

TESIS

**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH**



Disusun Oleh:

M. REZQON APRYAN
NIM. 2320216310066

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
JULI 2025**

**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
OLEH NOTARIS DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH**

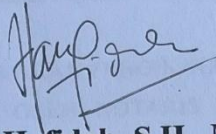
**Tesis
Untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :
M. REZQON APRYAN
2320216310066**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

**Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal**

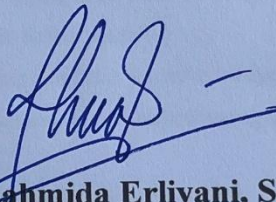
Pembimbing



Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum

NIP. 19750211 199903 2 001

**Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan**



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 19730420 200312 2 002

**Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615 200312 1 001



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

M. REZQON APRYAN

2320216310066

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

12 %

Banjarmasin, 30 Juni 2025

Mengetahui,
An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M. Rezqon Apryan, S.H

NIM : 2320216310066

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat

Judul Tesis : ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM AKAD SYARIAH
MURABAHAH

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2025

Yang membuat pernyataan



M. Rezqon Apryan, S.H.

RINGKASAN

ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH

Oleh :

M. Rezqon Apryan¹, Noor Hafidah²

Dalam Analisa yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana gharar secara konsep lahir pada perjanjian yang mengikat terkhusus pada aturan syariah. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab penting dalam pembuatan akta yang berlandaskan pada akad syariah, khususnya Murabahah. Tugas notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan dokumen, tetapi juga mencakup pemahaman mendalam tentang hukum positif dan prinsip-prinsip syariah. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa akta yang dihasilkan memenuhi syarat legal dan syariah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, notaris berperan sebagai mediator yang menjamin bahwa semua aspek hukum dalam transaksi telah dipenuhi, sehingga mengurangi risiko sengketa di masa depan. Gharar, yang berarti ketidakpastian dalam transaksi, merupakan elemen yang harus dihindari dalam setiap akad syariah.

Melalui pendekatan yuridis normatif dengan mengambil teori kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta teori hukum keadilan islam penelitian ini menemukan bahwa Gharar masih terdapat pada Akad baik dikonvensional maupun syariah. Sehingga terjadinya Ketidakpastian hukum yang menimbulkan Akta yang dibuat oleh notaris menjadi sangat beresiko. Dalam hukum islam dikenal dengan akad yang fasad sedangkan dalam hukum positif mempengaruhi Keabsahan Akta yang dibuat Oleh Notaris.

Berdasarkan hasil pembahasan Gharar secara konsep masuk kedalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris sebagai akta otentik, secara khusus untuk mewujudkan kepastian hukum adanya konsep ini dengan menggabungkan dengan hukum islam. Perlindungan hukum juga penting mengingat akan terjadinya resiko yang besar yaitu Keabsahan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris. Notaris berkewajiban melakukan pemahaman kepada klien nya dengan menganut Asas Kebebasan Berkontrak dan prinsip syariah.

¹ NIM : 2320216310066

² Pembimbing

ABSTRAK
ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
OLEH NOTARIS DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH

Oleh :

M. Rezqon Apryan³, Noor Hafidah⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Gharar, Akad Syariah Murabahah

Penelitian ini secara komprehensif menganalisis isu krusial terkait kepastian dan perlindungan hukum Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris dalam konteks Akad *Murabahah* Syariah. Fokus utama penelitian adalah mengidentifikasi dan mengevaluasi implikasi unsur *Gharar* (ketidakjelasan, ketidakpastian, atau spekulasi) yang mungkin terkandung dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang digunakan dalam praktik perbankan, baik konvensional maupun Syariah. Penelitian ini berargumen bahwa keberadaan *Gharar* dalam PPJB memiliki konsekuensi signifikan terhadap validitas dan kekuatan hukum akta notaris. Sebagai penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif, penelitian ini menggunakan pendekatan yang mendalam dan sistematis. Metode penelitian melibatkan kajian ekstensif terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, prinsip-prinsip hukum Islam (khususnya yang berkaitan dengan akad dan transaksi keuangan), serta teori-teori hukum yang mendasari konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, dan validitas akta otentik. Analisis ini bertujuan untuk memberikan jawaban yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diangkat, yaitu sejauh mana unsur *Gharar* dapat mempengaruhi kepastian dan perlindungan hukum akta notaris dalam akad *Murabahah*.

Temuan utama penelitian ini menyoroti dua poin penting. Pertama, penelitian ini menegaskan bahwa konsep *Gharar* dalam Hukum Islam memiliki relevansi yang signifikan dalam konteks perbankan konvensional. Ketidakpastian yang melekat dalam transaksi konvensional memiliki paralel dengan prinsip *Gharar*, sehingga menciptakan kesamaan fundamental yang mengikat akad di kedua sistem perbankan tersebut. Kesamaan ini menjadi dasar argumentasi bahwa potensi *Gharar* dalam PPJB dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang substansial.

Kedua, penelitian ini menyimpulkan bahwa ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh *Gharar* dapat membawa konsekuensi serius terhadap akta notaris. Akta yang mengandung unsur *Gharar* berisiko tinggi untuk dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hal ini menempatkan Notaris dalam posisi yang rentan, karena akta yang mereka buat dapat kehilangan kekuatannya. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian (*due diligence*) bagi Notaris dalam proses pembuatan akta.

³ NIM : 2320216310066

⁴ Pembimbing

**ANALYSIS ON BINDING PRESALE AND PURCHASE AGREEMENT OF
LAND MADE BY NOTARY IN SHARIA *MURABAHAH* CONTRACT**

By :
M. Rezqon Apryan¹, Noor Hafidah²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University

ABSTRACT

Keywords : Binding Presale and Purchase Agreement, *Gharar*, Sharia *Murabahah* Contract

The main focus of this research are to identify and evaluate the implication of *Gharar* elements (obscurity, uncertainty, or speculation) which might contain in Binding Presale and Purchase Agreement (PPJB) used in banking practices, both conventional and Sharia. Method of this research involves extensive study on relevant legislation, principles of Islamic Law (especially related to financial agreement and transaction), legal theories which becomes the basis for the concept of legal certainty, legal protection, and validity of an authentic deed. This analysis is aimed at giving comprehensive answer to the legal problems being studied namely, how far the element of *Gharar* can influence the legal certainty and legal protection to a notarial deed in a *Murabahah* agreement. The results of this research are, *firstly*, to emphasize that the concept of *Gharar* in Islamic Law has significant relevance in in the context conventional banking. The uncertainty inherent to conventional transactions is parallel to the principle of *Gharar*, thus, creating the same fundament which binds the agreement in both banking systems. This similarity becomes ground of argument that *Gharar* potential in Binding Presale and Purchase Agreement (PPJB) can arise substantial legal uncertainty. Secondly, legal uncertainty caused by *Gharar* can bring serious consequence to notarial deed. A deed containing the element of *Gharar* has high risk to be declared null and void by the court. This matter places the Notaries in vulnerable position because the deeds they have made can lose their legal power. Therefore, this research emphasizes the importance of principle of prudence (*due diligence*) for the Notaries in the process of deed making. The Notaries must check carefully and analyze every clause in the PPJB in order to ensure that there is no the element of *Gharar* which can endanger the validity of the deeds.

Certified by



~~Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div~~
Authorized Sworn Translator

¹ Student number : 2320216310066

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas karunia dan anugerahnya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH** sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan. Pada Penelitian Tesis ini tentu masih banyak kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan penulis yang dimiliki. Oleh karena itu penulis memohon maaf atas kekurangan tersebut, penulis juga sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan Tesis ini. Sehingga dalam penyusunan Tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak. Untuk itu perkenalkan penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku ketua Program Studi Magister Konotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Ibu Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum. Selaku Dosen pembimbing, terimakasih atas bimbingan dan perhatiannya kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir Tesis.
4. Kepada Bapak/Ibu Dosen Penguji. yang memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.

5. Seluruh Dosen pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Para Staf Akademik Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan bantuannya kepada penulis untuk mengurus segala keperluan administrasi selama penulis kuliah.
7. Orang tua Penulis yakni Bapak M. Fajar Rivanny. S.pd dan Almarhumah Dharmayanti S.pd atas dukungan spritual untuk menyemangati penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Istri terkasih Nurul Hasanah yang sudah memberikan dukungan keseluruhan, semangat dan doa yang tidak pernah terhingga, terimakasih atas pengertian dan kesabaran selama proses penulisan tesis ini, selalu menjadi sumber inspirasi dan motivasi yang besar bagi penulis.
9. Ananda Muhammad Khalid Emraan yang sudah terlahir kedunia menjadi anak yang telah menguatkan saya secara spiritual dan mental untuk bisa menyelesaikan tesis ini.
10. Kepada Bapak Manager Sales Muhammad Isnaeni selaku atasan saya terimakasih telah menyemangati dan memberikan support penuh.
11. Kepada semua Karyawan PT. ICONIC ELECTRONIC INDONESIA yang telah memberika support penuh kepada penulis.
12. Teman- Teman All Stars yang terlibat langsung dalam perbaikan tesis ini
13. Teman-Teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 23 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya penulis panjatkan do'a kepada Allah SWT semoga karunia dan anugrah yang diberikan senantiasa menyertai kita dan mudah-mudahan Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

DAFTAR ISI

Judul	Halaman
BAB I	PENDAHULUAN..... 1
	A. Latar Belakang Masalah 2
	B. Rumusan Masalah..... 6
	C. Keaslian Penelitian..... 6
	D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... 10
	E. Manfaat Penelitian..... 11
	F. Tinjauan Pustaka..... 12
	G. Metode Penelitian..... 24
BAB II	KONSEP GHARAR DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM AKTA PERBANKAN..... 30
	A. Konsep Gharar dalam Akad Jual Beli dalam Syariat Hukum Islam..... 30
	B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 47
BAB III	KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM AKAD SYARIAH MURABAHAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS..... 62
	A. Akad Syariah Murabahah..... 61
	B. Keabsahan Akta Notaris..... 74
	C. Formulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akad Syariah Murabahah..... 82
BAB IV	PENUTUP..... 104
	A. Kesimpulan..... 104
	B. Saran..... 106
DAFTAR PUSTAKA	