



Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam Akad Syariah Murabahah

M. Rezqon Apryan¹, Noor Hafidah²

Universitas Lambung Mangkurat¹⁻²

Email Korespondensi: rezqonapryan77@gmail.com

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 17 September 2025

ABSTRACT

Islamic banking emerges as an alternative to the conventional system that is often associated with *riba* and *gharar* prohibited in Islam. This study aims to analyze the implications of *gharar* elements in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) of land drawn up by notaries within *murabahah* contracts. The research method employed is normative legal research with a prescriptive approach through statutory analysis, legal doctrines, and Shariah principles. The findings reveal that the presence of *gharar* in PPJB may generate substantial legal uncertainty, leading to the annulment of notarial deeds; such conditions place notaries in a vulnerable position since the deed loses its binding legal force; furthermore, *gharar*-based PPJB practices undermine public trust in Islamic banking; this study also underscores the necessity for notaries to carefully examine the clarity of objects, land status, and contract clauses to ensure compliance with both positive law and Shariah principles. The implication of this study highlights the vital role of notaries in safeguarding the integrity and legal certainty of Islamic banking through the issuance of *gharar*-free authentic deeds.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, *Gharar*, *Murabahah*, Notary

ABSTRAK

Perbankan syariah hadir sebagai alternatif dari sistem konvensional yang rawan mengandung *riba* dan *gharar* yang dilarang dalam Islam. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi unsur *gharar* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat oleh notaris pada akad *murabahah*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan preskriptif melalui kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan *gharar* dalam PPJB berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan, bahkan dapat menyebabkan akta notaris batal demi hukum; kondisi ini menempatkan notaris pada posisi rentan karena akta yang dibuatnya kehilangan kekuatan mengikat; selain itu, praktik PPJB yang mengandung *gharar* berimplikasi pada melemahnya kepercayaan publik terhadap sistem perbankan syariah; temuan ini juga menegaskan perlunya kehati-hatian notaris dalam memeriksa kejelasan objek, status tanah, dan klausul perjanjian agar sesuai dengan hukum positif maupun prinsip syariah. Implikasi penelitian ini menekankan pentingnya peran notaris dalam menjaga integritas dan kepastian hukum perbankan syariah melalui pembuatan akta yang bebas dari unsur *gharar*.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Gharar*, *Murabahah*, Notaris

PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Peran notaris sangat penting dalam berbagai bidang, termasuk dalam transaksi perbankan syariah yang terus berkembang di Indonesia. Perbankan syariah hadir sebagai alternatif dari sistem konvensional yang sering dikritik karena mengandung unsur riba, gharar, maupun maisir yang bertentangan dengan prinsip Islam. Salah satu instrumen pembiayaan yang dominan dalam perbankan syariah adalah akad murabahah, yang menempati porsi terbesar dalam pembiayaan baik di tingkat nasional maupun internasional (Dusuki & Abdullah, 2007). Kondisi ini menjadikan peran notaris dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum akta syariah semakin krusial, mengingat akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai dokumen hukum, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hak bagi para pihak.

Dalam praktiknya, murabahah telah menjadi skema pembiayaan utama di lembaga keuangan syariah global. Data Islamic Development Bank (IDB) menunjukkan bahwa lebih dari 70% pembiayaan menggunakan akad ini, sementara di Indonesia murabahah mendominasi hingga lebih dari separuh portofolio pembiayaan syariah (Rahmawati, 2007). Meski demikian, dominasi murabahah kerap menuai kritik dari akademisi dan praktisi yang menyoroti adanya potensi penyimpangan dalam implementasi, khususnya terkait dengan keberadaan unsur gharar. Unsur ketidakpastian ini seringkali muncul dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris, seperti ketidakjelasan objek, status sertifikat tanah, atau waktu pelaksanaan transaksi. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian internasional bahwa kelemahan kontraktual dalam praktik perbankan syariah dapat mengurangi efektivitas prinsip keadilan dan transparansi (El-Gamal, 2006).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan landasan yuridis bagi akad murabahah di Indonesia. Pasal 19 ayat (1) huruf d menjelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga pokok dan keuntungan yang disepakati bersama. Namun, dalam praktiknya PPJB sering kali mengandung potensi gharar karena objek perjanjian tidak selalu jelas, misalnya terkait status sertifikat tanah atau kesepakatan pembayaran yang belum sempurna. Dalam hukum Islam, gharar merupakan bentuk ketidakpastian yang dilarang karena dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak (Vogel & Hayes, 1998). Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan mendesak bagi notaris untuk lebih berhati-hati dalam menyusun akta agar sesuai dengan hukum positif sekaligus prinsip syariah.

Kehadiran unsur gharar dalam PPJB berimplikasi pada kepastian dan perlindungan hukum akta notaris. Akta yang mengandung ketidakpastian berisiko dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, sehingga merugikan para pihak dan meruntuhkan kepercayaan publik terhadap sistem perbankan syariah. Dari perspektif hukum komparatif, studi global menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kontrak syariah sangat dipengaruhi oleh integritas

dokumen legal yang digunakan, termasuk akta notaris (Amin & Isa, 2008). Oleh karena itu, peran notaris tidak hanya terbatas pada fungsi administratif, tetapi juga sebagai penjaga prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum dalam setiap akad syariah.

Selain itu, perkembangan transaksi properti di Indonesia semakin meningkatkan urgensi peran notaris dalam pembuatan PPJB. Kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, sehingga PPJB menjadi instrumen hukum yang sering digunakan sebelum terbitnya Akta Jual Beli (AJB). Namun, persoalan muncul ketika objek tanah belum memiliki sertifikat pecah atau masih berstatus sertifikat induk, sehingga menimbulkan potensi sengketa. Dalam konteks ini, notaris wajib memastikan bahwa klausul-klausul dalam PPJB disusun dengan jelas, tidak menimbulkan ketidakpastian, serta sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan hukum Islam. Kegagalan dalam hal ini dapat berimplikasi pada hilangnya keotentikan akta dan potensi gugatan hukum di kemudian hari (Kamali, 2008).

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa peran notaris dalam pembuatan akta syariah, khususnya PPJB dalam akad murabahah, sangat strategis dan kompleks. Tantangan terbesar yang dihadapi adalah bagaimana memastikan akta terbebas dari unsur gharar, sehingga tetap sah secara hukum positif sekaligus sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi unsur gharar dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh notaris pada akad syariah murabahah, serta menilai sejauh mana keberadaan gharar mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap akta otentik yang dibuat.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan preskriptif yang bertujuan untuk menemukan, menganalisis, dan memberikan solusi terhadap isu hukum yang dihadapi terkait implikasi unsur gharar dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah pada akad murabahah. Sumber data penelitian diperoleh melalui kajian literatur berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin hukum, fatwa DSN-MUI, serta prinsip-prinsip syariah yang berkaitan dengan akad dan transaksi keuangan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah norma hukum positif Indonesia, prinsip hukum Islam, serta teori-teori hukum tentang kepastian dan perlindungan hukum, sehingga menghasilkan argumentasi yang sistematis, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Gharar Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Akta Perbankan

a. Konsep Gharar dalam Akad Jual Beli dalam Syariat Hukum Islam

Perspektif hukum Islam mengenai praktik Gharar dalam transaksi perbankan syariah di Indonesia. Gharar, yang secara etimologis berarti risiko atau bahaya, merujuk pada ketidakpastian dalam transaksi yang dapat merugikan

salah satu pihak. Dalam konteks hukum Islam, transaksi yang mengandung unsur Gharar dilarang karena dapat menyebabkan ketidakadilan dan eksploitasi. (Shohih & Setyowati, 2021) Perbankan syariah memiliki akar historis sejak masa Nabi Muhammad SAW, di mana aktivitas simpan pinjam dilakukan tanpa praktik riba dan berlandaskan prinsip saling menguntungkan. Seiring perkembangan zaman, lahirlah bank syariah modern yang diawali dengan pendirian Mit Ghamr Local Saving Bank di Mesir pada tahun 1963, yang kemudian menginspirasi berdirinya Bank Muamalat di Indonesia pada tahun 1992. Kehadiran bank syariah mencerminkan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sistem keuangan yang adil, transparan, serta sesuai dengan prinsip Islam.

Dalam konteks ini, notaris memiliki peranan penting dalam mendukung sistem keuangan syariah melalui pembuatan akta otentik yang berlandaskan prinsip syariah, khususnya pada perjanjian pembiayaan. Notaris memastikan bahwa setiap dokumen, baik akad murabahah, ijarah, maupun transaksi lainnya, memenuhi ketentuan hukum dan syariat, sehingga memberikan kepastian hukum sekaligus mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Peran ini juga menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan perbankan syariah. Namun, praktik pembuatan akta syariah tidak terlepas dari tantangan, salah satunya terkait adanya unsur ketidakjelasan (gharar) yang dilarang dalam hukum Islam "Rasulullah melarang jual beli Al-Hashah dan beli gharar." (HR. Muslim.) Gharar dipahami sebagai kondisi ketidakpastian yang dapat merugikan salah satu pihak, misalnya dalam hal objek, harga, atau waktu transaksi. Para ulama fiqh memberikan definisi beragam mengenai gharar, namun secara umum menekankan bahwa gharar dapat menimbulkan risiko dan perselisihan dalam akad Imam as-Sarakhsi, yang merupakan tokoh terkemuka dalam mazhab Hanafi, mendefinisikan Gharar sebagai suatu kondisi di mana konsekuensi dari suatu transaksi tersembunyi dan tidak dapat diprediksi."

Dalam literatur fikih, gharar dibagi dalam beberapa kategori, mulai dari gharar ringan (yang masih dapat ditoleransi), hingga gharar berat (yang membatalkan akad). Misalnya, jual beli buah yang belum siap panen dianggap gharar berat, sedangkan jual beli rumah tanpa melihat fondasi digolongkan sebagai gharar ringan. Pemahaman mengenai klasifikasi ini penting bagi notaris agar dapat memastikan setiap akad memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum. Dengan demikian, notaris tidak hanya berperan sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai pengawal prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Kompetensi dan pemahaman mendalam terhadap konsep gharar dan akad syariah menjadi kunci bagi notaris dalam melindungi kepentingan para pihak serta mewujudkan praktik perbankan syariah yang berkeadilan, transparan, dan sesuai dengan ajaran Islam. (Rahman, 2018)

Kompleksitas akad dalam perbankan syariah semakin tampak ketika objek transaksi tidak terdefinisi secara jelas, salah satunya terkait sertifikat induk dalam transaksi properti. Ketidakpastian mengenai kavling, batas tanah, maupun jangka waktu penyerahan sertifikat kepada bank sebagai jaminan sering kali menimbulkan sifat gharar yang bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini juga

terlihat dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di mana akad dibuat meskipun sertifikat induk belum dipecah (*splitzing*). Dalam kondisi demikian, kepastian hukum menjadi sangat penting agar status kepemilikan dan hak atas tanah dapat dipertanggungjawabkan dengan jelas. (Mayrah, 2023)

Fenomena *splitzing* sendiri telah diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997, namun dalam praktiknya sering menimbulkan persoalan. Pemilik tanah terkadang menjaminkan sertifikat induk tanpa sepengetahuan pembeli, sehingga tanah yang sudah diperjanjikan melalui PPJB dapat dibebani hak tanggungan. Situasi ini berpotensi merugikan pihak ketiga yang telah membayar lunas, tetapi belum memperoleh kepastian status hukum atas tanah yang dibelinya. Untuk itu, peran notaris menjadi krusial dalam memastikan bahwa PPJB dibuat dengan memperhatikan prinsip keterbukaan, keadilan, dan kepastian hukum, baik dari perspektif hukum positif Indonesia maupun hukum Islam. Ketidakpastian serupa tidak hanya muncul dalam perbankan syariah, tetapi juga pada praktik konvensional. Dalam keduanya, masalah utama terletak pada transparansi status sertifikat dan kepastian objek transaksi. Padahal, prinsip syariah menekankan pentingnya kejelasan (*transparansi*) agar tidak terjadi kerugian salah satu pihak. Oleh karena itu, analisis mendalam terhadap faktor penyebab ketidakjelasan, baik administratif maupun substantif, diperlukan untuk melahirkan solusi yang dapat meningkatkan kepastian hukum serta perlindungan bagi semua pihak.

PPJB pada dasarnya merupakan akta otentik yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta KMPR No. 9 Tahun 1995. Namun, meskipun telah memenuhi unsur sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, dalam praktiknya PPJB sering menimbulkan sengketa karena tidak disertai kepastian hukum yang memadai, terutama terkait status tanah dan potensi pembebanan hak tanggungan. Hal ini menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan prinsip fundamental yang harus dijunjung dalam setiap perjanjian, agar semua pihak memahami hak dan kewajibannya secara jelas. Dengan demikian, memahami definisi, elemen, serta implikasi hukum PPJB menjadi penting bagi notaris dan pihak-pihak yang terlibat. Pemahaman ini tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjadi instrumen pencegahan sengketa di kemudian hari. Lebih jauh, analisis komparatif antara akad syariah dan praktik konvensional dalam PPJB dapat membuka ruang bagi lahirnya rekomendasi yang lebih konstruktif untuk menciptakan transaksi yang adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip hukum, baik nasional maupun Islam.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer manusia yang sejajar dengan sandang dan pangan. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai pelindung dari ancaman luar, tetapi juga sebagai aset bernilai ekonomi yang dapat meningkatkan kesejahteraan pemilikinya. Seiring pertumbuhan penduduk, tantangan penyediaan hunian semakin kompleks karena keterbatasan lahan dan meningkatnya permintaan. Dalam hal ini, negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin ketersediaan perumahan yang layak dan

terjangkau melalui kebijakan yang berkelanjutan. Dalam proses perolehan hak atas tanah, mekanisme jual beli menjadi salah satu cara yang paling umum ditempuh. Transaksi ini harus dilaksanakan di hadapan Notaris atau PPAT guna memastikan keabsahan peralihan hak sekaligus menjamin kepastian hukum. Namun, sering kali muncul kendala, seperti belum lunasnya pembayaran, ketidaklengkapan dokumen, atau status tanah yang masih bersertifikat induk. Untuk mengatasi hal ini, lahirlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai solusi sementara yang sah secara hukum sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di mana kedua belah pihak saling berkomitmen untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Salah satu pihak bertanggung jawab untuk menyerahkan objek yang diperjualbelikan, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Oleh karena itu, perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli. (Larasati & Bakri, 2018)

PPJB berfungsi sebagai inovasi hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak dengan menetapkan syarat-syarat mendasar, antara lain kejelasan objek tanah, mekanisme pembayaran, jangka waktu penyelesaian, hingga ketentuan mengenai pajak dan potensi pembatalan. Meskipun demikian, praktik PPJB dalam dunia properti sering kali masih menyisakan permasalahan, terutama terkait kejelasan objek dan kepastian waktu prestasi. (Hadirusdianto, 2009)

Hal ini berpotensi menimbulkan gharar dalam perspektif hukum Islam, khususnya pada akad-akad syariah seperti murabahah, yang mensyaratkan adanya transparansi dan kejelasan. Peran Notaris dalam konteks ini sangat penting. Sebagai pejabat umum, Notaris tidak hanya bertugas membuat akta otentik, tetapi juga memastikan bahwa setiap transaksi memiliki kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, berbeda dengan akta di bawah tangan yang rentan menimbulkan sengketa. Lebih jauh, keterlibatan Notaris dalam menyusun PPJB dan mengedukasi masyarakat mengenai hak dan kewajiban hukumnya juga berfungsi membangun kepercayaan serta mencegah konflik di kemudian hari. Dengan demikian, PPJB tidak sekadar instrumen pendahuluan dalam jual beli tanah dan bangunan, melainkan wujud konkret dari prinsip kepastian hukum yang dijalankan oleh Notaris. Kehadiran Notaris menjadi pilar penting dalam menjaga integritas, keadilan, dan stabilitas hukum dalam transaksi properti, sekaligus menciptakan landasan yang sehat bagi pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat.

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Akad Syariah Murabahah Yang Dibuat Oleh Notaris

1. Akad Syariah Murabahah

Bank syariah memiliki peran strategis sebagai penggerak perekonomian masyarakat melalui fungsi penghimpunan dan penyaluran dana. Salah satu instrumen yang paling banyak digunakan adalah pembiayaan murabahah, yaitu skema jual beli dengan sistem pembayaran yang transparan dan sesuai dengan prinsip syariah. Dalam praktiknya, pembiayaan ini tidak hanya berorientasi pada keuntungan finansial, tetapi juga bertujuan memberikan manfaat nyata bagi masyarakat serta mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkeadilan dan berkelanjutan. Dalam konteks hukum, peran Notaris sangat penting untuk memastikan keabsahan dan kepastian setiap akad yang dibuat. Akta pembiayaan di bank syariah dapat berbentuk akta di bawah tangan maupun akta notariil, namun agar memiliki kekuatan autentik, akta tersebut harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian, Notaris wajib memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW, baik dari aspek subjek maupun objek perjanjian. Hal ini sejalan dengan tugas Notaris sebagai pejabat umum yang menjamin bahwa setiap transaksi memenuhi prinsip keadilan, kepastian, dan keterbukaan.

Secara syariah, murabahah termasuk dalam kategori jual beli amanah, di mana penjual (bank) wajib menyampaikan informasi secara jujur mengenai harga pokok dan margin keuntungan. Akad ini harus memenuhi rukun dan syarat, meliputi adanya penjual (ba'i), pembeli (musytari), objek jual beli (mabi'), harga (tsaman), serta ijab qabul yang sah. Selain itu, objek yang diperjualbelikan harus jelas, halal, bermanfaat, dapat dipindahtangankan, dan tidak mengandung syarat yang bertentangan dengan hukum Islam. Adapun syarat sahnya perjanjian murabahah secara umum sama dengan syarat sahnya perjanjian jual beli pada umumnya. Syarat subjek perjanjian jual-beli antara lain:

- a) Berakal sehat
- b) Kehendak sendiri (bukan paksaan)
- c) Keduanya tidak mubazir
- d) Dewasa (balig)

Dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, akad murabahah tidak hanya sah secara hukum positif, tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah. Dalam praktiknya, murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan nasabah. Prosesnya mencakup pemesanan barang kepada bank syariah, pengadaan barang oleh bank dari pemasok, hingga pengalihan kepemilikan kepada nasabah. Fatwa DSN-MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 menegaskan bahwa apabila bank memperoleh diskon dari pemasok, maka hak tersebut sepenuhnya milik nasabah. Ketentuan ini mencerminkan nilai transparansi dan keadilan yang menjadi ruh dari sistem keuangan syariah. Dengan demikian, keterlibatan Notaris dalam akad pembiayaan syariah, khususnya murabahah, bukan sekadar memenuhi aspek formalitas hukum, tetapi juga memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai

prinsip syariah dan hukum positif. Sinergi antara bank syariah dan Notaris menjadi fondasi penting dalam menciptakan sistem keuangan yang aman, adil, dan terpercaya bagi masyarakat. (Ketentuan Umum butir (3) Ftawa DSN-MUI No:16/DSN-MUI/IX/2000)

Pembiayaan murabahah berdasarkan pesanan menegaskan hubungan hukum jual beli yang bersifat konsensual, di mana penyerahan barang oleh bank syariah atau pemasok menjadi titik awal lahirnya perjanjian. Karakteristik utama skema ini adalah: (1) barang harus nyata dan dimiliki penjual sebelum dijual, (2) terjadinya peralihan hak milik dari bank kepada nasabah, serta (3) adanya pengungkapan harga pokok dan keuntungan yang telah disepakati. Akta murabahah yang disusun berdasarkan pesanan berfungsi sebagai instrumen utama yang mendokumentasikan kesepakatan kedua belah pihak, sekaligus menjamin transparansi harga, spesifikasi barang, serta hak dan kewajiban masing-masing. Selain menjadi sarana hukum yang memberikan kepastian, akta ini mencerminkan komitmen bank syariah untuk menjunjung tinggi prinsip keadilan dan keterbukaan dalam transaksi. Mekanisme keuntungan dalam murabahah ditetapkan sejak awal secara jelas, meliputi harga barang, margin keuntungan, dan jangka waktu pelunasan. Hal ini membedakan murabahah dari praktik jual beli dalam KUH Perdata yang tidak mewajibkan penjual mengungkapkan harga pokok, sehingga prinsip transparansi menjadi ciri khas utama transaksi syariah. Dengan demikian, akad murabahah bukan hanya perjanjian jual beli biasa, tetapi juga wadah untuk menegakkan nilai etika dan tanggung jawab bersama.

Dalam praktiknya, penyerahan barang memiliki makna penting sebagai simbol alih hak dan kewajiban. Bank syariah wajib menyampaikan informasi secara lengkap terkait kondisi, spesifikasi, dan hak nasabah atas barang tersebut. Transparansi ini bertujuan mencegah sengketa dan menjaga keharmonisan hubungan hukum antara bank dan nasabah. Pada saat yang sama, notaris memegang peranan vital dalam memastikan setiap akad bebas dari unsur gharar atau ketidakpastian yang dilarang dalam hukum Islam. Pemahaman mendalam mengenai potensi gharar memungkinkan notaris menjamin bahwa setiap transaksi murabahah sah secara hukum positif, sesuai prinsip syariah, serta melindungi kepentingan para pihak dengan menjunjung tinggi integritas profesi.

2. Keabsahan Akta Notaris

Kepatuhan terhadap prinsip syariah (sharia compliance) merupakan aspek fundamental dalam perbankan syariah. Ketidakpatuhan dalam hal ini tidak hanya berimplikasi pada pelanggaran regulasi, tetapi juga dapat mengakibatkan penghentian operasional bank. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 menegaskan bahwa kepatuhan syariah mencakup seluruh aktivitas usaha, metode, dan proses bisnis. Oleh karena itu, peran notaris menjadi penting untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak hanya sah menurut hukum positif, tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah, sehingga dapat berfungsi optimal sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum. (Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008.)

Dalam praktiknya, akad pembiayaan syariah wajib dituangkan dalam bentuk tertulis dengan mencantumkan hak dan kewajiban para pihak. Jika dibuat

dalam bentuk akta autentik, notaris dituntut untuk menjaga keotentikan dan memastikan substansinya bebas dari unsur riba, gharar, maisir, maupun praktik zalim. Akta notaris harus memenuhi syarat formal dan materiil; secara formal melibatkan kehadiran dan tanda tangan para pihak, sedangkan secara materiil memastikan substansi akta tidak bertentangan dengan hukum perdata maupun hukum Islam. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penjaga integritas dan kepastian hukum, sekaligus mitra penting dalam menjamin keabsahan transaksi perbankan syariah.

Namun demikian, adanya unsur gharar yang berlebihan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan membatalkan keabsahan akta, sebagaimana tercermin dalam perkara Nomor 1957/Pdt.G/2018/PA.Js. Dalam kasus tersebut, hakim menyatakan akta murabahah batal demi hukum karena dinilai menyimpang dari prinsip syariah dan melanggar ketentuan Kitab Hukum Ekonomi Syariah serta KUHPerdota. Putusan ini menunjukkan bahwa setiap akad dalam perbankan syariah harus memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, serta terhindar dari praktik riba, gharar, maisir, haram, dan zalim. Dengan demikian, penting bagi notaris untuk memiliki pemahaman mendalam mengenai hukum positif dan hukum Islam agar dapat menjamin akta yang dibuatnya sah, otentik, dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

3. Formulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akad Syariah Murabahah

Perjanjian dalam hukum merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang secara sukarela mengikat diri untuk menimbulkan hubungan hukum, hak, dan kewajiban. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai kesepakatan yang berkaitan dengan harta kekayaan, (Muhammad, 2014) sedangkan Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan bahwa keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sahnya perjanjian. Dalam jual beli tanah, Pasal 1457-1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli telah terjadi sejak tercapai kesepakatan mengenai objek dan harga, meskipun penyerahan objek maupun pembayaran belum dilakukan. Sementara itu, UUPA 1960 serta PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan setiap transaksi jual beli tanah dituangkan dalam akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT untuk menjamin kepastian hukum. Sejalan dengan prinsip perbankan syariah, setiap perjanjian juga harus terbebas dari unsur maysir, gharar, dan riba, serta memperhatikan asas keadilan. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana ditentukan dalam UUJN, dengan syarat dibuat dalam bentuk baku yang ditetapkan undang-undang dan di hadapan pejabat umum. Untuk mencegah sengketa dalam jual beli tanah, praktik hukum mengenal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen yang mengikat penjual dan pembeli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). PPJB berfungsi menetapkan syarat, harga, serta waktu pelaksanaan transaksi, sekaligus menjadi alat bukti sah apabila terjadi perselisihan.

PPJB sendiri terbagi menjadi dua, yakni PPJB lunas dan belum lunas, yang berbeda dengan AJB karena pada PPJB masih terdapat syarat atau kewajiban yang belum terpenuhi. Dalam praktiknya, PPJB dibuat oleh notaris, sementara AJB harus dibuat di hadapan PPAT. Kehadiran PPJB memberikan kepastian hukum,

perlindungan hak, serta transparansi bagi para pihak yang terlibat. Dalam konteks perkembangan perbankan syariah, peran notaris menjadi semakin krusial, tidak hanya sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai penjaga integritas transaksi agar sesuai dengan prinsip syariah maupun hukum positif. Baik notaris konvensional maupun syariah pada dasarnya menerapkan prinsip yang sama dalam penyusunan PPJB, yaitu memberikan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak dalam transaksi jual beli tanah. (Hadjon, 2001) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta yang meskipun tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, namun memiliki peranan penting karena memberi ruang fleksibilitas bagi para pihak untuk menyepakati isi perjanjian di hadapan notaris. PPJB lahir dari kesepakatan bebas penjual dan pembeli yang dituangkan secara tertulis, sehingga setelah ditandatangani, akta ini mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disetujui. Dengan demikian, PPJB tidak hanya menjadi instrumen hukum, melainkan juga sarana untuk menciptakan hubungan yang harmonis dan saling menguntungkan, sejalan dengan prinsip keadilan, kerelaan, serta larangan adanya kecurangan dalam transaksi bisnis maupun perspektif syariah. (Sigit, 2021)

Namun, dalam praktiknya PPJB kerap berpotensi menimbulkan ketidakjelasan (*gharar*), misalnya ketika objek tanah belum bersertifikat pecah atau informasi mengenai batas dan status hukum tanah belum lengkap. Oleh karena itu, penting untuk mencantumkan keterangan yang jelas mengenai objek tanah serta tenggat waktu pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) agar tercipta kepastian hukum. Ketentuan ini tidak hanya mencegah sengketa di kemudian hari, tetapi juga menjamin perlindungan bagi para pihak. Dalam hal ini, peran notaris menjadi strategis, bukan sekadar sebagai pembuat akta autentik, melainkan juga penjaga keadilan dan integritas transaksi dengan memastikan bahwa seluruh proses dilakukan secara transparan, bebas dari paksaan, dan sesuai hukum yang berlaku.

Notaris memiliki kewajiban untuk memberikan pemahaman menyeluruh atas isi akta kepada para pihak, sekaligus melakukan penyuluhan hukum sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris. Kewajiban ini menjadi penting agar klien tidak hanya memahami aspek formal akta, tetapi juga implikasi hukum yang mungkin timbul. Kelalaian notaris dalam menjalankan fungsi ini dapat menimbulkan kerugian, bahkan mengakibatkan akta kehilangan keotentikannya. Oleh karena itu, notaris dituntut bekerja dengan profesionalisme, kehati-hatian, dan integritas tinggi, melakukan verifikasi data, serta memberikan penjelasan yang transparan agar setiap akta benar-benar sah, adil, dan melindungi kepentingan semua pihak. Keberadaan notaris yang profesional dan berintegritas pada akhirnya membangun kepercayaan masyarakat terhadap hukum, mendorong terciptanya transaksi yang aman dan transparan, serta memperkuat stabilitas sosial-ekonomi. Dengan demikian, peran notaris tidak hanya terbatas pada fungsi formal sebagai pengesah dokumen, tetapi juga sebagai penjaga keadilan, kepastian, dan kepercayaan dalam sistem hukum.

SIMPULAN

Gharar dalam konteks perbankan, baik syariah maupun konvensional, merujuk pada ketidakpastian dalam transaksi yang menimbulkan risiko dan spekulasi. Dalam prinsip hukum Islam, gharar dilarang karena berpotensi mencederai keadilan dan transparansi. Sementara itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian formal yang wajib memenuhi syarat hukum tertentu agar sah dan mengikat. Ketidakpastian dalam PPJB dapat dikategorikan sebagai bentuk ketidakpastian hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam perbankan syariah, setiap transaksi yang mengandung gharar dianggap tidak sah sehingga lembaga keuangan syariah berusaha menghindarinya dengan memastikan kejelasan objek, harga, dan waktu penyerahan. Sebaliknya, meskipun perbankan konvensional tidak secara eksplisit melarang gharar, praktiknya tetap menghadapi tantangan hukum ketika ketidakpastian muncul, khususnya terkait objek akad. Unsur gharar dalam PPJB dapat berakibat serius, yakni akta dinyatakan batal demi hukum. Konsekuensinya, akta tersebut kehilangan kekuatan mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar klaim hak maupun kewajiban di pengadilan. Kondisi ini menegaskan pentingnya transparansi dan kepastian hukum dalam setiap transaksi. Oleh karena itu, agar akta tetap sah dan memiliki kekuatan hukum, seluruh elemen transaksi harus disusun secara jelas serta terbebas dari unsur gharar.

DAFTAR RUJUKAN

- Amin, H., & Isa, Z. (2008). An examination of the validity of Islamic banking contracts in Malaysia. *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, 4(2), 45-66.
- DSN-MUI. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia.
- Dusuki, A. W., & Abdullah, N. I. (2007). Maqasid al-Shari'ah, masalah, and corporate social responsibility. *American Journal of Islamic Social Sciences*, 24(1), 25-45. <https://doi.org/10.35632/ajiss.v24i1.445>
- El-Gamal, M. A. (2006). *Islamic finance: Law, economics, and practice*. Cambridge University Press.
- Hadirusdianto, D. (2009). *Beberapa catatan penting tentang pengikatan jual beli hak atas tanah*. Mitra Ilmu.
- Hadjon, P. M. (2001). *Formulir pendaftaran tanah bukan akta otentik*. Surabaya Post.
- H, A. (2021). Teori bank syariah. *Jurnal Perbankan Syariah*, 2(1), 67-83.
- HR. Muslim. (n.d.). *Kitab Al-Buyu*, BAB: Buthlaan Bai Al-Hashah wal Bai Alladzi Fih Gharar (No. 1513).
- Kamali, M. H. (2008). Shari'ah and civil law: Towards a methodology of harmonization. *Islamic Law and Society*, 15(3), 291-325. <https://doi.org/10.1163/156851908X333732>
- Larasati, F. R., & Bakri, M. (2018). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada putusan hakim dalam pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. *Jurnal Hukum*, 15(4), 2-3.

- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Mayrah, N. (2023). Perlindungan hukum pembebanan hak tanggungan sertifikat induk kepada pemegang sertifikat pecah tanah (splitzing). *Jurnal Hukum*, 11(1), 230–234.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum perikatan Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Rahman, M. F. (2018). Nature and gharar limits in maliyah transactions. *SALAM: Jurnal Sosial & Budaya Syar-I*, 5(3), 256.
- Rahmawati, A. (2007). Ekonomi syari'ah: Tinjauan kritis produk murābahah dalam perbankan syari'ah di Indonesia. *Jurnal La_Riba*, 1(2), 188.
- Shohih, H., & Setyowati, R. (2021). Perspektif hukum Islam mengenai praktik gharar dalam transaksi perbankan syariah. *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, 12(2), 69–82.
- Sigit, A. P. (2021). Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli ruko akibat wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2), 173–186.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Vogel, F. E., & Hayes, S. L. (1998). *Islamic law and finance: Religion, risk, and return*. Kluwer Law International.