



## Akad Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dan Status Kepemilikannya dalam Perspektif Hukum Islam

**Muhammad Ilyas<sup>1</sup>, Sodikin<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Muhammadiyah Jakarta, Tangerang Selatan, Indonesia, [evistore01@gmail.com](mailto:evistore01@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Muhammadiyah Jakarta, Tangerang Selatan, Indonesia, [sodikin.fh@umj.ac.id](mailto:sodikin.fh@umj.ac.id)

Corresponding Author: [evistore01@gmail.com](mailto:evistore01@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *A This study examines the legal status of the “Akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas” and ownership transfer in the perspective of Islamic law. The focus is on determining whether the settlement of payment (lunas) in a PPJB agreement automatically transfers ownership (milkiyyah) or still requires a separate sale and purchase (akad bai’). The method used is a qualitative juridical-normative approach, emphasizing analysis of primary and secondary legal materials related to civil contracts and fiqh muamalah. The results show that in Indonesian positive law, full payment in a PPJB does not yet grant ownership rights without the signing of the sale deed before a notary. Meanwhile, according to Islamic law, ownership can be deemed to have occurred if the transaction fulfills the pillars and conditions of sale and purchase (akad bai’ sahih), even if not yet notarized. Thus, the PPJB lunas can be recognized as a binding promise (wa’d mulzim) leading to ownership upon fulfillment of payment obligations. This research concludes that integration between Islamic principles and national law is needed to ensure legal certainty and justice in property ownership transfers.*

**Keyword:** *PPJB Lunas, Ownership, Islamic Law.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum *Akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas* dalam kaitannya dengan peralihan hak kepemilikan menurut perspektif hukum Islam. PPJB kerap digunakan sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi properti, namun menimbulkan persoalan ketika pembeli telah melunasi pembayaran tetapi belum memperoleh pengakuan hak milik secara hukum. Dengan menggunakan metode normatif yuridis, penelitian ini menelaah ketentuan hukum positif, dan prinsip hukum Islam (*fiqh muamalah*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum positif Indonesia, pelunasan pembayaran belum otomatis menyebabkan peralihan hak milik tanpa penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan notaris. Dalam hukum Islam, kepemilikan (*milkiyyah*) dapat dianggap berpindah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat jual beli (*akad bai’ sahih*), meskipun belum disahkan secara formal oleh negara. Penelitian ini menyimpulkan bahwa PPJB lunas merupakan janji yang mengikat (*wa’d mulzim*) yang perlu diintegrasikan antara prinsip hukum Islam dan hukum nasional agar tercapai keadilan dan kepastian hukum sesuai dengan prinsip *maqasid al-shariah*, terutama dalam perlindungan harta dan hak kepemilikan.

**Kata Kunci:** PPJB Lunas, Kepemilikan, Hukum Islam.

---

## PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi yang pesat dalam dua dekade terakhir telah mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak (Satria & Tambunan, 2020). Urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Medan mengakibatkan melonjaknya permintaan akan tanah dan properti. Dalam situasi tersebut, praktik jual beli tanah dan rumah di Indonesia tidak lagi sederhana sebagaimana transaksi tradisional, tetapi telah berkembang menjadi proses yang kompleks melibatkan notaris, pengembang (developer), perbankan, serta regulasi administratif yang ketat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu instrumen hukum yang sering digunakan dalam transaksi ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji kedudukan dan fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam sistem hukum perdata di Indonesia. PPJB secara doktrinal dipahami sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang bersifat obligatoir, yakni hanya melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban para pihak tanpa serta-merta mengakibatkan peralihan hak kepemilikan atas objek jual beli (Usman, 2020).

Dalam kerangka hukum perjanjian, PPJB berfungsi sebagai instrumen pengikat sementara yang menjembatani kepentingan penjual dan pembeli sebelum terpenuhinya seluruh syarat administratif, yuridis, dan teknis yang disyaratkan untuk dilakukannya peralihan hak secara formal. Fungsi PPJB dalam praktik transaksi properti di Indonesia semakin signifikan seiring dengan kompleksitas administrasi pertanahan, keterbatasan dokumen kepemilikan, serta kebutuhan pembeli akan kepastian transaksi. Dalam konteks ini, PPJB sering dipersepsikan oleh masyarakat sebagai “jaminan kepemilikan *de facto*”, terutama ketika pembeli telah melunasi seluruh harga jual dan menguasai objek tanah secara fisik. Namun, secara normatif, hukum positif Indonesia masih menempatkan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang tidak memiliki daya alih hak kebendaan (*zakelijk recht*), melainkan hanya hak perorangan (*persoonlijk recht*).

Studi lain menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum positif baru dianggap terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan pendaftaran hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi;

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Dengan demikian, tanpa AJB dan pendaftaran, pembeli belum memperoleh pengakuan hukum sebagai pemegang hak atas tanah, meskipun secara faktual telah memenuhi seluruh kewajibannya. Dalam praktiknya, kondisi ideal tersebut kerap tidak berjalan sebagaimana mestinya. Tidak jarang pembeli telah melunasi seluruh harga jual sesuai kesepakatan dalam PPJB, namun penjual belum atau bahkan enggan menandatangani AJB di hadapan PPAT, baik karena alasan administratif, sengketa internal, beban pajak, maupun itikad tidak baik (Adistia, 2024).

Situasi ini menimbulkan permasalahan yuridis yang serius, khususnya terkait status kepemilikan atas objek jual beli: apakah hak atas tanah tersebut telah berpindah kepada pembeli atau masih melekat pada penjual. Pada titik inilah tampak jelas adanya kesenjangan (*gap*)

antara harapan pembeli properti dan realitas hukum di lapangan. Dari perspektif sosiologis, pembeli yang telah melunasi harga tanah dan menguasai objek jual beli cenderung memiliki ekspektasi bahwa hak kepemilikan telah berpindah secara penuh. Ekspektasi ini bertumpu pada prinsip keadilan, itikad baik, dan logika pertukaran prestasi, di mana pemenuhan kewajiban pembayaran dipandang sebagai dasar legitimasi kepemilikan. Namun, realitas hukum positif justru menempatkan pembeli dalam posisi rentan karena belum adanya legitimasi formal berupa AJB dan pendaftaran hak.

Kesenjangan ini tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga berdampak langsung pada aspek perlindungan hukum. Pembeli yang secara ekonomi telah dirugikan masih berpotensi kehilangan objek tanah apabila penjual wanprestasi, meninggal dunia, atau mengalihkan tanah kepada pihak ketiga. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa hukum positif, meskipun menjunjung tinggi kepastian hukum formal, belum sepenuhnya mampu merespons kebutuhan masyarakat dalam praktik transaksi properti.

Fenomena serupa juga menjadi perhatian dalam kajian hukum properti internasional. Penelitian yang dilakukan di sejumlah negara berkembang, seperti Kenya, Tanzania, Ghana, India, Kamboja, dan Indonesia, menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah sering kali menciptakan *gap* antara kepemilikan secara formal dan penguasaan secara aktual. Kondisi ini berdampak pada meningkatnya konflik agraria, lemahnya perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, serta tingginya tingkat ketidakpastian dalam transaksi properti, terutama pada masyarakat yang telah menguasai tanah secara fisik namun belum tercatat secara administratif (Deininger et al., 2021). Bahkan di negara dengan sistem pendaftaran tanah yang maju, ketegangan antara substansi transaksi dan formalitas hukum tetap menjadi isu krusial, terutama dalam konteks perlindungan pembeli beritikad baik (Arrunada, 2020).

Di sisi lain, penelitian dalam perspektif hukum Islam menunjukkan pendekatan yang berbeda dalam memaknai sahnya peralihan hak atas objek jual beli. Dalam hukum Islam, keabsahan jual beli ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad, terutama adanya ijab dan qabul, kejelasan objek (*ma'qud 'alaiah*), serta kerelaan para pihak (*tara'din*). Apabila unsur-unsur tersebut telah terpenuhi, maka akad jual beli dianggap sah dan mengikat secara *syar'i*, serta berimplikasi pada berpindahnya kepemilikan hak meskipun belum dituangkan dalam bentuk akta formal atau dicatat oleh otoritas negara (Mardani, 2021).

Pendekatan hukum Islam ini menitikberatkan pada substansi akad dan realitas pertukaran hak dan kewajiban, bukan pada formalitas administratif. Dalam konteks ini, pembayaran lunas dan penyerahan objek jual beli menjadi indikator utama berpindahnya kepemilikan. Pandangan ini sejalan dengan prinsip keadilan distributif dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, yang menjadi nilai fundamental dalam hukum Islam. Kajian kontemporer dalam hukum Islam internasional juga menegaskan relevansi pendekatan substansial dalam transaksi modern. Penelitian Kamali (2021) dan Hallaq (2020) menunjukkan bahwa hukum Islam bersifat adaptif terhadap perubahan sosial-ekonomi, sepanjang prinsip keadilan, kepastian akad, dan perlindungan terhadap hak para pihak tetap dijaga.

Dalam konteks transaksi properti, pendekatan ini dinilai lebih responsif terhadap realitas sosial dibandingkan pendekatan formalistik yang semata-mata bergantung pada pencatatan administratif. Perbedaan pendekatan antara hukum positif dan hukum Islam tersebut menunjukkan adanya potensi disharmoni yang tidak dapat diabaikan. Hukum positif menekankan aspek formalitas, prosedur administrasi, dan bukti tertulis sebagai basis kepastian hukum, sedangkan hukum Islam lebih berorientasi pada substansi akad dan keadilan dalam pertukaran hak dan kewajiban. Dalam praktik, disharmoni ini memperlebar jarak antara ekspektasi masyarakat pencari keadilan khususnya pembeli properti dengan perlindungan hukum yang secara nyata dapat mereka peroleh.

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa problem PPJB bukan semata persoalan kontraktual, melainkan juga persoalan sistem hukum yang belum sepenuhnya terintegrasi. Tanpa upaya harmonisasi, PPJB akan terus berada dalam wilayah abu-abu: diakui secara sosial

dan ekonomi, tetapi lemah secara yuridis. Oleh karena itu, kebutuhan akan model harmonisasi hukum menjadi semakin mendesak, guna menjembatani kepastian hukum yang dituntut oleh sistem hukum positif dan yang diusung oleh hukum Islam. Harmonisasi ini tidak dimaksudkan untuk meniadakan formalitas hukum positif, melainkan untuk mengintegrasikan nilai-nilai keadilan, perlindungan pembeli beritikad baik, dan kepastian akad ke dalam sistem pertanahan. Pendekatan harmonis semacam ini sejalan dengan *tren* global dalam reformasi hukum properti yang menekankan keseimbangan antara kepastian hukum, efisiensi administrasi, dan keadilan sosial (World Bank, 2020).

Berdasarkan hal tersebut, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: bagaimanakah kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum Islam, serta sejauh mana konsep tersebut dapat diharmonisasikan dengan ketentuan hukum positif di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

Adapun tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum PPJB dalam perspektif hukum Islam serta diharmonisasikan dengan hukum positif di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-normatif dengan pendekatan konseptual dan komparatif. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami istilah dan prinsip dasar seperti *akad*, *al-milkiyyah* (kepemilikan), dan *wa'd mulzim* (janji mengikat) dalam hukum Islam. Pendekatan komparatif dilakukan dengan menganalisis perbedaan dan titik temu antara hukum Islam dan hukum positif di Indonesia terkait status PPJB yang telah dilunasi.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar analisis, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur aspek formal dan administratif dalam proses peralihan hak atas tanah. Kedua, bahan hukum sekunder, yang mencakup literatur fikih muamalah klasik dan kontemporer seperti karya Wahbah Al-Zuhaili dan Yusuf Al-Qaradawi, buku-buku hukum perdata, jurnal hukum Islam, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang relevan dengan praktik jual beli dan akad syariah. Ketiga, bahan hukum tersier, meliputi kamus hukum, ensiklopedia Islam, serta sumber elektronik pendukung yang membantu memperjelas makna istilah hukum dan konteks penerapannya.

Analisis data dilakukan dengan metode kualitatif, yakni menafsirkan norma-norma dalam hukum positif dan prinsip-prinsip syariah untuk menemukan titik harmonisasi hukum, khususnya dalam praktik kenotariatan syariah dan transaksi property di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kedudukan PPJB dalam Hukum Positif

Dalam hukum perdata, sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan empat unsur yaitu: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat (*pacta sunt servanda*) (Akay, 2019). Akan tetapi, berdasarkan karakter hukumnya, PPJB termasuk perjanjian *obligatoir*, karena perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang bersifat mengikat (perikatan), di mana pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk melakukan sesuatu atau memberikan sesuatu di masa mendatang. Perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik secara langsung, yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban pribadi di antara para pihak.

Perjanjian *obligatoir* ini bukan merupakan perjanjian yang bersifat *zakelijk* (memindahkan hak). Oleh karena, perjanjian yang bersifat *zakelijk* (memindahkan hak milik kebendaan) dalam hukum Indonesia dikenal sebagai perjanjian kebendaan atau perjanjian

penyerahan (*levering*) (Mahmudyah, 2019). Misalnya perjanjian jual beli, setelah ada kesepakatan harga dan barang, penyerahan fisik atau yuridis barang tersebut adalah tindakan *zakelijk* yang memindahkan hak milik. Artinya PPJB hanya menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli, tetapi belum menyebabkan peralihan hak atas tanah atau bangunan tersebut (Setiawan, 2022).

Ketentuan lebih lanjut terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan Akta PPAT dan wajib daftarkan ke BPN. Oleh karena itu, sekalipun pembeli telah membayar penuh harga jual (lunas), kepemilikan belum beralih sebelum dilakukan proses formal pendaftaran. Dalam praktik, hal ini sering menimbulkan sengketa ketika penjual wanprestasi atau meninggal dunia sebelum menandatangani AJB. Contoh kasus semacam ini pernah muncul dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2012 K/Pdt/2014, di mana pembeli yang telah melunasi harga dinyatakan belum sah memiliki tanah karena tidak ada Akta Jual Beli (AJB) resmi.

### **Konsep Kepemilikan (*al-Milkiyyah*) dalam Hukum Islam**

Menurut hukum Islam, kepemilikan (*al-milkiyyah*) merupakan hak seseorang terhadap suatu benda yang diakui oleh *syara'* dan memberikan kekuasaan penuh untuk memanfaatkannya sesuai ketentuan syariat. *Wahbah Al-Zuhaili* menjelaskan bahwa kepemilikan dapat diperoleh melalui beberapa sebab sah, antara lain jual beli, warisan, hibah, dan menghidupkan tanah mati (*ihya' al-mawat*) (al-Zuhaili, 2022). Dapat dikatakan juga bahwa konsep kepemilikan (*al-milkiyyah*) dalam hukum Islam memandang kepemilikan hakiki ada pada Allah SWT, sementara manusia hanya diberi izin untuk memanfaatkannya sesuai syariat. Konsep ini dibagi menjadi tiga jenis: kepemilikan individu (*al-milkiyyah al-fardiyah*), kepemilikan umum (*al-milkiyyah al-ammah*), dan kepemilikan negara (*al-milkiyyah al-daulah*) (Salim, 2016).

Dalam konteks jual beli (*al-bai'*), kepemilikan berpindah setelah adanya ijab qabul yang sah dan terpenuhinya rukun serta syarat: adanya penjual dan pembeli yang cakap hukum, barang yang halal dan diketahui, serta harga yang jelas. Apabila PPJB telah memuat unsur-unsur tersebut dan disertai pelunasan pembayaran, maka secara substantif akad telah sempurna, sehingga kepemilikan secara syar'i telah berpindah kepada pembeli meskipun belum diakui secara administratif negara (Syarifuddin, 2021).

Hal ini sejalan dengan prinsip “*al-'ibratu fi al-'uqudi bilmqashidi wa al-ma'ani la bi al-alfazhi wa al-mabaanii*” yang berarti keabsahan akad didasarkan pada substansi dan maksudnya, bukan semata bentuk formalnya. Oleh karena itu, hukum Islam lebih menitikberatkan pada keadilan dan kerelaan kedua belah pihak (*taradhi*), bukan pada formalitas dokumen (Zahrah, 2020).

### **PPJB Lunas sebagai *Wa'd Mulzim* (Janji yang Mengikat)**

Dalam *fiqh mu'amalah* kontemporer, akad pendahuluan seperti PPJB dapat dikategorikan sebagai *wa'd mulzim*, yakni janji yang bersifat mengikat secara hukum apabila telah disepakati kedua pihak dan membawa kemaslahatan bersama. Akad Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli yang fungsinya sebagai ikatan hukum sementara untuk mengamankan kesepakatan sebelum transaksi final dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB), terutama saat pembayaran belum lunas atau proses legalisasi sertifikat masih berjalan. PPJB ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, memastikan objek tidak dijual ke pihak lain, serta menetapkan syarat-syarat untuk pelunasan dan penyerahan. *Yusuf Al-Qaradawi* menegaskan bahwa janji dalam transaksi modern dapat bersifat mengikat jika pelanggarannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Al-Qaradawi, 2021). Pendapat serupa juga dikemukakan oleh *Wahbah al-Zuhaili*, yang menyatakan bahwa *wa'd* dalam konteks akad keuangan dan perjanjian jual beli dapat menjadi *ilzamiyyah*.

(mengikat) jika ada pelunasan atau pertukaran manfaat yang telah terjadi (Al-Zuhaili, 2022). PPJB mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi kesepakatan yang ada, mencegah salah satu pihak melanggar perjanjian secara sepihak.

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, konsep *wa'd mulzim* atau janji yang mengikat secara hukum memiliki peran penting dalam berbagai produk pembiayaan modern, khususnya dalam akad *murabahah* dan *istisna'*. Janji (*Wa'd*) yang merupakan pernyataan dari satu pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang tidak melibatkan kemauan pihak lain secara langsung. Dalam konteks ini, *wa'd* dipahami sebagai janji sepihak dari salah satu pihak (biasanya nasabah) untuk melakukan suatu tindakan di masa depan, misalnya membeli suatu barang atau menyelesaikan transaksi tertentu setelah pihak lain melakukan tindakan awal seperti pemesanan atau pembelian barang (Aswati et al., 2024).

Pada pembiayaan *murabahah*, misalnya, nasabah memberikan janji kepada Bank untuk membeli barang tertentu setelah Bank membelinya dari pemasok. Janji tersebut tidak serta-merta merupakan akad jual beli, melainkan komitmen yang mengikat secara moral dan hukum (*mulzim*) bagi pihak yang berjanji. Para ulama kontemporer seperti Organisasi *Majma' al-Fiqh al-Islami* dan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) membolehkan *wa'd mulzim* ini sebagai mekanisme untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi modern yang kompleks, sepanjang tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) dan tidak menyalahi prinsip keadilan dalam akad syariah (MUI, 2000).

Demikian pula dalam akad *istishna'* janji mengikat sering digunakan pada tahap awal pemesanan proyek atau barang manufaktur. Nasabah berjanji untuk membeli hasil produksi dari lembaga keuangan setelah proyek tersebut selesai dikerjakan. Dengan *wa'd mulzim*, pihak produsen atau lembaga keuangan memiliki dasar hukum untuk menuntut pelaksanaan janji apabila pihak pemesan membatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah (Al-Zuhaili, 2022). Oleh karena itu, akad *Istishna'* merupakan akad jual beli pemesanan pembuatan barang yang belum ada, bahwa pembeli (*mustashni*) memesan barang dengan spesifikasi khusus kepada penjual atau produsen (*shani*) yang akan membuat atau memproduksinya, dengan pembayaran yang bisa di muka, dicicil, atau di akhir sesuai kesepakatan, sering digunakan dalam perbankan syariah untuk pembiayaan konstruksi, furnitur, dan barang kustom lainnya, dan hukumnya *mubah* (diperbolehkan) berdasarkan Al-Qur'an, *Hadits*, dan *Ijma'*, serta memiliki pedoman Fatwa MUI (Junaidy & Yusriadi, 2022).

Berdasarkan analogi tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dilunasi oleh pembeli dapat dipandang memiliki sifat hukum yang serupa dengan *wa'd mulzim*. Dalam PPJB, pembeli telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran, sementara penjual masih memiliki kewajiban untuk menyelesaikan proses jual beli secara sempurna, yaitu melalui penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara substansial, janji yang terkandung dalam PPJB yaitu kesepakatan untuk melanjutkan ke tahap AJB setelah terpenuhinya syarat tertentu, memiliki karakter *ta'ahhud mulzim* (komitmen yang mengikat). Ketika seluruh kewajiban pembeli telah ditunaikan (misalnya pembayaran lunas), maka kewajiban penjual menjadi *muta'ayyin* (pasti dan wajib dilakukan). Dengan demikian, penjual tidak dapat menarik kembali janjinya atau menunda pelaksanaan AJB tanpa alasan yang dibenarkan secara hukum. Dalam pandangan hukum Islam, tindakan semacam ini termasuk pelanggaran terhadap prinsip *wafa' bi al-'uqud* (menepati janji) sebagaimana ditegaskan dalam firman Allah Swt.:

بِأَيْمَانِ الَّذِينَ أَمْتَنُوا أَوْ فُرَا بِالْعُقُودِ

("Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.") (Q.S. al-Ma'idah : 1).

Oleh karena itu, PPJB lunas dapat dianalogikan sebagai bentuk *wa'd mulzim* yang mengikat secara hukum. Dalam perspektif fikih mu'amalah, kedudukan hukum semacam ini menimbulkan tanggung jawab hukum (*iltizam syar'i*) bagi penjual untuk menunaikan janji

yang telah disepakati, dan kegagalan melakukannya dapat menimbulkan konsekuensi ganti rugi atau *ta'wīd* sesuai prinsip syariah (A. Karim, 2022).

### **Implementasi *Wa'd Mulzim* dalam Praktik Kenotariatan Syariah di Indonesia dan Perbandingannya di Negara Lain**

Implementasi konsep *wa'd mulzim* dalam praktik kenotariatan syariah di Indonesia memiliki relevansi yang sangat kuat, khususnya dalam penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dilunasi oleh pembeli. Dalam konteks kenotariatan, notaris tidak hanya berperan sebagai pejabat umum yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta otentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum (*legal certainty*) dan keadilan, termasuk memastikan bahwa substansi perjanjian tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, PPJB lunas yang dikonstruksikan sebagai *wa'd mulzim* dapat diadopsi melalui perumusan klausul janji mengikat yang secara eksplisit menegaskan kewajiban penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) setelah seluruh kewajiban pembeli terpenuhi (Al-Qaradawi, 2021).

Dalam praktik kenotariatan syariah, penerapan *wa'd mulzim* dapat dilakukan dengan mencantumkan klausul *ta'ahhud mulzim* yang menegaskan bahwa janji penjual bersifat mengikat secara hukum dan menimbulkan konsekuensi ganti rugi (*ta'wīd*) apabila dilanggar tanpa alasan yang sah. Klausul ini sejalan dengan prinsip *al-ghurm bi al-ghunm* (risiko sejalan dengan keuntungan) dan *wafa' bi al-'uqud* yang menjadi fondasi utama dalam hukum perjanjian Islam. Notaris syariah juga dapat mempertegas bahwa PPJB lunas bukan sekadar perjanjian pendahuluan biasa, melainkan bentuk komitmen hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara moral dan yuridis hingga terlaksananya AJB di hadapan PPAT (Al-Zuhaili, 2022).

Praktik penerapan janji mengikat (*binding promise*) dalam transaksi properti berbasis syariah juga berkembang di berbagai negara, termasuk Malaysia, melalui instrumen perjanjian pendahuluan seperti *Sale and Purchase Agreement* (SPA). Dalam kajian *fiqh mu'amalah* kontemporer, praktik tersebut dipahami sebagai manifestasi *wa'd mulzim* yang dibenarkan sepanjang menimbulkan kepastian hukum dan mencegah kerugian salah satu pihak. Literatur keuangan syariah modern menunjukkan bahwa pelanggaran janji jual beli yang telah disertai pemenuhan kewajiban pembayaran dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi atau pelaksanaan perjanjian secara paksa (*specific performance*), yang sejalan dengan konsep *iltizam syar'i* (Karim, 2022).

Di negara-negara Timur Tengah, seperti Uni Emirat Arab dan Arab Saudi, konsep *wa'd mulzim* juga digunakan secara luas dalam transaksi properti dan pembiayaan syariah modern. Kajian mutakhir menunjukkan bahwa *wa'd* telah berkembang dari kewajiban moral menjadi instrumen hukum yang memiliki konsekuensi yuridis apabila pelanggarannya menimbulkan kerugian nyata bagi pihak lain. Transformasi ini memperlihatkan bahwa *wa'd* dalam praktik kontemporer memiliki karakter *legal enforceability* yang sejalan dengan tujuan syariah (*maqaṣid al-shari'ah*), khususnya perlindungan harta (*hifz al-mal*) (Aswati, et al. 2024).

Perbandingan praktik tersebut menunjukkan bahwa Indonesia memiliki peluang besar untuk mengadopsi pendekatan serupa dalam praktik kenotariatan syariah. Dengan merujuk pada pengembangan konsep *wa'd mulzim* dalam literatur *fiqh* dan keuangan syariah kontemporer, Notaris di Indonesia dapat berperan aktif dalam menginternalisasikan prinsip tersebut ke dalam PPJB lunas. Pendekatan ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli serta mencegah terjadinya wanprestasi oleh penjual, sekaligus mendorong harmonisasi antara hukum perdata nasional dan prinsip hukum Islam (Junaidy, & Yusriadi, 2022).

Dengan demikian, pengakuan PPJB lunas sebagai *wa'd mulzim* tidak hanya memiliki legitimasi fiqhiyah, tetapi juga memperoleh dukungan kuat dari perkembangan pemikiran hukum Islam dan praktik keuangan syariah secara global dalam lima tahun terakhir.

Implementasi konsep ini dalam kenotariatan syariah di Indonesia dapat menjadi langkah progresif menuju sistem hukum perjanjian yang lebih adil, responsif, dan berorientasi pada kemaslahatan para pihak, tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum yang menjadi ciri utama Akta Notaris.

## Harmonisasi Hukum Islam dan Hukum Nasional

Harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional menjadi sangat penting dalam konteks sistem hukum yang pluralistik seperti di Indonesia. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk muslim, nilai-nilai *syari'ah* memiliki pengaruh besar terhadap pembentukan hukum nasional, khususnya dalam bidang hukum perdata dan ekonomi. Upaya harmonisasi ini tidak hanya bertujuan untuk mengakomodasi aspirasi umat Islam, tetapi juga untuk menciptakan sistem hukum yang berkeadilan, responsif terhadap nilai-nilai sosial, dan sesuai dengan prinsip-prinsip kemanusiaan secara universal. Dengan demikian, perlunya harmonisasi hukum Islam dan hukum nasional karena proses penyelarasan nilai-nilai dan aturan Islam dengan sistem hukum positif di Indonesia agar tercipta keserasian, keadilan, dan kepastian hukum, terutama dalam bidang hukum keluarga, perdata, dan keuangan syariah, dengan mengakomodasi prinsip Pancasila sebagai landasan utama dan mengintegrasikan hukum Islam sebagai sumber hukum atau sub-sistem hukum nasional, seperti terlihat pada peradilan agama dan perbankan syariah, meski tetap ada tantangan dalam penerapannya di tengah masyarakat yang majemuk (Husaini et al., 2023).

Dalam perspektif hukum Islam, terdapat prinsip *maqaṣid al-syāri'ah* yang menjadi kunci dalam mewujudkan keadilan. Prinsip ini menekankan perlindungan terhadap lima unsur pokok (*al-kulliyat al-khams*), yaitu agama (*hifz al-din*), jiwa (*hifz al-nafs*), akal (*hifz al-'aql*), keturunan (*hifz al-nasl*), dan harta (*hifz al-mal*) (Umar et al., 2025). Oleh karena itu, setiap regulasi yang mengatur mengenai kepemilikan harta harus diarahkan untuk menjamin keamanan dan keadilan bagi para pihak. Perlindungan terhadap harta bukan hanya bersifat formal dalam bentuk sertifikat atau akta, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan yang timbul dari niat, kesepakatan, dan pelaksanaan akad secara sah menurut hukum Islam.

Salah satu wujud konkret dari harmonisasi ini adalah melalui pendekatan *taqniyah* (kodifikasi), yakni proses integrasi nilai-nilai hukum Islam ke dalam sistem hukum nasional. Pendekatan ini telah diterapkan dalam beberapa instrumen hukum, seperti Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang disahkan melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008. KHES menjadi contoh bagaimana norma-norma *fīqh mu'amalah* dapat diadaptasi dalam hukum positif di Indonesia tanpa menghilangkan karakteristik *syari'ah*.

Dalam konteks praktik perjanjian jual beli properti, penerapan prinsip harmonisasi tersebut dapat diterapkan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dilunasi. Pemerintah dapat memperkuat posisi PPJB lunas sebagai bukti awal kepemilikan material yang dilindungi oleh hukum, karena secara substansial akad tersebut telah memenuhi unsur ijab-qabul dan pemindahan hak secara ekonomi. Namun, untuk menjaga kepastian hukum formal, tetap diperlukan legalitas melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat peralihan hak yang sah secara administratif dan yuridis.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam sistem hukum perdata di Indonesia dan perspektif hukum Islam, dapat disimpulkan bahwa PPJB dalam hukum positif berfungsi sebagai perjanjian *obligator* yang menimbulkan kewajiban hukum bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli, namun belum menyebabkan peralihan hak kepemilikan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketentuan ini menekankan pentingnya aspek formalitas dalam menjamin kepastian hukum dan administrasi kepemilikan tanah di Indonesia. Namun, kelemahan sistem ini terlihat ketika

terjadi pelunasan penuh oleh pembeli tanpa tindak lanjut dari penjual, yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pihak pembeli.

Menurut perspektif hukum Islam, kepemilikan (*al-milkiyyah*) atas objek jual beli dapat dianggap telah berpindah apabila seluruh rukun dan syarat jual beli terpenuhi, termasuk adanya *ijab-qabul* dan pelunasan harga. Oleh karena itu, dalam kondisi PPJB yang telah dilunasi, secara substantif akad jual beli telah sempurna menurut hukum Islam meskipun belum dituangkan dalam bentuk akta formal. Konsep *wa 'd mulzim* (janji yang mengikat) memberikan dasar hukum bagi PPJB untuk dipandang sebagai komitmen yang memiliki kekuatan mengikat, sehingga penjual berkewajiban menunaikan janjinya untuk menandatangani AJB. Prinsip *al-'ibratu fi al-'uqud bil maqaṣid wa al-ma'ani* menunjukkan bahwa hukum Islam lebih menekankan substansi dan niat keadilan dalam transaksi daripada sekadar formalitas administratif.

Harmonisasi antara hukum Islam dan hukum nasional perlu diarahkan pada penciptaan keseimbangan antara keadilan substantif dan kepastian hukum formal. Prinsip *maqaṣid al-syari'ah* dapat dijadikan dasar untuk menjamin perlindungan terhadap hak milik dan menghindari ketidakpastian hukum dalam praktik jual beli. Pemerintah dapat mempertimbangkan penguatan kedudukan hukum PPJB yang telah dilunasi sebagai bukti awal kepemilikan material yang diakui secara hukum, tanpa mengabaikan kewajiban pendaftaran formal di BPN. Sehingga melalui pendekatan harmonisasi hukum ini, diharapkan tercipta sistem hukum yang responsif, adil, dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

## REFERENSI

- A. Karim, Adiwarman. (2022). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (5th edn). Raja Grafindo Persada.
- Adistia, M. (2024). *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*. UNES Law Review, 6(3), <https://www.reviewunes.com/index.php/law/article/view/1704>
- Adistia, R. (2024). *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam praktik peralihan hak atas tanah*. Jurnal Hukum Kenotariatan, 8(1),
- Akay, B. T. (2019). *Sahnya Suatu Perjanjian Yang Diatur Dalam Pasal 1320 Dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Lex Privatum, 7(3). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25912>
- Al-Qaradawi, Y. (2021). *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Mu'aṣirah*. Dar al-Syuruq.
- Al-Zuhaili, W. (2022). *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (terj. A. Munawir). Gema Insani.
- Arrunada, B. (2020). *Property rights and legal certainty in land transactions*. Journal of Institutional Economics, 16(5), <https://doi.org/10.1017/S1744137420000105>
- Aswati, A., Muhibaini, A., & Ma'rufi, A. (2024). *Paradigma Hikmah dalam Fatwa DSN-MUI tentang Janji (Wa'ad) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis*. J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah, 3(6), <https://ulilalbabinstitute.co.id/index.php/J-CEKI/article/view/5146>
- Aswati, A., et al. (2024). *Konsep Wa'd dalam Produk Keuangan Syariah Kontemporer*. Jurnal Hukum Islam, 24(1), <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/hukumislam/index>
- Deininger, K., Selod, H., & Burns, A. (2021). *The land governance assessment framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector*. World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/35440>
- Hallaq, W. B. (2020). *Reforming Islamic law: Ethics, governance, and the modern state*. Columbia University Press.
- Husaini, H., Mariani, M., Hasan, A., & Jalaluddin, J. (2023). *Peran Hukum Islam dalam Pembangunan Hukum Nasional di Indonesia*. UNES Law Review, 6(2), <https://www.reviewunes.com/index.php/law/article/view/1149>

- Junaidy, A., & Yusriadi, Y. (2022). *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Istishna*. Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law, 1(2), <https://journal.iainlhokseumawe.ac.id/index.php/AlHiwalah/article/view/874>
- Junaidy, R., & Yusriadi. (2022). *Akad Istishna' dalam Pembiayaan Syariah dan Implementasinya di Indonesia*. Al-Iqtishad, 14(2)
- Kamali, M. H. (2021). *Shariah law: An introduction*. Oneworld Publications.
- Mahmudyah, A. (2019). *Konsekuensi Hukum Penggunaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemiliknya)*. Wasaka Hukum, 7(2), <https://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/view/22>
- Mardani. (2021). *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Rajawali Press.
- Mardani. (2021). *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Kencana Prenadamedia Group.
- MUI, DSN. (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. DSN-MUI.
- Salim, M. F. N. (2016). *Konsep kepemilikan dalam Islam*. Artikel Academia. [https://www.academia.edu/download/34002474/Makalah\\_teori\\_kepemilikan.pdf](https://www.academia.edu/download/34002474/Makalah_teori_kepemilikan.pdf)
- Satria, B., & Tambunan, L. (2020). *Sistem Pendukung Keputusan Penerima Bantuan Rumah Layak Huni Menggunakan FMADM dan SAW*. JOINTECS (Journal of Information Technology and Computer Science), 5(3), <https://pdfs.semanticscholar.org/c9a1/0bd660d4c59c9bb3a89fecf23cabd412ecba.pdf>
- Setiawan, I. K. O. (2022). *Hukum Tanah dan Transaksi Properti di Indonesia*. Kencana.
- Syarifuddin, A. (2021). *Garis-Garis Besar Fiqh Muamalah Kontemporer*. Mandar Maju.
- Umar, H., Bafadhal, H., & Putri, E. (2025). *Pendekatan Maqasid Al-Syariah Dalam Studi Hukum Islam*. Jurnal Inovasi Hukum dan Kebijakan, 6(4). <https://ejournals.com/ojs/index.php/jihk/article/view/3663>
- Usman, R. (2020). *Hukum perjanjian di Indonesia*. Sinar Grafika.
- World Bank. (2020). *Registering property and land administration reforms*. World Bank Group.
- Zahrah, M. A. (2020). *Uṣul al-Fiqh al-Islami* (terj. Fathurrahman). Prenada Media.