kewenangan para pihak untuk bebas dalam menyepakati substansi perjanjian yang diadakan. Melalui asas ini, para pihak diberikan keleluasaan untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan kebutuhan serta kepentingan masing-masing sehingga tercipta hubungan hukum yang sah dan berlandaskan fleksibilitas serta kehendak bebas para pihak, sekaligus menjamin keleluasaan tersebut tanpa adanya intervensi dari manapun yang dapat memaksa pihak yang bersangkutan untuk menyepakati hal-hal yang tidak dikehendaki, sebagaimana dijamin dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota.

Akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang mengakui kebebasan setiap pihak untuk merumuskan dan menyetujui substansi perjanjian sebagai kebebasan di bawah ketentuan peraturan perundang-undangan dan kesusilaan yang hidup di masyarakat, sejalan dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menyatakan bahwa syarat sah perjanjian meliputi, kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat sah pertama, yakni kesepakatan kedua belah pihak atau lebih, merupakan unsur utama dalam perjanjian escrow yang dibentuk oleh dua unsur, yaitu penawaran dan penerimaan. Syarat ini mengharuskan para pihak saling menyetujui serta menghendaki segala sesuatu yang ada dalam perjanjian, sebagaimana Subekti mendefinisikan sepakat sebagai sebuah perizinan, di mana apa yang dimaksudkan salah satu pihak harus disetujui pihak lain sehingga tercipta kesesuaian kehendak di antara keduanya. Kesepakatan tersebut harus terjadi secara bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh melalui paksaan atau penipuan. (Kadek Krisnanda Pandi Putri & Purwanto I Wayan Novy, 2025)

Syarat sah kedua, yaitu kecakapan, mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian merupakan subjek hukum yang diperbolehkan melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Hukum pada dasarnya memandang setiap orang sebagai subjek hukum yang cakap, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa pihak yang tidak cakap. Syarat sah perjanjian yang ketiga adalah suatu hal tertentu yang berkaitan dengan objek perjanjian sebagai pokok dari kesepakatan para pihak. Objek dalam perjanjian merupakan inti dari hubungan kontraktual, sebab tanpa adanya objek, perjanjian akan kehilangan substansi dan tujuannya karena tidak ada sesuatu yang dapat dituntut pemenuhannya. Apabila dikaitkan dengan perjanjian escrow, para pihak harus jelas dalam menentukan objek perjanjian serta jelas dalam menunjuk peran pihak ketiga sebagai pemegang dan penjamin pelaksanaan prestasi para pihak sebelum objek diserahkan kepada pihak yang berhak.

Syarat sah keempat adalah suatu sebab yang halal, yakni pekerjaan yang menjadi objek pokok perjanjian tidak boleh berlawanan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu sebab

(causa/oorzaak) dalam perjanjian merupakan tujuan yang dikehendaki para pihak, yang menurut Subekti merupakan isi dari perjanjian itu sendiri, bukan sekadar objek pokok melainkan seluruh syarat dan ketentuan perjanjian yang dibuat. Ketentuan mengenai sebab perjanjian diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat dengan sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Adapun suatu sebab dikategorikan terlarang sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Dengan demikian pelaksanaan perjanjian escrow Ketika suatu perjanjian telah dibuat oleh para pihak sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah menandatangani dan perlu ada itikad baik. Untuk melaksanakan apa yang telah di sepakati tersebut, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan sukarela beralaskan asas kebebasan berkontrak dan syarat sah suatu perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Bahwa perjanjian berdasarkan atas hal tersebut tentu juga juga menimbulkan suatu akibat hukum. Definisi akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Berkaitan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat perbedaan mendasar antara syarat subjektif dan syarat objektif yang memiliki konsekuensi hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhi. Syarat subjektif dalam konteks Pasal 1320 KUHPerdara merujuk pada dua syarat pertama, yakni kesepakatan dan kecakapan para pihak, yang ketidakterpenuhiannya dapat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian.

Apabila kesepakatan tidak terjadi karena adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tidak ada persetujuan yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena alasan-alasan tersebut. Demikian pula halnya dengan syarat kecakapan, di mana apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memiliki kecakapan hukum yang diperlukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Ketidakterpenuhan syarat subjektif tersebut menjadikan perjanjian berstatus dapat dibatalkan, yang berarti perjanjian tersebut tetap berlaku sampai ada pihak yang berkepentingan memohon pembatalannya di Pengadilan. Hal ini berbeda dengan ketidakterpenuhan syarat objektif, yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, yang apabila tidak dipenuhi menjadikan perjanjian batal demi hukum atau tidak sah sejak awal tanpa perlu adanya pembatalan dari pengadilan. (Chrisya Nadine Immanuela & Siti Hajati Hoesin, 2022)

Mengacu pada pelaksanaan perjanjian escrow yang melibatkan Notaris sebagai pihak ketiga, maka terpenuhinya seluruh syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara menjadi landasan krusial bagi keabsahan

perjanjian escrow tersebut. Ketidakterpenuhan syarat subjektif maupun syarat objektif dalam perjanjian escrow dapat menyebabkan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah, baik melalui mekanisme pembatalan oleh pengadilan atas permohonan pihak yang berkepentingan, maupun batal demi hukum sejak awal perjanjian tersebut dibuat.

Pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak memiliki peran yang sangat krusial dalam pelaksanaan perjanjian escrow. Pihak ketiga yang ditunjuk yang ditunjuk oleh para pihak memiliki akibat hukum yaitu menerima objek prestasi dari pihak yang berkewajiban memberikan prestasi, memastikan serta menjaga objek prestasi, dan setelah memastikan terpenuhinya perjanjian pihak ketiga dalam perjanjian escrow berkewajiban untuk menyerahkan prestasi kepada pihak yang berhak menerima prestasi.

Keberadaan perjanjian escrow secara konsep memiliki kemiripan dengan perjanjian penitipan barang yang diatur dalam KUHPerdara, di mana suatu perjanjian penitipan barang terjadi apabila seseorang menerima barang milik orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1694 KUHPerdara, penerima titipan memiliki tiga kewajiban utama, yakni menyimpan barang yang dititipkan, memelihara barang yang dititipkan, dan mengembalikan barang titipan tersebut (Muhammad Faruq & Mahendra Wardhana, 2024). Kewajiban untuk memelihara dan menyimpan barang titipan tersebut harus dilaksanakan secara sungguh-sungguh oleh penerima titipan, di mana ia diwajibkan merawat barang yang dipercayakan kepadanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang-barangnya sendiri.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian escrow, kemiripan tersebut terletak pada kewajiban pihak ketiga, dalam hal ini Notaris selaku pemegang escrow, untuk menyimpan, memelihara, dan mengembalikan objek titipan kepada pihak yang berhak setelah terpenuhinya syarat yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan demikian, meskipun perjanjian escrow tidak diatur secara eksplisit dalam hukum positif Indonesia, konstruksi hukumnya dapat merujuk pada ketentuan perjanjian penitipan barang dalam KUHPerdara sebagai landasan hukum mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian escrow.

Berdasarkan Pasal 1694 KUHPerdara, perjanjian penitipan mewajibkan penerima titipan untuk menyimpan barang dan mengembalikannya kepada pemberi titipan dalam wujud asalnya. Adapun kewajiban pemeliharaan barang titipan dipertegas dalam Pasal 1706 KUHPerdara yang menegaskan bahwa penerima titipan wajib memelihara barang titipan dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri.

Lebih lanjut, Pasal 1707 KUHPerdara mengatur bahwa ketentuan pemeliharaan tersebut harus diterapkan secara teliti apabila penerima titipan yang mula-mula menawarkan diri untuk menyimpan barang, apabila ia meminta dijanjikan suatu upah untuk penitipan, apabila penitipan terjadi terutama untuk kepentingan penerima titipan, serta apabila diperjanjikan dengan tegas bahwa penerima titipan bertanggung jawab atas semua kelalaian dalam menyimpan barang titipan. Ketentuan dalam Pasal 1707 KUHPerdara tersebut menjelaskan tentang perjanjian yang bersifat konsensual dengan objek berupa barang, di mana

sejak tercapainya kesepakatan, pihak yang seharusnya menyerahkan barang berkewajiban merawatnya dengan baik sebagaimana merawat barang miliknya sendiri hingga barang tersebut diserahkan kembali kepada pemiliknya.

Dengan demikian, akibat hukum perjanjian escrow yang tergolong sebagai perjanjian tidak bernama innominaat adalah tunduk berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dengan memperhatikan aturan hukum secara umum yang berlaku dan hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian escrow juga berakibat hukum pada pihak ketiga, dalam hal ini Notaris selaku pemegang *escrow* tunduk sebagai penerima titipan dan tidak sedang dalam menjalankan jabatannya, berkewajiban menyimpan, memelihara, dan mengembalikan objek titipan sebagaimana keadaan semula kepada pihak yang berhak setelah terpenuhinya syarat yang telah disepakati dalam perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1694 KUHPerdara.

Perjanjian escrow yang tergolong sebagai perjanjian tidak bernama yang belum memiliki pengaturan khusus dalam KUHPerdara maupun KUHD dan hanya berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak serta syarat sahnya perjanjian, maka pencantuman klausul yang tertulis dan jelas dalam perjanjian escrow menjadi salah satu upaya untuk menjamin kepastian hukum para pihak. Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai sebagai kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati guna menciptakan ketertiban dalam masyarakat, sehingga ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum tanpa menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian hukum dalam konteks perjanjian bermakna bahwa apa yang ditulis dan dicantumkan dalam naskah perjanjian menjadi dasar dan pedoman bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.

Permasalahan hukum dapat timbul dari keterlibatan Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow, sebagai contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2083 K/Pdt/2014, di mana seorang Notaris yang ditunjuk para pihak untuk membuat Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) dituntut sebagai turut tergugat atas terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak. Meskipun secara hukum Notaris tidak terikat dengan akta tersebut karena yang terikat adalah para pihak yang menandatangani, putusan tersebut menunjukkan betapa krusialnya pencantuman klausula yang jelas bagi para pihak, khususnya bagi Notaris yang berkedudukan sebagai pemegang *escrow*.

Urgensi kepastian klausula ini diperkuat oleh fakta empiris dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2083 K/Pdt/2014. Dalam perkara tersebut, Notaris yang ditunjuk untuk mengonsep dan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditarik sebagai turut tergugat akibat adanya wanprestasi salah satu pihak. Namun, pengadilan menegaskan bahwa secara hukum Notaris tidak terikat dengan isi akta tersebut karena hubungan kontraktual yang melahirkan hak dan kewajiban hanya mengikat para pihak yang menandatangani. Dengan demikian, pencantuman klausula yang jelas dan komprehensif sangat vital untuk melindungi kepentingan hukum profesi Notaris sebagai pihak ketiga, sekaligus menjamin

tercapainya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak yang terlibat.

C. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisis penelitian yang telah diuraikan diatas terdapat dua kesimpulan yakni, Pertama. Notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* tidak berwenang karena belum diatur secara tertulis di dalam UUJN-P. Sehingga Notaris bertindak sebagai penerima titipan yang tunduk pada ketentuan didalam KUHPerdara, sehingga batasan Notaris dalam bertindak mengikuti ketentuan perjanjian penerima titipan sesuai dengan pasal 1694 KUHPerdara yang menyatakan penerima titipan berkewajiban menerima, menjaga, dan mengembalikan barang kepada seperti semula serta tunduk pada Kode Etik Notaris untuk bersikap jujur, amanah dan larangan untuk menggunakan titipan untuk kepentingan pribadi atau penyalahgunaan titipan. Terkait tanggung jawab Notaris ketentuan perjanjian penitipan sebagaimana dalam pasal 1707 yang menyatakan penerima titipan bertanggungjawab penuh atas barang titipan tersebut dan juga apabila terbukti terjadi kelalaian atau kesalahan maka Notaris juga dapat dikenai sanksi administratif sesuai dengan UUJN-P maupun sanksi perdata terkait wanprestasi dalam suatu perjanjian.

Kedua adalah, Akibat hukum perjanjian *escrow* yang tergolong sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah tunduk berdasarkan Pasal 1338 angka (1) mengenai asas kebebasan berkontrak dan syarat sah-nya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal dan apabila syarat perjanjian *escrow* tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. serta kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dengan memperhatikan aturan hukum secara umum yang berlaku. Karakteristik perjanjian *escrow* yang terdapat peran pihak ketiga untuk menerima prestasi dari pihak yang berkewajiban memberikan prestasi, kemudian berkewajiban untuk menjaga dan menyerahkan kepada pihak yang berhak setelah semua syarat terpenuhi. Karena Notaris tidak memiliki kewenangan maka perjanjian tersebut tunduk pada ketentuan dalam perjanjian penitipan di dalam KUHPerdara. Peran klausula dalam perjanjian *escrow* menjadi sangat krusial untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dan juga mewujudkan kepastian hukum.

D. SARAN

1. Bagi Pembuat kebijakan yakni DPR bersama Presiden, Diperlukan adanya perubahan, penambahan, atau pembentukan peraturan pelaksana sebagai dasar hukum untuk perjanjian *escrow* serta kewenangan, batasan, dan tanggung jawab pihak ketiga sebagai landasan hukum guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian *escrow* maupun pihak ketiga dalam perjanjian *escrow* atau yang selanjutnya disebut sebagai pemegang *escrow*.
2. Untuk Notaris, Sebagai pihak yang ditunjuk sebagai pihak ketiga dalam perjanjian *escrow*, Notaris harus tunduk pada undang-undang profesi dengan

memperhatikan kewenangan profesi yang telah diatur dalam hukum positif serta harus tunduk pada kode etik profesi yang disusun oleh organisasi profesi dalam menjalankan jabatannya untuk menghindari resiko-resiko hukum yang dapat timbul.

3. Untuk Masyarakat yang membuat atau akan membuat perjanjian escrow (para pihak), Diharapkan kepada masyarakat baik secara perorangan maupun lembaga yang membutuhkan dan akan membuat perjanjian escrow sebagaimana tergolong dalam perbuatan hukum dan menimbulkan sebuah akibat hukum haruslah memperhatikan peraturan perundang-undangan khususnya KUHPerdara yang mengatur mengenai perjanjian dan asas kepatutan yang berlaku. Selain itu dalam menunjuk pihak ketiga haruslah memperhatikan siapa saja yang berwenang dan dapat ditunjuk sebagai pihak ketiga dalam perjanjian escrow atau yang selanjutnya disebut sebagai pemegang escrow.

REFERENSI

Buku:

Djulaeka, & Devi Rahayu. (2021). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (S. H. , M. Hum. Dr. Devi Rahayu, Ed.; I). Scopindo Media Pustaka.

I Made Hendra Kusuma,. (2021). *Problematik Masalah Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)* (Pt. Penerbit, Ed.; 1st Ed.). Pt. Penerbit. <https://Web-Ibilibrary.Moco.Co.Id/Read-Book>

Mukti Fajar Nd., & Yulianto Achmad, (2019). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Pustaka Pelajar.

Muskhilah. (2022). *Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Syaiiful Anwar, C Morris S, & Mira Muarifah, Eds.; 1st Ed.). Deepublish Digital (Grup Penerbitan Cv Budi Utama.

Artikel Ilmiah:

Agung, Anak, Bagus Juniarta, Desak Putu, And Dewi Kasih. 2022. "Model Perjanjian Escrow : Kajian Tentang Kewenangan Dan Tugas Notaris Sebagai Penyedia Jasa Escrow." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Of Journal)* 11 No 1 (2022)(Vol 11 No 1 (2022)):215–27. Doi:10.24843/Jmhu.2022.V11.I01.

Boenjamin, Farhan A. 2022. "Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban Notaris Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil Suatu Akta Autentik." *Indonesian Notary* 4:20. <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Notary>.

- Boenjamin, F. A. (2022). Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban Notaris Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil Suatu Akta Autentik. *Indonesian Notary*, 4, 20. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>
- Celine Tangandez Wijaya. (2024). *Keabsahan Jasa Layanan Escrow Account Dalam Transaksi Jual Beli Mobil*.
- Chrisya Nadine Immanuel, & Siti Hajati Hoesin. (2022). Akibat Hukum Terhadap Notaris/Ppat Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/Ppat. *Palar (Pakuan Law Review)*, 1–17. <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2>.
- Fathul Hamdani, Sri Sukmana Damayanti, Wahyu Prawesthi, Muhammad Yustino Aribawa, & Vallencia Nandya Parammitha. (2025). Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(2), 241–260. <https://doi.org/10.30812/fundamental.v6i2.5423>
- Kadek Krisnanda Pandi Putri, & Purwanto I Wayan Novy. (2025). Kewenangan Notaris/Ppat Melaksanakan Jasa Escrow Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3(<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/issue/view/600>). <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.5.3.10799.1250-1256>
- Lailatul Mufarokhah, & Made Aditya Pramana Putra. (2025). Jurnal Media Akademik (Jma). *Jma*, 3(10), 3031–5220. <https://doi.org/10.62281>
- Maulisya Wahdini Nst, Sulaiman, & Nurarafah. (2021). Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum (Jim Fh). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum (Jim Fh)*, 4 No. 3, 256–263. <https://doi.org/https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i3.6370>
- Muhammad Faruq, & Mahendra Wardhana. (2024). Analisis Yuridis Putusan Nomor 877/Pdt.G/2022/Pn Sby Tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Menyimpan Sertipikat Tanah. *Novum: Jurnal Hukum*, 10 No. 4, 167–175. <https://doi.org/https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.58414>
- Muhammad Rasyid Fasya R, Muhammad Zibrani Faqih, Michael Franciscus Xaverius, Shaquille Rashaan Putra Adam, & Andhika Fausta Rizky. (2024). Pengaturan Perjanjian Tidak Bernama Dalam Hukum Perdata Indonesia: Tinjauan Teori Dan Praktik. *Media Hukum Indonesia (Mhi)*, 2(4), 965–970. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14448173>

- Nanin Koeswidi Astuti. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *Journal Hukum To-Ra*, 2. <https://doi.org/10.33541/Tora.V2i1.1130>
- Rachma, M., & Puspitasari, I. T. (2019). Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Sertipikat Tanah Yang Dititipkan kepadanya Dalam Rangka Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Notaire*, 2(2), 255. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V2i2.13360>
- Syafira Nurrin Qolbisyah, & Hardian Iskandar. (2025). Legal Aspects Of Escrow Account Contracts From A Civil Law Perspective. *Justisi*, 11(2), 473–487. <https://doi.org/10.33506/Js.V11i2.4213>
- Syafira Nurrin Qolbisyah, & Hardian Iskandar. (2025). Legal Aspects Of Escrow Account Contracts From A Civil Law Perspective. *Justisi*, 11(2), 473–487. <https://doi.org/10.33506/Js.V11i2.4213>
- Trifani, A., & Fitriasih, S. (2022). Peran Notaris Sebagai Pihak Ketiga Dalam Sebuah Perjanjian Di Bawah Tangan Yang Di Waarmerking. *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, 10(01), 133. <https://doi.org/10.30868/Am.V10i01.2381>
- Vika Nur Senda, Susi Sopiani, & Mochamad Fajar Muzzami. (2024). Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Keabsahan Perjanjian. *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, 1(2), 104–115. <https://doi.org/10.25134/Jise.V1i2.Xx>

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata, Pub. L. No. 1 (2003).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Pub. L. No. 2, 2014 (2014). <https://peraturan.bpk.go.id/details/39655/uu-no-21-tahun-2008>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pub. L. No. 2 (2014).

Kode Etik Notaris Perubahan Kongres Kedua (Banten, 2015)

Website Online:

Henry Campbell. (2019). *Black's Law Dictionary* (Bryan A. Garner, Ed.; 11th Ed.). Thompson Reuters, New York 2019.

Kemdikbud. (N.D.). *Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kbbi)*. Retrieved October 19, 2025, From <https://kbbi.web.id/perjanjian>