

Analisis Unsur *Gharar* Dalam Akad Peralihan Hak Atas Tanah Di PPAT Gondanglegi Perspektif Fiqih Muamalah

Martha Susilowati¹, Muhammad Saifi²

¹Universitas Al-Qolam Malang, Indonesia

²Universitas Al-Qolam Malang, Indonesia

E-mail: marthasusilowati22@alqolam.ac.id¹, saifi@alqolam.ac.id²

Article History:

Received: 23 Juni 2026

Revised: 26 Agustus 2026

Accepted: 02 September 2026

Keywords: *Peralihan Hak Atas Tanah, Balik Nama Sertipikat, Fiqih Muamalah, Gharar, Kepastian Hukum.*

Abstrak: *Peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan bagian penting dalam sistem administrasi pertanahan yang bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Dalam praktiknya, proses tersebut tidak selalu berjalan tanpa kendala, baik yang berkaitan dengan kondisi dokumen, status pemilik, maupun status hukum tanah yang menjadi objek transaksi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai permasalahan yang muncul dalam proses balik nama SHM di PPAT Gondanglegi serta menelaahnya dalam perspektif fiqih muamalah, khususnya terkait prinsip kejelasan objek akad, kejelasan subjek akad, dan kejelasan status hukum serta akibat akad. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (field research). Data diperoleh melalui wawancara, observasi, serta dokumentasi yang berkaitan dengan praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif-analitis dengan menggunakan perspektif fiqih muamalah sebagai kerangka analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan dalam proses balik nama SHM antara lain berkaitan dengan hilangnya sertipikat, peralihan hak ketika pemilik telah meninggal dunia, kendala kewajiban perpajakan, serta status hukum tanah seperti tanah pertanian absentee, tanah negara, dan tanah yang berada di kawasan Perhutani. Dari perspektif fiqih muamalah, prosedur administrasi yang dilakukan—seperti verifikasi dokumen, penetapan ahli waris, pengecekan status tanah, serta penyelesaian kewajiban administratif—berfungsi untuk memastikan kejelasan objek, subjek, dan status hukum transaksi sehingga dapat meminimalkan unsur gharar. Dengan demikian, praktik peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama di PPAT*

Gondanglegi pada prinsipnya sejalan dengan nilai kepastian, keadilan, dan kejelasan dalam transaksi yang ditekankan dalam fiqh muamalah.

PENDAHULUAN

Transaksi pertanahan yang terbebas dari unsur *gharar* (ketidakjelasan atau ketidakpastian) merupakan prinsip dasar yang tidak dapat diabaikan dalam hukum ekonomi Islam. Dalam kerangka syariah, setiap aktivitas muamalah yang berkaitan dengan harta benda harus dilaksanakan secara transparan, adil, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya keraguan, spekulasi, maupun potensi kerugian sepihak yang dapat mencederai nilai-nilai keadilan. Dengan demikian, kejelasan dalam transaksi bukan sekadar aspek teknis, melainkan bagian integral dari etika dan norma hukum Islam yang menjunjung tinggi kejujuran serta tanggung jawab.

Prinsip tersebut berlandaskan pada tujuan utama syariat (*maqāṣid al-syarī'ah*), khususnya dalam aspek perlindungan terhadap harta (*hifz al-māl*). Syariat Islam secara tegas menghendaki agar setiap bentuk pengelolaan dan perpindahan kepemilikan harta dilakukan dengan cara yang sah, aman, dan tidak menimbulkan konflik di kemudian hari. Oleh karena itu, segala bentuk transaksi yang mengandung ketidakpastian, baik terkait objek yang diperjualbelikan, nilai yang disepakati, maupun akibat hukum yang ditimbulkan, dipandang sebagai sesuatu yang harus dihindari karena berpotensi merusak tatanan sosial dan ekonomi masyarakat.

Dalam cakrawala hukum Islam, sebuah akad atau perjanjian bukan sekadar pertukaran formalitas materiil, melainkan sebuah ikatan moral yang berpijak kuat pada pilar kerelaan timbal balik atau *an-tarāḍin*. Prinsip ini menuntut adanya kejujuran paripurna serta transparansi informasi sebagai prasyarat mutlak bagi sahnya sebuah transaksi. Sebuah kerelaan dianggap tidak autentik apabila muncul dari ketidaktahuan, sehingga keterbukaan fakta menjadi fondasi utama agar tidak ada pihak yang merasa terzalimi atau terjebak dalam kesepakatan yang semu.

Persoalan krusial sering kali muncul apabila objek transaksi, khususnya aset strategis seperti tanah, tidak didefinisikan dengan tingkat presisi yang tinggi. Ketidakjelasan yang menyangkut aspek legalitas kepemilikan, akurasi luas bidang, kepastian batas-batas wilayah, hingga beban hak lain yang mungkin masih melekat pada lahan tersebut, secara teknis dikategorikan sebagai praktik *gharar*. Ketidakpastian atau spekulasi yang berlebihan ini secara eksplisit dilarang dalam berbagai hadis Nabi Muhammad SAW karena sifatnya yang mengandung unsur penyesatan (*taghrir*) dan dapat memicu pertikaian yang berlarut-larut di masa depan. Urgensi untuk mendetailkan objek transaksi ini tidak hanya terbatas pada upaya proteksi terhadap kerugian materiil secara individual. Larangan terhadap unsur ketidakjelasan tersebut mengemban misi yang lebih luas, yakni sebagai instrumen preventif untuk menjaga stabilitas sosial dan merawat kepercayaan dalam interaksi ekonomi masyarakat (Nurinayah, 2023).

Dalam praktik jual beli tanah, urgensi prinsip kejelasan menjadi semakin tinggi. Hal ini disebabkan tanah bukan hanya sekadar komoditas ekonomi, tetapi juga merupakan aset strategis yang memiliki nilai jangka panjang, berkaitan dengan status kepemilikan yang sah, serta menyangkut kepentingan sosial dan hukum yang kompleks. Ketidakjelasan dalam transaksi tanah, seperti sengketa batas wilayah, status kepemilikan yang tidak pasti, atau dokumen yang tidak lengkap, dapat menimbulkan konflik berkepanjangan yang merugikan berbagai pihak. Oleh karena itu, penerapan prinsip bebas *gharar* dalam transaksi tanah tidak hanya berfungsi sebagai upaya menjaga keadilan ekonomi, tetapi juga sebagai langkah preventif untuk menciptakan kepastian hukum dan stabilitas sosial di tengah masyarakat.

Permasalahan dalam administrasi pertanahan sering muncul akibat ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah di lapangan dengan data yang tercantum dalam dokumen resmi, seperti sertifikat atau peta pendaftaran. Ketidakjelasan batas tanah, tumpang tindih klaim kepemilikan, maupun tanah yang belum terpetakan dengan baik menimbulkan ketidakpastian terhadap objek transaksi (Dadi, 2023). Dalam perspektif fiqih muamalah, kondisi tersebut termasuk bentuk *gharar* karena pihak yang bertransaksi tidak memperoleh informasi yang pasti mengenai objek jual beli.

Selain itu, persoalan juga muncul dari sisi yuridis ketika status hak, riwayat peralihan, atau keabsahan alas hak tidak terdokumentasi secara tertib, misalnya karena adanya transaksi di bawah tangan atau belum didaftarkan di kantor pertanahan (Taolin et al., 2024). Keadaan ini menyebabkan pembeli tidak memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dibelinya. Oleh karena itu, penataan dan sinkronisasi data fisik serta yuridis tanah menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum sekaligus memastikan bahwa transaksi tanah berlangsung secara transparan, adil, dan bebas dari unsur *gharar* menurut prinsip syariah.

Fenomena yang terjadi pada praktik PPAT di Gondanglegi menunjukkan masih adanya indikasi ketidakjelasan terkait objek maupun status tanah yang dapat memengaruhi kepastian hukum dalam transaksi. Ketidakjelasan tersebut terlihat dari perbedaan antara kondisi fisik tanah di lapangan dengan data yuridis dalam dokumen resmi, keberadaan tanah yang belum terdokumentasi atau terpetakan secara akurat, serta riwayat peralihan hak yang tidak selalu tercatat secara tertib. Kondisi demikian berpotensi menimbulkan keraguan mengenai luas, batas, dan status kepemilikan tanah yang menjadi objek akad. Akibatnya, peluang terjadinya sengketa di kemudian hari menjadi lebih besar dan secara prinsip mendekati unsur *gharar* dalam perspektif syariah. Situasi ini menuntut peran aktif PPAT untuk melakukan penelusuran data secara lebih cermat, verifikasi dokumen secara ketat, serta koordinasi intensif dengan kantor pertanahan guna meminimalkan ketidakjelasan objek maupun status tanah dalam setiap akta yang dibuat.

Dalam praktiknya juga ditemukan beberapa kasus balik nama (BN) Sertipikat Hak Milik (SHM) yang berpotensi menimbulkan persoalan hukum maupun syariah. Pertama, terdapat BN SHM yang diajukan setelah pemilik tanah meninggal dunia, sementara status ahli waris dan persetujuan mereka belum sepenuhnya jelas. Kedua, proses BN SHM kadang terhambat oleh keberatan atau sengketa pajak sehingga peralihan hak tidak dapat diselesaikan secara lancar. Ketiga, masih dijumpai BN atas tanah pertanian yang bersifat *absentee*, meskipun terdapat pembatasan kepemilikan dalam ketentuan pertanahan. Keempat, muncul pula kasus BN SHM terhadap tanah yang ternyata berstatus tanah negara atau tanah Perhutani, sehingga menimbulkan keraguan mengenai keabsahan hak milik dan keberlanjutan penguasaan tanah tersebut. Kondisi-kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketelitian administratif dan verifikasi hukum menjadi aspek penting dalam memastikan keabsahan transaksi serta menghindari potensi sengketa di masa mendatang.

Dalam penelitiannya, Nurinayah (2023) mengkaji praktik *gharar* dalam transaksi ekonomi kontemporer dengan menyoroti ketidakjelasan objek, harga, dan risiko dalam berbagai akad muamalah. Kajian tersebut dilakukan secara normatif-konseptual dan belum secara khusus diarahkan pada kasus pertanahan. Meskipun demikian, penelitian tersebut tetap relevan sebagai pijakan teoritis untuk menilai adanya unsur *gharar* dalam akad peralihan hak atas tanah (Nurinayah, 2023). Sementara itu, Saifuddin dan Febrianti (2025) membahas konsep dan bentuk *gharar* dalam transaksi jual beli daring, seperti ketidakjelasan objek, spesifikasi barang, serta risiko dalam proses pengiriman. Kajian ini memberikan landasan teoritis yang cukup kuat mengenai karakteristik *gharar* dalam praktik transaksi modern, namun tidak membahas objek

tanah maupun peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak (Saifuddin & Febrianti, 2025). Adapun penelitian Apryan dan Hafidah (2025) mengkaji praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah oleh notaris dengan menitikberatkan pada aspek kepastian hukum dan perlindungan para pihak. Penelitian tersebut menemukan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara penjual dan pembeli yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Namun demikian, unsur *gharar* dalam penelitian tersebut hanya tersirat dan belum dianalisis secara eksplisit dalam kerangka fiqih muamalah, serta belum secara khusus diarahkan pada analisis akad peralihan hak atas tanah melalui PPAT (Apryan & Hafidah, 2025).

Sebagian besar penelitian sebelumnya masih menempatkan konsep *gharar* pada tataran teoritis atau pada transaksi umum di luar sektor pertanahan, sehingga kajian yang secara khusus membahas penerapannya dalam peralihan hak atas tanah, terutama yang melibatkan peran PPAT, masih tergolong terbatas. Padahal, PPAT memiliki peran penting dalam menjamin kejelasan, keabsahan, dan kepastian hukum suatu transaksi agar terhindar dari unsur ketidakpastian yang merugikan para pihak. Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji lebih dalam keberadaan unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi dengan menggunakan perspektif fiqih muamalah sebagai landasan analisis. Fokus penelitian diarahkan pada kejelasan objek transaksi, identitas para pihak, serta akibat hukum yang timbul, sebagai indikator utama dalam menilai terpenuhinya prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum. Hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga aplikatif, guna mendorong praktik pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan selaras dengan prinsip-prinsip syariah.

LANDASAN TEORI

Konsep *Gharar* dalam Fikih Muamalah

Dalam perspektif fikih muamalah, konsep *gharar* menempati posisi yang sangat fundamental karena berkaitan langsung dengan tingkat kejelasan, kepastian, serta transparansi dalam suatu transaksi. Secara bahasa, istilah *gharar* berasal dari bahasa Arab yang merujuk pada kondisi ketidakjelasan, penipuan, atau situasi yang mengandung risiko akibat tidak adanya kepastian terhadap hasil yang akan diperoleh (Ibnu Fazda & Taufik Hidayat, 2024). Adapun secara istilah, para ulama memaknai *gharar* sebagai adanya unsur ketidakpastian atau ambiguitas dalam akad yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang terlibat (Kusuma et al., 2024). Ketidakjelasan tersebut dapat muncul dalam berbagai aspek transaksi, seperti tidak jelasnya objek yang diperjualbelikan, ketidaktepatan penentuan harga, ketidakpastian waktu penyerahan, hingga keraguan terhadap kemampuan para pihak dalam memenuhi kewajibannya. Kondisi ini menunjukkan bahwa *gharar* tidak hanya menyentuh aspek teknis, tetapi juga berdampak pada keadilan substansial dalam hubungan muamalah. Oleh karena itu, penghindaran terhadap *gharar* menjadi bagian penting dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, sekaligus memastikan bahwa transaksi berlangsung secara adil, transparan, dan tidak merugikan salah satu pihak.

Larangan terhadap praktik *gharar* memiliki landasan normatif yang kuat dalam hukum Islam, baik yang bersumber dari Al-Qur'an maupun hadis Nabi Muhammad saw. Al-Qur'an secara umum menegaskan pentingnya menjunjung tinggi nilai kejujuran, keadilan, dan keterbukaan dalam aktivitas ekonomi, serta menghindari segala bentuk praktik yang mengandung unsur penipuan dan ketidakadilan (Abedifar, 2021). Prinsip-prinsip tersebut kemudian dipertegas dalam berbagai hadis, salah satunya adalah larangan Rasulullah saw. terhadap praktik jual beli yang mengandung *gharar* (*nahā rasūlullāh 'anbai 'al-gharar*). Larangan ini mencerminkan bahwa

dalam Islam, kepastian informasi dan transparansi menjadi syarat esensial dalam setiap akad agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari (Kusuma et al., 2024). Dengan demikian, setiap transaksi yang mengandung unsur ketidakjelasan yang signifikan, spekulasi berlebihan, atau potensi merugikan salah satu pihak, dipandang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa tujuan utama pelarangan *gharar* adalah untuk melindungi para pihak serta menciptakan sistem ekonomi yang berkeadilan, beretika, dan berorientasi pada kemaslahatan bersama.

Para ulama fikih selanjutnya mengembangkan pembahasan mengenai bentuk-bentuk *gharar* dalam transaksi. Secara umum, *gharar* diklasifikasikan menjadi dua kategori utama, yaitu *gharar fahisy* dan *gharar yasir*. *Gharar fahisy* merupakan bentuk ketidakjelasan yang besar dan dominan dalam suatu transaksi sehingga dapat memengaruhi keabsahan akad (Widiyawati & Zen, 2024). Contohnya adalah menjual sesuatu yang belum dimiliki, menjual barang yang tidak diketahui keberadaannya, atau menjual objek yang tidak dapat diserahkan. Sementara itu, *gharar yasir* adalah ketidakjelasan yang kecil dan sulit dihindari dalam praktik transaksi sehari-hari. Jenis *gharar* ini umumnya ditoleransi oleh para ulama karena tidak berpengaruh signifikan terhadap keadilan dalam transaksi (Syahputra & Zen, 2025).

Selain klasifikasi tersebut, para ulama juga merumuskan sejumlah kriteria untuk menentukan apakah suatu transaksi mengandung *gharar* atau tidak. Di antaranya adalah adanya ketidakjelasan pada objek akad, ketidakpastian mengenai kemampuan penyerahan barang, ketidakjelasan mengenai harga atau waktu penyerahan, serta adanya potensi kerugian yang tidak seimbang bagi salah satu pihak. Apabila unsur-unsur tersebut hadir secara dominan dalam suatu transaksi, maka transaksi tersebut berpotensi dinilai mengandung *gharar* yang dilarang dalam fikih muamalah (Faqihuddin Annasr & Ayyuniyah, 2025). Oleh karena itu, pemahaman terhadap konsep *gharar* menjadi landasan penting dalam menilai keabsahan berbagai praktik ekonomi, termasuk transaksi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Akad Jual Beli dan Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Dalam ranah fikih muamalah, aktivitas jual beli merupakan bentuk akad yang paling banyak dijumpai dalam praktik ekonomi sehari-hari masyarakat. Dominannya peran jual beli ini tidak terlepas dari fungsinya sebagai sarana utama dalam memenuhi kebutuhan hidup melalui mekanisme pertukaran. Secara konseptual, jual beli (*al-bay'*) dimaknai sebagai proses pertukaran nilai antara dua pihak atas suatu harta, yang pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan dan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dalam syariah. Inti dari akad ini terletak pada terjadinya perpindahan hak milik dari penjual kepada pembeli yang disertai dengan adanya imbalan atau harga yang disepakati bersama. Dengan demikian, keberlakuan suatu transaksi tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan lisan semata, melainkan juga mensyaratkan terpenuhinya unsur-unsur penting seperti kejelasan objek yang diperjualbelikan, kepastian nilai atau harga, serta adanya kerelaan (*ridha*) dari kedua belah pihak yang terlibat dalam akad. Ketiga aspek tersebut menjadi fondasi utama dalam menjamin bahwa transaksi berjalan secara adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip syariah (Fikri Ibnu Fazda et al., 2024).

Dalam perspektif fikih muamalah, objek yang diperjualbelikan tidak dapat ditentukan secara sembarangan, melainkan harus memenuhi sejumlah persyaratan yang jelas dan tegas agar akad yang dilakukan dinilai sah. Suatu objek akad harus termasuk harta yang memiliki nilai manfaat yang nyata, dapat dimiliki secara sah menurut ketentuan syariah, serta memungkinkan untuk diserahkan kepada pihak yang berhak menerimanya. Selain itu, aspek kejelasan menjadi prinsip yang sangat ditekankan, di mana informasi mengenai objek harus dijelaskan secara rinci,

meliputi jenis, jumlah, kualitas, hingga karakteristik lain yang relevan dengan transaksi. Kejelasan ini bertujuan untuk menghindari adanya unsur ketidakpastian (*gharar*) yang berpotensi menimbulkan kerugian atau sengketa di kemudian hari.

Ketentuan tersebut tidak hanya berlaku pada benda bergerak, tetapi juga mencakup harta tidak bergerak, termasuk tanah sebagai objek transaksi. Dalam konteks pertanahan, kejelasan objek menjadi semakin penting karena berkaitan dengan nilai ekonomi yang tinggi serta konsekuensi hukum yang kompleks. Oleh karena itu, informasi mengenai status hukum tanah, batas-batas wilayah, luas, serta hak yang melekat di atasnya harus dipastikan secara akurat sebelum transaksi dilakukan. Dengan terpenuhinya seluruh kriteria tersebut, transaksi yang dilakukan tidak hanya sah menurut hukum positif, tetapi juga sesuai dengan prinsip kehati-hatian, keadilan, dan kepastian hukum dalam fikih muamalah.

Dalam perspektif fikih muamalah, tanah termasuk dalam kategori harta yang dapat dimiliki dan diperjualbelikan selama kepemilikannya sah dan tidak melanggar ketentuan syariah (Ridlo, 2024). Selain itu, fikih muamalah juga melarang praktik menjual sesuatu yang belum dimiliki atau yang belum jelas keberadaannya. Prinsip ini dikenal dengan larangan menjual sesuatu yang tidak berada dalam kekuasaan penjual (*bai' mā lā yamlik*). Dalam konteks peralihan hak atas tanah, prinsip ini menuntut adanya kepastian mengenai legalitas kepemilikan dan kemampuan penjual untuk menyerahkan hak tersebut kepada pembeli.

Sistem Hukum Pertanahan dan Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia

Dalam kerangka hukum agraria nasional di Indonesia, pengaturan mengenai pertanahan dirancang untuk menjamin adanya kepastian hukum, rasa keadilan, serta perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah. Secara normatif, konstruksi tersebut berakar pada Undang-Undang Pokok Agraria yang berfungsi sebagai fondasi utama dalam mengatur relasi yuridis antara subjek hukum dengan tanah sebagai objeknya. Dalam perspektif ini, tanah tidak dipandang semata sebagai komoditas ekonomi, melainkan juga mengandung fungsi sosial yang menuntut pemanfaatannya diarahkan bagi sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat (Nurmansyah, 2024). Oleh karena itu, negara menempati posisi strategis sebagai regulator yang memastikan tertibnya aspek penguasaan, kepemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah guna mencegah timbulnya sengketa maupun ketidakpastian hukum.

Selanjutnya, salah satu pilar utama yang menjadi fondasi dalam sistem pertanahan adalah asas kepastian hukum. Prinsip ini berperan penting dalam menjamin kejelasan status hak atas tanah serta memberikan perlindungan bagi setiap pemegang hak dari potensi sengketa di kemudian hari. Penerapan asas kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang sistematis, terstruktur, dan berkesinambungan. Melalui mekanisme ini, setiap bidang tanah didata dan dicatat secara resmi oleh negara, sehingga keberadaan dan status hukumnya dapat diakui secara sah (Susantini, 2024).

Dalam praktik penyelenggaraan hukum pertanahan, proses peralihan hak atas tanah—khususnya melalui mekanisme jual beli—tidak dapat dilakukan secara bebas, melainkan harus mengikuti tahapan administratif yang telah diatur secara ketat dalam peraturan perundang-undangan. Kepatuhan terhadap prosedur ini menjadi penting guna menjamin kepastian hukum, ketertiban administrasi, serta perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Salah satu tahap yang memiliki peran sentral dalam rangkaian tersebut adalah pembuatan akta peralihan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara, PPAT bertugas menyusun akta autentik yang mencerminkan telah terjadinya perbuatan hukum antara pihak penjual dan pembeli secara sah dan disepakati bersama.

Akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, tetapi juga menjadi dasar hukum yang esensial untuk melanjutkan proses administrasi berikutnya. Keberadaan akta ini menegaskan bahwa transaksi yang dilakukan telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum yang berlaku (Oktavia & Subekti, 2023). Oleh karena itu, tanpa adanya akta PPAT, proses peralihan hak atas tanah tidak dapat diproses lebih lanjut dalam sistem administrasi pertanahan.

Setelah akta peralihan hak selesai disusun dan ditandatangani oleh para pihak, tahapan selanjutnya adalah melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut ke kantor pertanahan sesuai dengan lokasi objek tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan status kepemilikan secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional, sehingga data yang tercantum dalam sertifikat maupun buku tanah menjadi mutakhir dan sesuai dengan kondisi hukum yang sebenarnya. Proses pencatatan ini memiliki arti penting karena menjadi bentuk pengakuan negara atas peralihan hak yang telah terjadi, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik baru (Mursidah, 2023). Dengan demikian, keabsahan suatu transaksi tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga sangat bergantung pada terpenuhinya prosedur hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan tidak hanya mengatur hubungan keperdataan antarindividu, tetapi juga menekankan pentingnya tertib administrasi sebagai bagian dari upaya mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum secara menyeluruh.

Pemahaman terhadap sistem hukum pertanahan ini menjadi penting dalam konteks penelitian mengenai praktik peralihan hak atas tanah. Kerangka hukum positif memberikan gambaran mengenai standar legal yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi tanah, termasuk aspek kejelasan objek tanah, keabsahan kepemilikan, serta prosedur administratif yang harus dilalui. Dengan memahami ketentuan hukum tersebut, analisis terhadap praktik akad di lapangan dapat dilakukan secara lebih komprehensif, terutama dalam melihat apakah praktik yang terjadi telah memenuhi prinsip kepastian hukum atau justru berpotensi menimbulkan ketidakjelasan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Kejelasan Objek, Subjek, dan Akibat Hukum dalam Akad

Dalam perspektif fikih muamalah maupun hukum positif, kejelasan merupakan salah satu prinsip utama dalam setiap akad atau transaksi. Kejelasan tersebut mencakup beberapa aspek penting, yaitu objek transaksi, subjek yang melakukan akad, serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Ketiga aspek ini memiliki peranan penting dalam menjaga keadilan, transparansi, dan kepastian hukum dalam suatu transaksi. Apabila salah satu dari aspek tersebut tidak jelas atau mengandung ketidakpastian, maka transaksi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa maupun kerugian bagi pihak yang terlibat (Fikri Ibnu Fazda et al., 2024).

Kejelasan objek transaksi merupakan syarat mendasar dalam setiap akad. Dalam fikih muamalah, objek akad harus diketahui secara jelas oleh para pihak, baik dari segi jenis, jumlah, kualitas, maupun keberadaannya. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya unsur *gharar* yang dapat merusak keabsahan akad. Prinsip yang sama juga ditemukan dalam hukum pertanahan, di mana objek tanah yang diperjualbelikan harus memiliki identitas yang jelas, seperti lokasi, batas-batas wilayah, luas tanah, serta status hak atas tanah tersebut (Widiyawati & Zen, 2024). Kejelasan tersebut biasanya dibuktikan melalui dokumen resmi seperti sertifikat tanah atau dokumen administratif lain yang menunjukkan legalitas kepemilikan.

Selain objek transaksi, kejelasan subjek atau para pihak yang melakukan akad juga menjadi faktor penting. Para pihak harus memiliki identitas yang jelas serta memiliki kewenangan

hukum untuk melakukan transaksi. Dalam konteks jual beli tanah, misalnya, penjual harus merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut atau pihak yang secara hukum diberi kewenangan untuk mewakili pemiliknya. Sementara itu, pembeli harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidakjelasan mengenai identitas atau kedudukan para pihak dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, terutama apabila terdapat pihak yang tidak berwenang melakukan transaksi (Hanifah et al., 2025).

Aspek lain yang tidak kalah penting adalah kejelasan mengenai akibat hukum yang timbul dari akad. Setiap akad pada dasarnya menimbulkan konsekuensi hukum tertentu, seperti berpindahnya hak kepemilikan, timbulnya kewajiban pembayaran, atau munculnya tanggung jawab tertentu bagi para pihak. Oleh karena itu, para pihak harus memahami dengan jelas hak dan kewajiban yang lahir dari transaksi yang mereka lakukan. Dalam perspektif fikih muamalah, kejelasan akibat hukum juga berkaitan dengan prinsip keadilan dan tanggung jawab moral dalam bertransaksi. Sementara dalam hukum pertanahan, akibat hukum tersebut diwujudkan melalui pengakuan negara terhadap perubahan status kepemilikan yang dicatat dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, kejelasan objek, subjek, dan akibat hukum dalam akad menjadi indikator penting untuk menilai apakah suatu transaksi telah memenuhi prinsip keadilan dan transparansi (Sari, 2024). Dalam konteks penelitian ini, ketiga aspek tersebut dapat digunakan sebagai kerangka analisis untuk mengidentifikasi adanya unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah. Apabila terdapat ketidakjelasan pada salah satu aspek tersebut, maka transaksi tersebut berpotensi mengandung unsur ketidakpastian yang bertentangan dengan prinsip-prinsip fikih muamalah maupun ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Keberadaan PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan nasional karena setiap peralihan, pembebanan, maupun perubahan hak atas tanah pada umumnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran perubahan data pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Rini & Arpangi, 2023).

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT berfungsi sebagai pejabat yang membantu pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pertanahan (Abdullah et al., 2022). Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti bagi para pihak, tetapi juga menjadi instrumen administratif yang diperlukan dalam proses pencatatan dan pemeliharaan data pertanahan oleh Kantor Pertanahan.

Menurut Boedi Harsono, PPAT merupakan pejabat umum yang secara khusus diberi kewenangan untuk membuat akta-akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah, yang kemudian digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pandangan ini menunjukkan bahwa keberadaan PPAT tidak dapat dipisahkan dari tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Kewenangan PPAT meliputi pembuatan akta atas berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan tanah ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) (Srimufi & Mahlill Adriaman, 2025). Kewenangan tersebut diberikan secara limitatif oleh peraturan perundang-undangan sehingga PPAT hanya dapat bertindak dalam ruang lingkup kewenangan yang telah ditentukan. Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT harus berpedoman pada prinsip legalitas agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah.

Sebagai pejabat umum, PPAT menghasilkan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil, sehingga isi akta dianggap benar dan mengikat para pihak selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang berlaku (Haryanti et al., 2023). Oleh karena itu, akta PPAT memiliki kedudukan yang sangat penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Ditinjau dari perspektif teori kewenangan, kewenangan PPAT merupakan kewenangan yang bersumber dari atribusi yang diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan adalah kekuasaan formal yang diberikan oleh hukum kepada organ atau pejabat tertentu untuk bertindak dalam bidang tertentu. Dalam konteks ini, kewenangan PPAT merupakan bentuk kewenangan atribusi yang diberikan oleh negara untuk menjamin bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, keberadaan PPAT juga berkaitan erat dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama hukum. Melalui pembuatan akta autentik dan proses verifikasi terhadap identitas para pihak serta status hukum objek tanah, PPAT berkontribusi dalam menciptakan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan (Agustri & Saravistha, 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum pertanahan nasional. Melalui kewenangan yang dimilikinya, PPAT berperan dalam menjamin legalitas perbuatan hukum di bidang pertanahan, memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, serta mendukung terwujudnya tertib administrasi dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga memiliki fungsi yuridis yang penting dalam menjaga keamanan dan kepastian transaksi hak atas tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus untuk memahami secara mendalam praktik peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui PPAT Gondanglegi, khususnya terkait kemungkinan adanya unsur *gharar* dalam proses transaksi. Pendekatan studi kasus dipilih karena penelitian difokuskan pada satu lokasi dan satu fenomena

tertentu, sehingga memungkinkan peneliti memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai praktik peralihan hak atas tanah ditinjau dari perspektif Fiqih Muamalah.

Penelitian ini memadukan pendekatan yuridis dan empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum mengenai peralihan hak atas tanah, kewenangan PPAT, serta konsep *gharar* dalam Fiqih Muamalah. Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk menelaah pelaksanaan praktik peralihan hak atas tanah di lapangan, terutama berkaitan dengan kejelasan objek transaksi, identitas para pihak, serta akibat hukum yang timbul dalam proses pembuatan akta.

Data penelitian diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan melibatkan PPAT, tenaga administrasi, serta masyarakat yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik deskriptif-kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis tersebut dilakukan untuk mengidentifikasi adanya bentuk-bentuk ketidakjelasan yang berpotensi mengandung unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah, sekaligus menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum dalam perspektif Fiqih Muamalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Peralihan Hak atas Tanah di PPAT Gondanglegi Ditinjau dari Perspektif Fiqih Muamalah

Praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi berdasarkan hasil wawancara penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaannya telah mengikuti prosedur administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku. Sebelum proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dilaksanakan, PPAT terlebih dahulu melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap kelengkapan dokumen, identitas para pihak, keabsahan sertifikat, status hukum tanah, hingga kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah. Tahapan ini dilakukan untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan benar-benar jelas keberadaannya, sah kepemilikannya, serta tidak sedang berada dalam sengketa atau permasalahan hukum tertentu. Dengan demikian, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat administratif yang membuat akta autentik, tetapi juga memiliki fungsi preventif dalam mencegah terjadinya konflik hukum di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan beberapa kendala yang cukup sering muncul dalam praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi. Salah satu permasalahan yang kerap terjadi adalah sertifikat tanah hilang. Dalam kondisi ini, proses balik nama tidak dapat langsung dilakukan karena harus melalui prosedur penggantian sertifikat terlebih dahulu melalui kantor pertanahan. Proses tersebut biasanya memerlukan surat keterangan kehilangan dari kepolisian, pengumuman di media massa, serta pembuktian kepemilikan oleh pihak yang bersangkutan. Langkah ini bertujuan untuk menghindari adanya penyalahgunaan sertifikat oleh pihak lain dan memberikan kepastian hukum terhadap objek tanah yang akan dialihkan haknya (Zulkarnaen & Suwardi, 2025). Dari sudut pandang fiqih muamalah, kondisi sertifikat yang hilang berpotensi menimbulkan ketidakjelasan (*jahalah*) mengenai legalitas objek transaksi apabila tidak segera diselesaikan. Oleh karena itu, penyelesaian administrasi menjadi syarat penting agar akad yang dilakukan terhindar dari unsur *gharar* (Isnaini & Jawab, 2023).

Permasalahan lain yang ditemukan ialah pemilik sertifikat telah meninggal dunia sebelum proses peralihan hak dilakukan. Dalam praktiknya, kondisi tersebut mengharuskan adanya penyelesaian hak waris terlebih dahulu sebelum tanah dapat diperjualbelikan atau dialihkan

kepada pihak lain (Rohim & Bahar, 2022). Para ahli waris wajib menunjukkan surat keterangan waris serta persetujuan seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Jika proses waris belum diselesaikan, maka transaksi tidak dapat dilanjutkan karena kepemilikan tanah masih belum jelas secara hukum (Nurhadi, 2024). Situasi ini menunjukkan bahwa kejelasan subjek hukum dalam transaksi menjadi aspek yang sangat penting. Dalam fiqih muamalah, kejelasan pihak yang berakad merupakan salah satu syarat sah transaksi, sebab akad yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan atas objek dapat menimbulkan sengketa dan merugikan pihak lain (Azzahra et al., 2024). Oleh karena itu, langkah verifikasi ahli waris yang dilakukan PPAT mencerminkan upaya menjaga prinsip kehati-hatian serta perlindungan hak seluruh pihak yang berkepentingan.

Selain itu, peneliti juga menemukan adanya kendala berupa keberatan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebagian masyarakat merasa keberatan dengan jumlah pajak yang harus dibayarkan sehingga proses peralihan hak menjadi tertunda. Dalam praktiknya, PPAT tidak dapat melanjutkan proses balik nama apabila kewajiban pajak belum dipenuhi karena pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat administrasi yang wajib dipenuhi dalam transaksi peralihan hak atas tanah (Murjiyanto & Samun Ismaya, 2015). Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek administrasi dan perpajakan memiliki hubungan erat dengan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan (Hertanto et al., 2025). Dari perspektif fiqih muamalah, kewajiban memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah selama tidak bertentangan dengan syariat merupakan bagian dari upaya menjaga kemaslahatan bersama (Isnaini & Jawab, 2023). Pembayaran pajak dalam konteks administrasi pertanahan dipandang sebagai bentuk tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi demi terciptanya ketertiban dan perlindungan hak masyarakat.

Kendala lain yang cukup kompleks adalah tanah pertanian absentee, yaitu tanah pertanian yang dimiliki oleh seseorang yang bertempat tinggal di luar wilayah lokasi tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan pertanahan, kepemilikan tanah pertanian secara absentee dibatasi untuk mencegah penumpukan penguasaan tanah dan menjaga pemerataan pemanfaatan lahan pertanian. Dalam praktiknya, tanah dengan status absentee memerlukan penyelesaian administratif tertentu sebelum dapat dialihkan haknya. Selain itu, ditemukan pula kasus tanah yang berstatus tanah negara atau tanah Perhutani. Tanah dengan status demikian tidak dapat secara bebas diperjualbelikan karena hak kepemilikannya berada di bawah kewenangan negara atau lembaga tertentu (Sinta et al., 2022). Apabila transaksi tetap dipaksakan tanpa adanya kejelasan status hukum, maka hal tersebut dapat menimbulkan sengketa dan mengandung unsur ketidakpastian.

Ditinjau dari perspektif fiqih muamalah, berbagai permasalahan tersebut menunjukkan pentingnya prinsip kejelasan (*al-wuduh*), keterbukaan, dan kejujuran dalam setiap transaksi. Fiqih muamalah menekankan bahwa objek akad harus diketahui secara jelas, baik mengenai kepemilikan, batas-batas objek, status hukum, maupun kemampuan pihak yang berakad dalam melakukan transaksi (Azzahra et al., 2024). Ketidakjelasan terhadap salah satu unsur tersebut dapat menimbulkan *gharar*, yaitu keadaan yang mengandung unsur ketidakpastian, spekulasi, atau potensi penipuan yang dilarang dalam Islam (Azzahra et al., 2024). Oleh sebab itu, praktik pemeriksaan dokumen dan verifikasi yang dilakukan PPAT pada hakikatnya sejalan dengan prinsip-prinsip fiqih muamalah karena bertujuan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara transparan dan tidak merugikan salah satu pihak.

Lebih lanjut, prosedur yang diterapkan PPAT Gondanglegi dapat dipahami sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam transaksi pertanahan. Setiap tahapan verifikasi dilakukan untuk meminimalkan risiko sengketa di masa mendatang serta memberikan

perlindungan hukum bagi penjual maupun pembeli. Dalam fiqh muamalah, prinsip ini berkaitan erat dengan upaya menjaga harta (*hifz al-mal*) sebagai salah satu tujuan utama syariat (*maqashid al-syari'ah*). Perlindungan terhadap hak kepemilikan dan pencegahan konflik menjadi bagian penting dalam menciptakan transaksi yang adil, aman, dan memberikan kemanfaatan bagi masyarakat. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi tidak hanya berorientasi pada pemenuhan prosedur administratif semata, tetapi juga memiliki relevansi dengan nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan sebagaimana diajarkan dalam fiqh muamalah.

Unsur *Gharar* dalam Praktik Peralihan Hak atas Tanah

Berdasarkan hasil penelitian, unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi pada umumnya muncul akibat adanya ketidakjelasan terhadap objek transaksi, kepemilikan tanah, maupun status hukum yang melekat pada tanah tersebut. Dalam perspektif fiqh muamalah, *gharar* merupakan keadaan yang mengandung unsur ketidakpastian, ketidakjelasan, atau spekulasi yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akad (Azzahra et al., 2024). Oleh karena itu, setiap transaksi yang dilakukan harus memiliki kejelasan mengenai objek, subjek, hak kepemilikan, serta legalitasnya agar akad berlangsung secara sah dan adil (Isnaini & Jawab, 2023). Hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah tidak selalu muncul karena adanya unsur penipuan yang disengaja, tetapi lebih sering disebabkan oleh belum terpenuhinya syarat administratif dan hukum yang berkaitan dengan kepastian hak atas tanah.

Salah satu bentuk *gharar* yang ditemukan dalam penelitian ini terdapat pada kasus hilangnya Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelum proses balik nama dilakukan. Letak unsur *gharar* dalam kasus ini berada pada ketidakjelasan alat bukti kepemilikan tanah. Sertifikat merupakan dokumen utama yang menunjukkan legalitas hak seseorang atas suatu bidang tanah. Ketika sertifikat hilang, maka kepastian administratif mengenai kepemilikan menjadi terganggu karena dokumen autentik yang menjadi dasar transaksi tidak dapat ditunjukkan (Milala et al., 2025). Dalam kondisi demikian, transaksi yang tetap dilakukan tanpa adanya penggantian sertifikat berpotensi menimbulkan sengketa, misalnya muncul klaim dari pihak lain, terjadinya sertifikat ganda, atau penyalahgunaan hak oleh pihak yang tidak berwenang. Oleh sebab itu, pemilik diwajibkan melaporkan kehilangan kepada kepolisian, melakukan pengecekan data ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta mengajukan penerbitan sertifikat pengganti dengan melampirkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan dokumen pendukung lainnya (Murjiyanto & Samun Ismaya, 2015).

Dari sudut pandang fiqh muamalah, kondisi tersebut menunjukkan adanya *gharar* pada aspek kejelasan objek akad (*ma'qud 'alaih*). Tanah memang secara fisik ada dan diketahui keberadaannya, tetapi legalitas kepemilikannya belum dapat dibuktikan secara sempurna karena sertifikat sebagai bukti hak belum tersedia. Ketidakjelasan ini dapat memengaruhi keabsahan akad karena salah satu syarat sah transaksi adalah adanya kepastian terhadap objek yang diperjualbelikan (Isnaini & Jawab, 2023). Dengan demikian, prosedur penggantian sertifikat yang dilakukan sebelum transaksi merupakan bentuk upaya menghilangkan unsur *gharar* agar transaksi berlangsung secara transparan dan memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

Unsur *gharar* juga tampak pada kasus balik nama SHM dengan pemilik tanah yang telah meninggal dunia. Dalam kasus ini, letak *gharar* berada pada ketidakjelasan subjek hukum yang berhak melakukan transaksi atas tanah tersebut. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, maka hak kepemilikannya secara otomatis berpindah kepada ahli waris sesuai ketentuan hukum waris yang

berlaku (Anugrawati et al., 2022). Akan tetapi, apabila proses penetapan ahli waris belum dilakukan secara resmi, maka belum terdapat kepastian mengenai siapa saja yang memiliki hak atas tanah tersebut. Kondisi ini berpotensi menimbulkan perselisihan antar ahli waris maupun gugatan dari pihak yang merasa memiliki hak tetapi tidak dilibatkan dalam transaksi.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa penyelesaian kasus tersebut dilakukan melalui proses balik nama waris terlebih dahulu kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan waris dari desa dan kecamatan. Setelah itu dilakukan pengurusan pajak BPHTB waris dan pengajuan balik nama ke BPN atas nama seluruh ahli waris sebelum tanah dapat dijual kepada pihak lain. Prosedur tersebut memperlihatkan adanya upaya untuk memastikan kejelasan kepemilikan dan mencegah terjadinya *gharar* dalam transaksi. Jika tanah langsung diperjualbelikan tanpa proses waris yang sah, maka akad mengandung unsur ketidakpastian karena pihak penjual belum tentu merupakan pemilik yang sah secara hukum maupun syariat. Dalam fiqh muamalah, akad seperti ini berpotensi menjadi fasid atau cacat karena dilakukan oleh pihak yang kewenangannya belum jelas.

Selain itu, unsur *gharar* juga ditemukan pada tanah pertanian absentee. Letak *gharar* dalam kasus ini berada pada pembatasan hak penguasaan tanah yang tidak dipahami secara menyeluruh oleh para pihak. Tanah pertanian absentee merupakan tanah pertanian yang dimiliki oleh seseorang yang bertempat tinggal di luar wilayah lokasi tanah tersebut sehingga kepemilikannya dibatasi oleh ketentuan pertanahan (Marwiyah et al., 2025; Rizqi et al., 2026). Apabila tanah tetap diperjualbelikan tanpa memperhatikan aturan tersebut, maka terdapat ketidakjelasan mengenai keberlangsungan hak atas tanah di masa mendatang. Pembeli berpotensi mengalami kerugian apabila ternyata tanah tersebut tidak dapat dimiliki atau harus dialihkan kembali karena bertentangan dengan ketentuan hukum agraria. Dengan demikian, unsur *gharar* muncul akibat adanya ketidakpastian legalitas pemanfaatan dan penguasaan tanah setelah transaksi dilakukan.

Potensi *gharar* yang lebih kuat juga ditemukan pada tanah negara dan tanah Perhutani. Dalam kasus ini, letak *gharar* terdapat pada status hukum objek tanah yang pada dasarnya tidak dapat dipindahtangankan secara bebas karena hak penguasaannya berada di bawah negara atau lembaga tertentu (Rizqi et al., 2026). Ketika tanah dengan status demikian diperjualbelikan tanpa kejelasan izin atau dasar hukum yang sah, maka objek akad menjadi tidak jelas kepemilikannya. Pembeli mungkin menganggap dirinya memperoleh hak penuh atas tanah tersebut, padahal secara hukum tanah tersebut tidak dapat dimiliki secara pribadi. Situasi ini menciptakan ketidakpastian yang sangat besar karena transaksi berpotensi batal sewaktu-waktu dan dapat menimbulkan sengketa antara masyarakat dengan negara atau pihak pengelola lahan.

Dalam perspektif fiqh muamalah, seluruh kondisi tersebut menunjukkan bahwa unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah terutama terletak pada ketidakjelasan kepemilikan, ketidakpastian legalitas objek, serta belum terpenuhinya syarat administratif yang menjadi dasar sahnyanya transaksi. Oleh sebab itu, prosedur pemeriksaan dokumen, verifikasi status tanah, pengecekan ahli waris, hingga validasi sertifikat yang dilakukan oleh PPAT memiliki fungsi penting sebagai langkah preventif untuk menghilangkan unsur *gharar*. Semakin jelas status objek dan subjek dalam transaksi, maka semakin kecil potensi sengketa dan kerugian yang dapat muncul di kemudian hari. Dengan demikian, penerapan prosedur administrasi pertanahan pada hakikatnya sejalan dengan prinsip fiqh muamalah yang menekankan kejelasan, keterbukaan, keadilan, dan perlindungan hak para pihak dalam setiap akad.

Akibat Hukum Praktik Peralihan Hak atas Tanah yang Mengandung Unsur *Gharar*

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur *gharar* dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, baik bagi penjual, pembeli, maupun pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Unsur *gharar* yang muncul akibat ketidakjelasan dokumen, ketidakpastian status kepemilikan, maupun permasalahan legalitas tanah menyebabkan proses administrasi pertanahan tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya (Sahirah et al., 2023). Dalam praktik di PPAT Gondanglegi, kondisi tersebut umumnya berujung pada tertundanya proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) hingga seluruh persyaratan administratif dan hukum dapat dipenuhi secara lengkap. Penundaan tersebut dilakukan untuk menghindari kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari serta memastikan bahwa transaksi benar-benar dilakukan oleh pihak yang sah dan terhadap objek yang jelas status hukumnya.

Salah satu akibat hukum yang paling sering muncul adalah tertundanya proses peralihan hak atas tanah. Hal ini terjadi ketika terdapat dokumen yang belum lengkap, sertifikat tanah hilang, status kepemilikan belum jelas, atau masih terdapat persoalan waris yang belum diselesaikan (Made et al., 2021). Dalam kondisi demikian, PPAT tidak dapat langsung membuat akta peralihan hak ataupun mengajukan proses balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara hukum, ketidaklengkapan tersebut menyebabkan syarat formal dan material dalam transaksi belum terpenuhi (Satryadin, 2025). Akibatnya, seluruh proses administrasi harus dihentikan sementara sampai pihak yang bersangkutan dapat menyelesaikan kendala yang ada. Penundaan ini pada dasarnya merupakan bentuk perlindungan hukum agar transaksi tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak di masa mendatang (Rahmawati & Susilo, 2023).

Selain menyebabkan tertundanya proses administrasi, unsur *gharar* juga dapat memicu sengketa kepemilikan tanah. Sengketa biasanya muncul ketika terdapat ketidakjelasan mengenai pihak yang berhak atas tanah, seperti dalam kasus tanah warisan yang belum dibalik nama kepada ahli waris atau adanya klaim dari pihak lain terhadap objek tanah yang sama (Masud et al., 2022). Ketidakjelasan tersebut berpotensi menimbulkan perselisihan baik di tingkat keluarga maupun antara masyarakat dengan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam praktiknya, sengketa kepemilikan dapat berakibat pada proses hukum yang panjang, pembatalan transaksi, bahkan gugatan perdata di pengadilan. Kondisi ini menunjukkan bahwa unsur *gharar* bukan hanya berdampak pada aspek administratif, tetapi juga dapat menimbulkan konflik sosial dan kerugian ekonomi bagi para pihak.

Akibat hukum lain yang dapat timbul adalah pembatalan transaksi peralihan hak atas tanah. Pembatalan dapat terjadi apabila setelah dilakukan pemeriksaan diketahui bahwa objek tanah tidak memenuhi syarat untuk dialihkan, seperti tanah negara, tanah Perhutani, atau tanah pertanian absentee yang penggunaannya dibatasi oleh peraturan perundang-undangan (Rizqi et al., 2026). Dalam keadaan tersebut, transaksi yang telah dilakukan dapat dinyatakan tidak sah atau tidak dapat dilanjutkan karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku (Fauziah Yasmin, 2023). Dari sisi pembeli, kondisi ini tentu menimbulkan kerugian karena hak atas tanah yang diharapkan tidak dapat diperoleh secara sempurna. Sementara itu, bagi penjual, transaksi yang batal juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban mengembalikan pembayaran atau penyelesaian sengketa dengan pihak pembeli.

Lebih jauh lagi, praktik peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur *gharar* menyebabkan tidak terpenuhinya kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam administrasi pertanahan karena berkaitan dengan perlindungan hak kepemilikan masyarakat. Ketika status tanah, dokumen, atau subjek hukum masih belum jelas, maka hak dan kewajiban para pihak juga menjadi tidak pasti. Pembeli tidak memperoleh jaminan

penyuh atas kepemilikan tanah yang dibelinya, sedangkan penjual juga berpotensi menghadapi tuntutan hukum apabila di kemudian hari ditemukan cacat administratif atau sengketa atas objek tanah tersebut (Abdul Hakim Amrulloh, 2025). Oleh sebab itu, kejelasan dokumen dan legalitas tanah menjadi aspek yang sangat penting dalam menciptakan rasa aman dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan.

Dalam perspektif fiqh muamalah, transaksi yang mengandung unsur *gharar* termasuk transaksi yang dilarang karena mengandung ketidakpastian dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Larangan *gharar* bertujuan menjaga keadilan dan keseimbangan dalam hubungan muamalah agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat informasi yang tidak jelas atau objek transaksi yang belum pasti (Hartono et al., 2025). Dalam konteks peralihan hak atas tanah, unsur *gharar* dapat muncul ketika objek tanah belum jelas legalitasnya, kepemilikannya masih diperselisihkan, atau dokumen pendukungnya belum lengkap. Transaksi semacam ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena salah satu pihak dapat kehilangan hak, mengalami kerugian materiil, atau menghadapi sengketa hukum di kemudian hari.

Fiqh muamalah menekankan bahwa suatu akad harus memenuhi prinsip kejelasan objek (ma'qud 'alaih), kejelasan pihak yang berakad, serta adanya kerelaan dan keterbukaan informasi antara para pihak (Tona, 2022). Oleh karena itu, setiap proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara transparan dan berdasarkan data yang benar agar akad yang dilakukan sah menurut hukum maupun syariat. Ketika terdapat ketidakjelasan dalam transaksi, maka unsur *gharar* menjadi dominan dan dapat menyebabkan akad dipandang cacat karena tidak memenuhi syarat keadilan dan kepastian. Dengan demikian, penyelesaian seluruh persoalan administrasi sebelum transaksi dilakukan merupakan langkah penting untuk menghilangkan unsur *gharar* dan menjaga keabsahan akad.

Upaya yang dilakukan oleh PPAT Gondanglegi dalam menyelesaikan berbagai kendala tersebut menunjukkan adanya penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta dan balik nama sertifikat. PPAT tidak hanya memeriksa dokumen secara administratif, tetapi juga memastikan bahwa tidak terdapat permasalahan hukum yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Sikap kehati-hatian ini tampak dari prosedur verifikasi identitas para pihak, pengecekan status tanah, pemeriksaan sertifikat, hingga penyelesaian persoalan waris dan legalitas tanah sebelum transaksi dilanjutkan. Langkah tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran penting sebagai pihak yang membantu menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak masyarakat dalam transaksi pertanahan.

Prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT Gondanglegi pada dasarnya sejalan dengan nilai-nilai fiqh muamalah yang menekankan pentingnya kejelasan, kejujuran, keterbukaan, dan keadilan dalam setiap transaksi. Dalam Islam, muamalah tidak hanya dipandang sebagai hubungan ekonomi semata, tetapi juga sebagai aktivitas yang harus menjunjung tinggi nilai kemaslahatan dan menghindari segala bentuk tindakan yang dapat merugikan pihak lain. Oleh sebab itu, proses verifikasi dan penyelesaian masalah sebelum akad dilakukan merupakan bentuk implementasi dari upaya menghilangkan *gharar* agar transaksi berjalan secara sah, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik peralihan hak atas tanah di PPAT Gondanglegi ditinjau dari perspektif Fiqh Muamalah, dapat disimpulkan bahwa proses peralihan hak atas tanah pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai prosedur administrasi dan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, PPAT menerapkan pemeriksaan dokumen, identitas para

pihak, serta status hukum tanah sebelum proses balik nama dilakukan guna menjaga kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa terdapat beberapa kondisi yang berpotensi menimbulkan unsur *gharar* dalam praktik peralihan hak atas tanah, seperti sertifikat hak milik yang hilang, pemilik sertifikat yang telah meninggal dunia, keberatan pajak BPHTB, tanah pertanian absentee, serta tanah yang berstatus tanah negara atau tanah Perhutani. Unsur *gharar* muncul karena adanya ketidakjelasan objek transaksi, ketidakpastian status kepemilikan, maupun ketidaklengkapan administrasi yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak apabila transaksi tetap dilaksanakan tanpa penyelesaian terlebih dahulu.

Akibat hukum dari *praktik* peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur *gharar* adalah tertundanya proses balik nama, munculnya potensi sengketa kepemilikan, serta tidak terpenuhinya prinsip kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi. Oleh karena itu, penyelesaian administrasi dan legalitas dilakukan terlebih dahulu melalui prosedur yang berlaku, seperti penerbitan sertifikat pengganti, proses balik nama waris, maupun verifikasi status tanah. Langkah tersebut menunjukkan bahwa praktik yang diterapkan di PPAT Gondanglegi sejalan dengan prinsip Fiqih Muamalah yang menekankan kejelasan, transparansi, dan perlindungan terhadap hak para pihak dalam setiap transaksi muamalah.

DAFTAR REFERENSI

- Abdul Hakim Amrulloh, M. (2025). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa. *Jurnal Hukum, Administrasi Publik Dan Negara*, 2(6), 34–45. <https://doi.org/10.62383/HUKUM.V2I6.670>
- Abdullah, T., Muntaqoa, F., & Mansur, A. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(2).
- Abedifar, P. (2021). Absurdity of Islamic Finance Law: The Case of Gharar and Maysir. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/SSRN.3871747>
- Agustri, R., & Saravistha, D. B. (2025). Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 3(1).
- Anugrawati, H. M., Adlina, N., Barang, D., Reymizard, F., Paramitha, P., & Ariadhi, P. (2022). Perolehan Hak Milik Atas Tanah yang Mengesampingkan Hak Para Ahli Waris. *Notaire*, 5(2), 261–282. <https://doi.org/10.20473/NTR.V5I2.36313>
- Apryan, M. R., & Hafidah, N. (2025). Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam Akad Syariah Murabahah. *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4), 4985–4996. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i4.2078>
- Azzahra, M., Alma, L. D., Azzahra, I. N., & Wismanto, W. (2024). Gharar Konsep Memahami dalam Fiqih: Definisi dan Implikasinya dalam Transaksi. *Hikmah : Jurnal Studi Pendidikan Agama Islam*, 1(4), 145–153. <https://doi.org/10.61132/HIKMAH.V1I4.265>
- Dadi, S. A. (2023). *Problematisasi Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Perspektif Hukum Islam (Analisis Putusan Ptun No. 28/g/2021/ptun.smg)*. Uin Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
- Faqihuddin Annasr, H., & Ayyuniyah, Q. (2025). Uncertainty (Gharar) in the Indonesian Islamic Higher Education System. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 7(6), 2612-2631–2612 – 2631. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v7i6.8653>
- Fauziah Yasmin, D. (2023). Eksistensi Akta Notariil dalam Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terdapat Cacat Administrasi (Studi Kasus di Kabupaten Kulon Progo).

-
- Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, 23–32.
<https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/30954>
- Fikri Ibnu Fazda, Fadil, & Fatmah Taufik Hidayat. (2024). Fiqih Muamalah Sebagai Solusi Dalam Menghadapi Praktik Riba dan Gharar. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 2(4), 2162–2172. <https://doi.org/10.62976/ijjel.v2i4.796>
- Hanifah, N., Anggraini, S., & Rahman, A. (2025). Analisis Qawaid Fiqhiyyah pada Akad Jual Beli Digital dalam Perspektif Ekonomi Syariah. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 10(5). <https://doi.org/10.30651/jms.v10i5.29897>
- Hartono, R., Ikrom, A., Mardhatillah, A., Hasanah, M., Dzikrullah, M., & Yunus, M. (2025). Prinsip Hukum Fiqih Muamalah dalam Transaksi Ekonomi Kontemporer : Analisis Normatif dan Aplikatif. *Jurnal Budi Pekerti Agama Islam*, 3(3), 118–137. <https://doi.org/10.61132/JBPAI.V3I3.1191>
- Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). PERAN PPAT TERHADAP PELAKSANAAN ASAS NEMO PLUS YURIS PADA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(3). <https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799>
- Hertanto, S., Djaja, B., & Sudirman, M. (2025). Legal Validity of Land Sale and Purchase Agreements Signed Prior to Payment of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 9(3), 32077–32086. <https://doi.org/10.31004/JPTAM.V9I3.32526>
- Ibnu Fazda, F., & Taufik Hidayat, F. (2024). Fiqih Muamalah Sebagai Solusi Dalam Menghadapi Praktik Riba dan Gharar. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 2(4), 2162–2172. <https://doi.org/10.62976/IJIEL.V2I4.796>
- Isnaini, M. M. R., & Jawab, A. R. (2023). Gagasan Penting untuk Mengetahui Apa itu Transaksi Gharar. *ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11), 5505–5510. <https://doi.org/10.56799/JIM.V2I11.2423>
- Kusuma, A. D., Zanti, L., Azzahra, W. E., Ramadhani, W. A., & Wismanto, W. (2024). Gharar dalam Transaksi Ekonomi: Analisis Hukum Islam dan Implikasinya. *Jurnal Kajian Dan Penelitian Umum*, 2(6), 140–152. <https://doi.org/10.47861/jkpu-nalanda.v2i6.1413>
- Made, N., Gayatri, S., Putu, I., Seputra, G., Luh, D., & Suryani, P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83. <https://doi.org/10.22225/AH.3.1.2021.79-83>
- Marwiyah, D., Sari, Q. A. N., & Wilujeng, N. P. (2025). Pengaturan Hukum Tanah Absentee Dalam Perspektif Keadilan Agraria Di Indonesia. *AMAR*, 3(1), 25–35. <https://doi.org/10.62734/AMAR.V3I1.757>
- Masud, Sutarni, N., & Hidayat, M. F. (2022). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Bedah Hukum*, 6(1), 75–84. <https://doi.org/10.36596/JBH.V6I1.710>
- Milala, Y. L., Purba, H., & Suprayitno. (2025). Analisis Yuridis terhadap Keabsahan Sertifikat Tanah yang Diterbitkan secara Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 392 K/TUN/2022). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://doi.org/10.56370/JHLG.V6I9.2585>
- Murjiyanto, & Samun Ismaya, R. (2015). Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 22(3), 489–509. <https://doi.org/10.20885/IUSTUM.VOL22.ISS3.ART8>
- Mursidah, I. (2023). PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH

-
- TANGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Analisis Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2020/PN.Bks). *Jurnal IKAMAKUM*, 3(2), 214–231. <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/IKAMAKUM/article/view/36363>
- Nurhadi, D. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191–204. <https://doi.org/10.31599/SASANA.V10I2.2980>
- Nurinayah. (2023). Praktik Gharar Dalam Transaksi Ekonomi Islam : *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(1), 63–78.
- Nurmansyah, G. (2024). Analisis Peralihan Hak Atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria. *Jurnal Hukum Bisnis*, 13(01), 1–9. <https://doi.org/10.47709/jhb.v13i01.3576>
- Oktavia, R., & Subekti, S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perkara Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/PDT/2021). *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 100–113. <https://doi.org/10.56444/AKTANOTARIS.V2I1.900>
- Rahmawati, F., & Susilo, A. B. (2023). Analisis Yuridis Tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Kasus Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal.). *ADIL Indonesia Journal*, 4(1), 8–24. <https://doi.org/10.35473/AIJ.V4I1.1991>
- Ridlo, A. (2024). Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam PPJB Perspektif Ekonomi Syariah. *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 14(1), 41–58. <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v14i1.2348>
- Rini, S., & Arpangi. (2023). Peranan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, 2(1).
- Rizqi, M., Wulandari, N. W., Merlyan, M., & Prawiradijaya. (2026). Problematika Hukum Tanah Absentee serta Dampak Pengecualian bagi Aparatur Sipil Negara terhadap Ketimpangan Agraria. *Tunas Agraria*, 9(1), 135–149. <https://doi.org/10.31292/JTA.V9I1.537>
- Rohim, A., & Bahar, R. (2022). PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARIS KEPADA AHLI WARIS SAAT AKAN DILAKUKAN JUAL BELI. *Justness : Jurnal Hukum Politik Dan Agama*, 2(2). <https://doi.org/10.61974/JUSTNESS.V2I2.31>
- Sahirah, F., Arba, H. A., & Wahyuningsih, W. (2023). Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 3/Pdt.G/2021/Pn Tentang Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah. *Private Law*, 3(2), 510–518. <https://doi.org/10.29303/PRLW.V3I2.2614>
- Saifuddin, & Febrianti, E. W. (2025). Gharar Dalam Transaksi Online: Analisis Akad Jual Beli Pada Marketplace Digital. *Jurnal Teknologi Dan Manajemen Industri Terapan*, 4(2), 178–184. <https://doi.org/10.55826/jtmit.v4i2.602>
- Sari, D. N. (2024). KEDUDUKAN OBJEK AKAD SEBAGAI AKIBAT HUKUM PERJANJIAN (KAJIAN REFLEKTIF DALAM FIKIH MUAMALAH). *Islamic Banking & Economic Law Studies (I-BEST)*, 3(2), 86–106. <https://doi.org/10.36769/ibest.v3i2.650>
- Satryadin, M. A. (2025). Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Notaire*, 8(2), 229–248. <https://doi.org/10.20473/NTR.V8I2.68218>
- Sinta, T. N., Hartono, W., Saleng, A., & Lahae, K. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 30(1), 35–46. <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/21305>

-
- Srimufi, M., & Mahlill Adriaman. (2025). ANALISIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK DI BIDANG PERTANAHAN. *IURIS NOTITIA : JURNAL ILMU HUKUM*, 3(1). <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>
- Susantini, D. (2024). Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ditilik dari PP Nomor 24 Tahun 1997 yang Dilakukan Melalui Jual Beli. *MARAS : Jurnal Penelitian Multidisiplin*, 2(4), 2194–2202. <https://doi.org/10.60126/maras.v2i4.630>
- Syahputra, H. R., & Zen, M. (2025). Takaful Batasan Gharar dalam Asuransi Syariah: Analisis Fiqh Klasik dan Model Takaful Kontemporer. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 10(5). <https://doi.org/10.30651/jms.v10i5.28807>
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Tunas Agraria*, 7(1), 68–85. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>
- Tona, T. I. (2022). PRAKTIK GHARAR DAN MAISIR ERA MODERN. *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 14(2), 163–176. <https://doi.org/10.20414/MU.V14I2.5504>
- Widiyawati, H. M., & Zen, M. (2024). Macam-Macam Gharar (Gharar Katsir Dan Khofi) Dan Aplikasinya Di Lembaga Keuangan Syariah: Akad Dalam Transaksi Syariah Dan Aplikasinya Di Bank Syariah. *Maro: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis*, 7(2), 294–301. <https://doi.org/10.31949/maro.v7i2.11564>
- Zulkarnaen, I., & Suwardi. (2025). PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH DALAM KASUS KEPEMILIKAN TAK DIKETAHUI: ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G/2022/PN KBU. *Keadilan*, 23(3), 298–310. <https://doi.org/10.37090/XC2QPX59>