



## Studi Komparatif Hukum Kepemilikan Tanah antara Indonesia dan Malaysia

Pradipta Prihantono<sup>1\*</sup>, Handar Subhandi Bakhtiar<sup>2</sup>, Atik Winanti<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Email: [diptahantono@gmail.com](mailto:diptahantono@gmail.com)<sup>1\*</sup>, [handar\\_subhandi@yahoo.com](mailto:handar_subhandi@yahoo.com)<sup>2</sup>,  
[atikwinanti@upnvj.ac.id](mailto:atikwinanti@upnvj.ac.id)<sup>3</sup>

Alamat: Jl. Fatmawati No. 1, Pondok Labu, Jakarta Selatan

\*Korespondensi penulis: [diptahantono@gmail.com](mailto:diptahantono@gmail.com)

**Abstract.** *Land Ownership in Indonesia, is regulated in Article 5 of the Basic Agrarian Law (UUPA) No. 5 of 1960. UUPA regulates various types of land rights in Indonesia, such as ownership rights, lease rights, use rights, and business use rights. This regulation aims to distribute natural resources, ensure legal certainty over land, and protect the rights of communities affected by land use policies. Meanwhile, Malaysia has a land ownership legal system influenced by British law due to its colonial period. In this context, land law in Malaysia is regulated by various laws, including the National Land Code (NLC) 1965, which regulates land rights, land registration, and land-related rights. In Malaysia, land is divided into several categories of rights, such as freehold and leasehold. The land registration system in Malaysia is more centralized, and land regulations are also implemented through state institutions. Unlike Indonesia, which prioritizes customary rights in land management, Malaysia tends to prioritize national land regulation and administration through a more modern and structured system.*

**Keywords:** *Land Rights, Legal Certainty, UUPA, NLC*

**Abstrak.** Kepemilikan Tanah di Indonesia, diatur dalam Pasal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, seperti hak milik, hak sewa, hak pakai, dan hak guna usaha. Pengaturan ini bertujuan untuk mendistribusikan kekayaan alam, menjamin kepastian hukum atas tanah, dan melindungi hak-hak masyarakat yang terdampak oleh kebijakan penggunaan tanah. Sementara Malaysia, memiliki sistem hukum kepemilikan tanah yang dipengaruhi oleh hukum Inggris karena periode kolonialnya. Dalam konteks ini, hukum tanah di Malaysia diatur oleh berbagai undang-undang, termasuk *National Land Code* (NLC) 1965, yang mengatur hak-hak tanah, pendaftaran tanah, dan hak-hak terkait tanah. Di Malaysia, tanah terbagi dalam beberapa kategori hak, seperti *freehold* (hak milik bebas) dan *leasehold* (hak sewa). Sistem pendaftaran tanah di Malaysia lebih terpusat, dan pengaturan mengenai tanah juga dilaksanakan melalui lembaga negara. Berbeda dengan Indonesia yang lebih mengedepankan hak-hak adat dalam pengelolaan tanah, Malaysia cenderung lebih mengutamakan pengaturan dan administrasi tanah secara nasional melalui sistem yang lebih modern dan terstruktur.

**Kata kunci:** Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, UUPA, NLC

### 1. LATAR BELAKANG

Pemahaman mengenai hukum kepemilikan tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam konteks ekonomi, sosial, dan pembangunan, baik di Indonesia maupun Malaysia. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang terbatas, memiliki nilai yang sangat tinggi dalam perekonomian negara (Farhani & Chandranegara, 2019). Kepemilikan tanah berkaitan dengan hak-hak individu atau entitas untuk menguasai, menggunakan, atau mentransfer tanah tersebut. Oleh karena itu, regulasi mengenai kepemilikan tanah bukan hanya menentukan bagaimana hak tersebut diatur, tetapi juga berdampak luas terhadap berbagai sektor kehidupan masyarakat dan pembangunan negara.

Secara ekonomi, hukum kepemilikan tanah mempengaruhi banyak sektor, seperti perumahan, pertanian, industri, dan perdagangan (Amir, 2018). Kepemilikan tanah juga menjadi salah satu sumber kekayaan yang penting bagi individu, perusahaan, dan negara. Dalam konteks sosial, hak atas tanah berhubungan langsung dengan hak asasi manusia, seperti hak atas tempat tinggal yang layak, perlindungan terhadap masyarakat adat, dan keadilan sosial. Sementara dalam pembangunan, hukum kepemilikan tanah berperan besar dalam pengelolaan dan perencanaan pembangunan wilayah, penggunaan tanah untuk proyek infrastruktur, serta pelaksanaan kebijakan agraria dan pengelolaan sumber daya alam.

Di Indonesia, hukum kepemilikan tanah diatur oleh berbagai peraturan yang bersifat kompleks, dengan pengaruh kuat dari sejarah kolonial, kebijakan agraria, dan teori hukum yang berkembang. Penerapan hukum agraria di Indonesia tidak hanya berbicara mengenai hak kepemilikan tanah tetapi juga terkait dengan hak atas penggunaan tanah dan peruntukannya. Hukum agraria di Indonesia dikenal dengan sistem hukum adat yang berlaku di berbagai daerah (Ismail, 2010), selain ketentuan umum yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, seperti hak milik, hak sewa, hak pakai, dan hak guna usaha. Pengaturan ini bertujuan untuk mendistribusikan kekayaan alam, menjamin kepastian hukum atas tanah, dan melindungi hak-hak masyarakat yang terdampak oleh kebijakan penggunaan tanah.

Sementara itu, Malaysia memiliki sistem hukum kepemilikan tanah yang dipengaruhi oleh hukum Inggris karena periode kolonialnya. Dalam konteks ini, hukum tanah di Malaysia diatur oleh berbagai undang-undang, termasuk *National Land Code (NLC) 1965* (Sahari et al., 2020), yang mengatur hak-hak tanah, pendaftaran tanah, dan hak-hak terkait tanah. Di Malaysia, tanah terbagi dalam beberapa kategori hak, seperti *freehold* (hak milik bebas) dan *leasehold* (hak sewa) (Muhammad & Muhamad, 2024). Sistem pendaftaran tanah di Malaysia lebih terpusat, dan pengaturan mengenai tanah juga dilaksanakan melalui lembaga negara. Berbeda dengan Indonesia yang lebih mengedepankan hak-hak adat dalam pengelolaan tanah, Malaysia cenderung lebih mengutamakan pengaturan dan administrasi tanah secara nasional melalui sistem yang lebih modern dan terstruktur.

Perbandingan antara sistem hukum kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia menunjukkan perbedaan yang signifikan dalam penerapan prinsip-prinsip hukum tanah yang berlaku. Di Indonesia, meskipun ada sistem hukum tanah modern yang tercantum dalam UUPA, realitas di lapangan seringkali lebih kompleks dengan banyaknya sengketa tanah, tumpang tindih hak, dan pengaruh kuat hukum adat. Hal ini menciptakan tantangan dalam hal kepastian hukum bagi pemilik tanah, apalagi dengan adanya kebijakan reformasi agraria yang

terkadang bertentangan dengan kepentingan pemilik tanah atau pengusaha. Sementara itu, di Malaysia, dengan sistem pendaftaran yang lebih terpusat dan prosedur administratif yang lebih jelas, negara dapat lebih mudah mengelola pertanahan, tetapi dalam beberapa aspek, ada keterbatasan dalam memberikan pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat atau kelompok marginal.

Sistem hukum kepemilikan tanah di kedua negara juga memengaruhi kebijakan agraria dan pembangunan. Di Indonesia, kebijakan agraria sering kali bertujuan untuk mendistribusikan tanah secara adil, namun tantangan dalam penerapan dan pengawasan di lapangan menyebabkan sering terjadinya konflik antara pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan, seperti pengembang properti dan pemerintah. Sementara itu, di Malaysia, meskipun kebijakan pertanahan lebih terorganisir, perbedaan antara hak *freehold* dan *leasehold* menimbulkan dampak ekonomi yang berbeda bagi pemilik tanah dan juga investor asing yang ingin berinvestasi di sektor properti (Lawry et al., 2014). Hal ini menunjukkan adanya perbedaan dalam cara kedua negara ini mengelola kepemilikan tanah yang berhubungan erat dengan investasi dan pembangunan infrastruktur.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis perbandingan antara sistem hukum kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia, dengan fokus pada berbagai aspek regulasi tanah yang berlaku di kedua negara. Dalam penelitian ini, akan dibahas mengenai dasar hukum yang mengatur kepemilikan tanah, prosedur administrasi tanah, dan bagaimana kebijakan tanah mempengaruhi sektor ekonomi, sosial, dan pembangunan di masing-masing negara. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas berbagai tantangan dan perbedaan yang dihadapi kedua negara dalam hal pengaturan tanah, serta bagaimana solusi yang diambil oleh masing-masing negara dalam menghadapi masalah terkait kepemilikan dan penggunaan tanah.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai sistem hukum kepemilikan tanah yang berlaku di Indonesia dan Malaysia, serta bagaimana penerapan hukum tersebut dapat mempengaruhi pembangunan ekonomi dan sosial. Dengan adanya pemahaman yang lebih dalam, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan agraria di Indonesia, khususnya dalam hal penyelesaian sengketa tanah, dan memberikan masukan bagi Malaysia dalam hal pengelolaan tanah yang lebih inklusif dan berkelanjutan. Penelitian ini juga bertujuan untuk membandingkan kelebihan dan kekurangan dari kedua sistem hukum tersebut, serta memberikan rekomendasi terkait praktik terbaik yang dapat diadopsi oleh masing-masing negara dalam menghadapi isu pertanahan yang semakin kompleks.

Manfaat dari penelitian ini tidak hanya bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, tetapi juga bagi praktisi hukum, pembuat kebijakan, dan masyarakat yang terlibat dalam pengelolaan tanah. Dalam konteks globalisasi dan pembangunan berkelanjutan, studi ini juga memberikan gambaran mengenai pentingnya reformasi hukum pertanahan yang dapat mendukung pembangunan yang inklusif dan berkeadilan, serta menjamin hak-hak pemilik tanah tanpa mengabaikan kepentingan sosial dan ekonomi negara.

## **2. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif komparatif, yang bertujuan untuk menggambarkan dan membandingkan sistem hukum kepemilikan tanah antara Indonesia dan Malaysia. Penelitian ini akan mengidentifikasi serta menganalisis perbedaan dan persamaan dalam kedua sistem hukum tersebut. Metode pengumpulan data yang digunakan meliputi studi literatur, yaitu penelitian terhadap buku-buku hukum, artikel-artikel ilmiah, dan dokumen terkait lainnya yang relevan dengan topik; peraturan perundang-undangan, dengan fokus pada peraturan-peraturan yang mengatur hukum kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia, serta keputusan pengadilan, yang akan memberikan perspektif tentang penerapan hukum dalam praktik di kedua negara.

Dalam menganalisis data yang telah terkumpul, digunakan analisis komparatif, yang bertujuan untuk membandingkan kedua sistem hukum, serta analisis yuridis, yang akan mengkaji secara mendalam penerapan hukum dalam konteks hukum positif yang berlaku di Indonesia dan Malaysia. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai perbandingan hukum kepemilikan tanah di kedua negara serta implikasinya terhadap kebijakan dan praktik hukum yang ada.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Evaluasi Sistem Kepemilikan Tanah di Indonesia**

Sistem kepemilikan tanah di Indonesia diatur secara mendasar dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi fondasi hukum agraria nasional dan menetapkan prinsip bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Harsono, 2005). Salah satu kelebihan utama sistem ini adalah pendekatannya yang berorientasi pada keadilan sosial dan keberpihakan terhadap rakyat kecil. UUPA menghapus dualisme hukum agraria antara hukum adat dan hukum kolonial serta menyatukan berbagai sistem hukum pertanahan ke dalam satu kerangka hukum nasional, yang berlaku untuk seluruh

rakyat Indonesia tanpa membedakan ras, golongan, maupun agama (Sumardjono, 2006). Selain itu, UUPA juga mengenalkan pengakuan atas hak-hak adat melalui Pasal 3, yang memungkinkan keberlangsungan hak ulayat sejauh tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, serta menjamin hak-hak penggarap dan petani sebagai bagian dari upaya pemerataan kepemilikan tanah.

Namun demikian, sistem hukum kepemilikan tanah di Indonesia juga memiliki sejumlah kelemahan yang berdampak langsung pada efektivitas implementasinya. Salah satu masalah utama adalah tidak optimalnya pelaksanaan prinsip-prinsip dasar UUPA akibat lemahnya pelaksanaan teknis dan kurangnya pembaruan hukum agraria yang komprehensif. Meskipun UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, dalam praktiknya banyak tumpang tindih hak yang menyebabkan konflik kepemilikan, terutama di wilayah-wilayah yang belum terdigitalisasi secara optimal oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Kementerian ATR/BPN, n.d.-a). Ketidaktertiban data pertanahan juga diperparah oleh keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, sehingga proses pengukuran, pendaftaran, dan sertifikasi tanah berjalan lambat dan rawan manipulasi (Fitriani, 2021).

Hambatan lain yang cukup signifikan dalam implementasi sistem kepemilikan tanah di Indonesia adalah masih maraknya praktik mafia tanah dan penyalahgunaan kewenangan oleh oknum pejabat dalam proses pendaftaran atau peralihan hak atas tanah. Banyak kasus di mana tanah warga tiba-tiba disertifikatkan atas nama pihak lain, baik melalui pemalsuan dokumen maupun konspirasi dengan aparat, yang mengakibatkan warga kehilangan hak atas tanahnya secara tidak adil (Komisis II DPR RI, n.d.). Pemerintah memang telah membentuk Satgas Anti Mafia Tanah dan mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mengatasi hal ini, tetapi efektivitas kebijakan tersebut masih belum merata, terutama di daerah-daerah terpencil atau daerah yang memiliki lahan adat yang belum terdokumentasikan dengan baik (Kementerian ATR/BPN, n.d.-b).

Di sisi lain, pengakuan hukum terhadap tanah adat atau tanah ulayat juga menjadi isu yang belum terselesaikan secara tuntas dalam sistem kepemilikan tanah di Indonesia. Meskipun dalam UUPA Pasal 3 sudah membuka ruang untuk pengakuan terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat, hingga saat ini masih sedikit sekali tanah ulayat yang berhasil diakui dan didaftarkan secara formal dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini disebabkan oleh ketatnya persyaratan administratif serta lemahnya perlindungan hukum terhadap masyarakat adat yang tidak memiliki dokumen formal, meskipun mereka telah menghuni dan mengelola tanah

tersebut secara turun-temurun (Aliansi Masyarakat Adat Nusantara, n.d.). Ketidakpastian hukum ini seringkali menyebabkan konflik antara masyarakat adat dengan perusahaan perkebunan, pertambangan, atau bahkan pemerintah daerah yang memberikan izin pengelolaan tanah tanpa konsultasi dengan masyarakat pemilik ulayat. Ketiadaan instrumen hukum yang kuat untuk perlindungan hak ulayat menunjukkan bahwa sistem kepemilikan tanah di Indonesia masih bersifat sentralistis dan belum sepenuhnya mencerminkan semangat pluralisme hukum yang menghormati keberadaan hukum adat.

Selain itu, pembatasan kepemilikan tanah oleh warga negara asing dan badan hukum asing juga menjadi bagian penting dalam sistem pertanahan Indonesia. Berdasarkan UUPA dan peraturan turunannya, orang asing tidak dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, dan hanya diperbolehkan menggunakan tanah melalui hak sewa atau hak pakai dengan syarat tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing, 2015). Pembatasan ini bertujuan untuk mencegah liberalisasi tanah dan menjaga kedaulatan nasional atas sumber daya agraria. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan celah hukum yang memungkinkan kepemilikan tanah oleh orang asing secara tidak langsung melalui nominee atau perwakilan lokal, yang menyebabkan kekhawatiran terhadap spekulasi lahan dan penguasaan tanah dalam jumlah besar oleh pihak asing, khususnya di sektor properti di wilayah wisata seperti Bali atau Lombok (Zakaria, 2020).

Kelemahan lain dalam sistem ini adalah belum terintegrasinya secara optimal antara hukum pertanahan dengan hukum tata ruang dan lingkungan. Banyak proyek pembangunan yang diberi izin pengelolaan tanah tanpa memperhatikan daya dukung lingkungan atau status kawasan hutan. Akibatnya, muncul tumpang tindih antara izin pertanahan dengan peta kawasan hutan atau wilayah konservasi, yang menyebabkan konflik antara pemerintah pusat dan daerah, serta kerusakan ekosistem yang berkelanjutan (Hadiwinata, 2019). Hal ini menunjukkan bahwa sistem kepemilikan tanah di Indonesia masih terfragmentasi dan membutuhkan integrasi kelembagaan yang lebih baik.

Dengan demikian, evaluasi terhadap sistem kepemilikan tanah di Indonesia menunjukkan bahwa meskipun secara normatif sistem ini memiliki dasar hukum yang cukup progresif dan berkeadilan sosial, namun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan serius. Diperlukan reformasi agraria yang menyeluruh, pembenahan sistem administrasi pertanahan, pemberantasan mafia tanah, penguatan perlindungan terhadap tanah adat, serta peningkatan kapasitas dan transparansi kelembagaan pertanahan agar prinsip keadilan agraria dapat benar-benar diwujudkan di lapangan.

## Evaluasi Sistem Kepemilikan Tanah di Malaysia

Sistem kepemilikan tanah di Malaysia merupakan salah satu bentuk sistem hukum pertanahan yang bercirikan warisan kolonial Inggris namun telah mengalami berbagai penyesuaian sesuai dengan kebutuhan lokal dan struktur federalisme negara tersebut. Secara umum, sistem hukum tanah di Malaysia diatur berdasarkan *National Land Code 1965* (NLC 1965), yang berlaku di Semenanjung Malaysia, sementara di Sabah dan Sarawak diberlakukan undang-undang yang berbeda karena status otonominya. Salah satu kelebihan utama dari sistem kepemilikan tanah di Malaysia adalah keberadaan sistem pendaftaran tanah yang relatif jelas dan teratur. Malaysia menggunakan sistem pendaftaran *Torrens* yang memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, karena pendaftaran menjadi bukti konklusif atas hak kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah (Sood, 2019). Dalam sistem ini, hak milik atas tanah baru dianggap sah setelah didaftarkan dalam buku tanah (*land register*), dan buku tanah tersebut menjadi sumber utama kebenaran hukum.

Malaysia mengenal beberapa bentuk hak atas tanah, antara lain *freehold* (hak milik bebas), *leasehold* (hak sewa), serta *temporary occupation license*. *Freehold* biasanya hanya diberikan kepada warga negara Malaysia dan bersifat permanen (selama-lamanya), sedangkan *leasehold* merupakan hak atas tanah yang dibatasi oleh jangka waktu tertentu, umumnya 30, 60, atau 99 tahun. *Leasehold* ini banyak digunakan untuk tujuan perumahan, komersial, dan industri, dan dapat diperpanjang tergantung pada kebijakan pemerintah setempat serta syarat tertentu yang dipenuhi oleh pemilik tanah (National Land Code 1965, Section 76, n.d.). Kelebihan dari struktur seperti ini adalah adanya fleksibilitas dalam pengelolaan tanah oleh pemerintah, karena tanah *leasehold* dapat ditarik kembali oleh negara setelah masa berlaku habis. Hal ini memungkinkan negara untuk melakukan penataan ulang penggunaan tanah tanpa perlu membayar kompensasi yang besar sebagaimana tanah dengan hak milik permanen.

Namun demikian, salah satu kekurangan dari sistem ini adalah ketidakpastian yang mungkin dihadapi oleh pemegang hak *leasehold* ketika masa berlaku hak tersebut hampir habis. Dalam beberapa kasus, pemilik tanah harus membayar premi atau biaya tambahan yang cukup besar untuk memperpanjang masa hak guna tanah tersebut, yang seringkali memberatkan, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (Fatt, 2017). Selain itu, proses permohonan perpanjangan *leasehold* juga memerlukan waktu yang lama karena birokrasi yang berbelit, serta bergantung pada kebijakan pemerintah negara bagian masing-masing yang dapat berbeda-beda antar wilayah federasi.

Dari sisi perlindungan hukum, sistem pertanahan Malaysia cukup unggul karena ketatnya pengawasan dan keteraturan administrasi tanah. Seluruh informasi kepemilikan, perubahan hak, dan batas tanah terdokumentasi secara digital melalui sistem *e-Tanah* yang diterapkan secara bertahap di seluruh negara bagian (Official Portal of Ministry of Natural Resources, n.d.). Sistem ini mempermudah proses transaksi, pengalihan hak, serta pemantauan legalitas tanah, sekaligus mencegah terjadinya praktik manipulatif atau pemalsuan dokumen tanah. Selain itu, Malaysia juga menerapkan prinsip *indefeasibility* dalam hukum tanahnya, yaitu bahwa hak yang telah terdaftar tidak dapat dibatalkan kecuali atas dasar penipuan atau ketidaksesuaian hukum yang sangat mendasar, sehingga memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.

Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa implementasi sistem kepemilikan tanah di Malaysia masih menghadapi sejumlah hambatan yang cukup signifikan. Salah satunya adalah kompleksitas regulasi yang berbeda-beda di antara negara bagian, terutama antara wilayah Semenanjung Malaysia dengan Sabah dan Sarawak. Meskipun *National Land Code 1965* menjadi dasar hukum utama, namun Sabah dan Sarawak memiliki otonomi hukum tersendiri dalam urusan tanah, sehingga prosedur dan jenis hak yang diakui pun bisa berbeda. Hal ini menyulitkan investor asing maupun domestik yang ingin mengembangkan proyek lintas negara bagian, karena mereka harus menyesuaikan dengan kerangka hukum yang berbeda-beda (Mohamad, 2021).

Masalah lain yang sering muncul adalah lambannya proses peralihan hak dan pendaftaran tanah akibat birokrasi yang masih belum sepenuhnya efisien. Beberapa laporan menyebutkan bahwa prosedur perpindahan hak atas tanah atau pendaftaran pemilikan baru masih membutuhkan waktu berminggu-minggu hingga berbulan-bulan tergantung pada kompleksitas dokumen dan kecepatan otoritas lokal dalam memprosesnya. Walaupun sistem *e-Tanah* telah dikembangkan, namun belum semua daerah mengimplementasikannya secara merata, dan sebagian masih bergantung pada sistem manual atau semi-digital (World Bank, 2020).

Selain itu, isu yang tidak kalah penting adalah keterbatasan akses terhadap tanah oleh kelompok masyarakat tertentu, terutama komunitas adat atau masyarakat pedesaan. Dalam banyak kasus, tanah adat (*native customary land*) di Sabah dan Sarawak belum sepenuhnya didaftarkan atau diberikan pengakuan hukum formal, meskipun masyarakat adat telah menempati dan mengelola tanah tersebut secara turun-temurun. Konflik antara pemerintah, perusahaan swasta, dan masyarakat adat sering terjadi karena ketidaksesuaian antara batas tanah adat secara *de facto* dengan batas yang tertera dalam peta resmi pemerintah (SUHAKAM (Human Rights Commission of Malaysia), 2013). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun

Malaysia memiliki sistem pendaftaran tanah yang modern, namun pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat masih menjadi tantangan besar dalam konteks keadilan sosial.

Aspek lain yang juga patut dikritisi adalah kebijakan kepemilikan tanah oleh orang asing. Di Malaysia, orang asing diperbolehkan memiliki tanah atau properti, tetapi dengan berbagai pembatasan, seperti minimum harga pembelian (*threshold*) yang tinggi, serta pembatasan jenis tanah yang boleh dimiliki. Misalnya, beberapa negara bagian menetapkan bahwa orang asing hanya boleh membeli properti dengan harga di atas RM 1 juta, dan tidak boleh memiliki tanah pertanian atau tanah adat (Economic Planning Unit (EPU), 2020). Kebijakan ini bertujuan melindungi kepentingan warga negara Malaysia agar tidak tersingkir akibat liberalisasi pasar tanah. Namun, di sisi lain, kebijakan ini juga dapat menghambat investasi asing di sektor properti, terutama di kawasan yang tidak memiliki permintaan domestik yang kuat.

Hambatan lain dalam implementasi hukum pertanahan di Malaysia juga mencakup isu pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum (*land acquisition*). Berdasarkan *Land Acquisition Act 1960*, pemerintah berwenang mengambil alih tanah pribadi untuk tujuan pembangunan infrastruktur, pendidikan, atau proyek pemerintah lainnya dengan pemberian kompensasi yang “adil dan memadai”. Namun, dalam praktiknya, kompensasi tersebut sering kali dianggap tidak sesuai dengan nilai pasar atau tidak mencerminkan kerugian sosial-ekonomi yang ditanggung oleh pemilik tanah yang dipindahkan secara paksa (*Land Acquisition Act 1960, Sections 3–9, n.d.*). Beberapa protes masyarakat dan kasus pengadilan mencuat, terutama ketika proses konsultasi publik tidak dilakukan secara menyeluruh atau saat masyarakat lokal merasa tidak dilibatkan dalam perencanaan proyek.

Secara keseluruhan, evaluasi terhadap sistem kepemilikan tanah di Malaysia menunjukkan adanya keseimbangan antara kelebihan dan kelemahan. Di satu sisi, sistem hukum pertanahan Malaysia memberikan kepastian hukum, perlindungan terhadap pemilik tanah, dan prosedur administrasi yang relatif tertib. Namun di sisi lain, implementasi sistem ini masih menghadapi tantangan berupa birokrasi yang tidak seragam, keterbatasan perlindungan terhadap tanah adat, serta ketimpangan akses terhadap tanah antara warga negara dan non-warga negara. Reformasi kebijakan, pembaruan hukum secara menyeluruh, serta peningkatan transparansi dan partisipasi publik menjadi kunci untuk memperkuat keadilan dan efisiensi dalam pengelolaan tanah di Malaysia ke depan.

## Analisis Perbandingan antara Indonesia dan Malaysia

Perbandingan sistem hukum kepemilikan tanah antara Indonesia dan Malaysia menunjukkan adanya kesamaan dalam aspek dasar pengaturan, namun juga terdapat perbedaan signifikan yang memengaruhi dinamika sosial, ekonomi, dan politik di masing-masing negara. Kedua negara, sebagai negara dengan warisan hukum campuran (*mixed legal system*), Indonesia dengan pengaruh hukum adat dan Belanda, serta Malaysia dengan pengaruh hukum Islam dan Inggris, memiliki karakteristik hukum tanah yang khas. Indonesia menerapkan sistem yang didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, sedangkan Malaysia menggunakan *National Land Code 1965* (NLC), yang diadopsi dari sistem Torrens asal Inggris. Perbedaan historis ini turut membentuk pendekatan masing-masing negara terhadap pengaturan hak atas tanah, serta perlindungan terhadap kepemilikan dan kepentingan umum (Fauzi, 2021).

Dari segi stabilitas sosial, sistem kepemilikan tanah di kedua negara memainkan peran penting dalam menciptakan ketertiban dan menjamin keadilan bagi masyarakat. Di Indonesia, hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, memberikan variasi kepastian hukum, namun dalam praktiknya seringkali terjadi tumpang tindih klaim, sengketa adat, dan ketidaksesuaian antara peta bidang dan data di Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional, 2023). Hal ini menyebabkan ketidakstabilan sosial, khususnya di daerah-daerah konflik agraria seperti Kalimantan, Sumatera, dan Papua. Sebaliknya, Malaysia relatif lebih stabil dalam aspek sosial karena sistem *Torrens* menjamin *indefeasibility of title*—yakni tidak mudahnya digugatnya kepemilikan yang sudah terdaftar. Namun, Malaysia juga menghadapi isu sosial akibat ketimpangan akses tanah antara bumiputera dan non-bumiputera, serta antara warga lokal dan investor asing, yang menimbulkan sentimen nasionalis dan kecemburuan sosial (Singh, 2020).

Dalam aspek ekonomi, sistem hukum kepemilikan tanah di Malaysia dinilai lebih ramah investasi dibandingkan Indonesia. Di Malaysia, mekanisme pembelian, peralihan, dan leasing tanah memiliki prosedur yang terstandarisasi, sehingga menarik minat pengembang properti dan investor asing, terutama di sektor perumahan dan komersial di wilayah seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, dan Penang (Economic Planning Unit Malaysia, 2022). Meski kepemilikan tanah oleh asing dibatasi (umumnya hanya boleh membeli properti bernilai di atas RM1 juta), sistem hukum yang stabil memberikan rasa aman bagi investor. Sementara itu, di Indonesia, meskipun reformasi agraria telah dilakukan, keterbatasan hak asing atas tanah (tidak diperbolehkannya hak milik oleh orang asing, hanya diperkenankan HGB atau Hak Pakai) menjadi kendala tersendiri dalam menarik *Foreign Direct Investment* (FDI) di sektor properti

(Hardiyanto, 2022). Selain itu, perizinan yang panjang, pungutan tidak resmi, dan ketidakpastian regulasi memperparah hambatan investasi.

Dari perspektif politik, kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia turut dipolitikasi sebagai instrumen kekuasaan dan distribusi kesejahteraan. Di Indonesia, redistribusi tanah melalui program Reforma Agraria menjadi agenda politik penting sejak pemerintahan Presiden Joko Widodo, meski implementasinya menuai kritik karena belum menyentuh kelompok marginal secara maksimal (Tim Reforma Agraria Nasional, 2023). Di Malaysia, isu kepemilikan tanah sangat erat dengan kebijakan afirmatif terhadap bumiputera, terutama dalam skema *Malay Reserved Land* dan kuota properti untuk warga Melayu yang menimbulkan pro-kontra dalam politik identitas (Abdullah, 2019). Kebijakan ini telah menimbulkan ketegangan etnis antara kelompok bumiputera dan non-bumiputera, terutama di sektor ekonomi berbasis properti.

Perbedaan mendasar lainnya terletak pada pendekatan legal formal terhadap hak atas tanah. Indonesia mengenal sistem pengakuan hak berdasarkan *prior use and occupation*, dengan peran penting hukum adat (*customary rights* atau hak ulayat) yang tetap diakui meski belum sepenuhnya terintegrasi ke dalam sistem formal. Hal ini memicu friksi antara hukum negara dan hukum masyarakat adat dalam hal klaim atas tanah, serta menjadi sumber sengketa pertanahan yang kompleks (Rumengan, 2022). Malaysia, dengan sistem *Torrens*, lebih menekankan *registration is everything*, yang berarti hanya pihak yang namanya terdaftar yang diakui sebagai pemilik sah, tanpa mempertimbangkan penguasaan fisik sebelumnya. Sistem ini memperkecil kemungkinan konflik tetapi juga kerap mengabaikan hak-hak adat, terutama di Sarawak dan Sabah (Sabah Law Journal, 2021).

Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan juga berbeda. Di Indonesia, proses penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri dan PTUN kerap memakan waktu lama dan berbelit-belit, sehingga mendorong munculnya forum alternatif seperti mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun efektivitasnya masih rendah. Di Malaysia, keberadaan *Land Tribunal* dan pengadilan khusus pertanahan mempercepat proses penyelesaian kasus agraria, meskipun tetap terdapat celah korupsi dan manipulasi dalam proses administrasi pertanahan (Latif, 2020).

Dari berbagai perbedaan dan persamaan tersebut, beberapa rekomendasi dapat disusun sebagai bahan adopsi praktik terbaik bagi Indonesia dan Malaysia. Pertama, Indonesia dapat mengadopsi sistem registrasi elektronik berbasis *Torrens* untuk meningkatkan kepastian hukum dan mencegah tumpang tindih data pertanahan. Penggunaan sistem digital dan

transparansi data tanah seperti di Malaysia akan membantu menekan konflik agraria dan mempercepat layanan publik (Kementerian ATR/BPN, 2023). Kedua, Malaysia dapat mencontoh upaya pengakuan dan integrasi hak masyarakat adat atas tanah seperti yang terus diupayakan dalam sistem hukum Indonesia, agar tidak terjadi marginalisasi terhadap komunitas lokal, khususnya di wilayah Borneo.

Ketiga, kedua negara perlu memperkuat perlindungan terhadap pemilik tanah kecil dari ekspansi kapitalis oleh perusahaan besar. Di Indonesia, perusahaan perkebunan dan pertambangan seringkali melakukan *land grabbing* atas tanah adat dan rakyat kecil, sedangkan di Malaysia, fenomena gentrifikasi dan alih fungsi lahan menjadi ancaman bagi pemilik lahan tradisional. Regulasi ketat tentang batas minimum luas lahan yang boleh dikuasai, serta reformasi pajak pertanahan berbasis keadilan sosial perlu diterapkan secara konsisten (World Bank, 2022).

Keempat, dari sisi investasi asing, Indonesia dapat belajar dari kepastian hukum di Malaysia, yang membuat investor merasa terlindungi. Namun, Malaysia juga perlu menghindari keterbukaan berlebihan terhadap investor asing yang dapat menyebabkan inflasi harga properti dan mengusir warga lokal dari pusat kota. Oleh karena itu, kedua negara harus menyeimbangkan antara liberalisasi properti dengan proteksi sosial dan keberlanjutan lingkungan (UN-Habitat, 2021).

Dengan demikian baik Indonesia maupun Malaysia harus memperkuat kapasitas lembaga pertanahan mereka masing-masing. Di Indonesia, perluasan digitalisasi oleh BPN dan percepatan implementasi Sertipikat Tanah Elektronik adalah langkah maju, namun harus disertai integritas aparat dan partisipasi publik (Kementerian ATR/BPN, 2020). Malaysia juga menghadapi tantangan dalam hal birokrasi pertanahan yang terkadang bersifat tertutup dan kurang akuntabel. Evaluasi komparatif sistem kepemilikan tanah antara Indonesia dan Malaysia menunjukkan bahwa meskipun kedua negara menghadapi tantangan yang berbeda, keduanya dapat saling belajar dan memperkuat sistem hukum mereka untuk mendukung pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **Kesimpulan**

Dari hasil analisis komprehensif sistem hukum kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia, dengan menyoroti struktur hak atas tanah, mekanisme peralihan hak, batasan kepemilikan oleh warga negara asing, serta dampaknya terhadap stabilitas sosial, ekonomi, dan politik di kedua negara, dapat disimpulkan bahwa baik Indonesia maupun Malaysia memiliki

sistem hukum pertanahan yang kompleks dan berakar dari sistem hukum campuran. Indonesia lebih banyak dipengaruhi oleh hukum adat dan sistem hukum warisan kolonial Belanda, sedangkan Malaysia banyak mengadopsi sistem hukum Inggris dengan penerapan sistem *Torrens*. Kedua negara sama-sama memberikan pengakuan terhadap hak milik negara atas seluruh tanah dan menerapkan pembatasan tertentu terhadap kepemilikan tanah oleh orang asing sebagai bentuk proteksi terhadap kedaulatan tanah nasional.

Secara umum, persamaan antara kedua sistem terlihat dalam upaya mereka menjaga kepentingan nasional melalui regulasi pembatasan hak kepemilikan asing serta pengakuan terhadap hak-hak adat atau tradisional. Namun demikian, terdapat perbedaan signifikan dalam pengelolaan dan implementasi hukum pertanahan. Di Indonesia, sistem hukum pertanahan terbagi dalam berbagai jenis hak seperti Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai, yang kadang menimbulkan tumpang tindih administratif, terutama dalam kasus tanah adat yang belum terdaftar secara resmi. Di sisi lain, Malaysia menerapkan sistem *registration-based* yang lebih terpusat dan menjadikan dokumen registrasi sebagai satu-satunya bukti hak, sehingga meminimalisasi sengketa kepemilikan.

Dalam konteks sosial dan ekonomi, Malaysia cenderung lebih stabil dan ramah terhadap investasi karena kepastian hukum dan kemudahan prosedural dalam transaksi pertanahan. Namun, kebijakan afirmatif terhadap kelompok bumiputera menimbulkan dinamika politik tersendiri. Indonesia, meski sedang gencar melaksanakan reforma agraria dan digitalisasi pertanahan, masih menghadapi tantangan besar berupa sengketa agraria, birokrasi yang rumit, dan lemahnya penegakan hukum. Oleh karena itu, meskipun kedua negara menghadapi tantangan masing-masing, terdapat peluang besar bagi Indonesia dan Malaysia untuk saling belajar dan mengadopsi praktik-praktik terbaik satu sama lain guna memperkuat sistem kepemilikan tanah yang lebih adil, transparan, dan mendukung pembangunan berkelanjutan.

## **Saran**

Berdasarkan hasil analisis dan perbandingan sistem hukum kepemilikan tanah di Indonesia dan Malaysia, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diajukan guna memperkuat dan menyempurnakan sistem hukum pertanahan di Indonesia. Pertama, Indonesia perlu mengadopsi beberapa praktik terbaik dari Malaysia, khususnya dalam aspek administrasi dan kepastian hukum. Sistem *Torrens* yang diterapkan di Malaysia terbukti mampu menciptakan kepastian hukum yang tinggi karena menganut asas *mirror principle*, yaitu kepemilikan tanah hanya diakui berdasarkan apa yang tercantum dalam daftar resmi. Hal ini berbeda dengan

Indonesia yang masih mengalami banyak tumpang tindih dan dualisme antara hak formal dan penguasaan secara adat atau faktual di lapangan. Oleh karena itu, Indonesia disarankan untuk mempercepat integrasi sistem pertanahan nasional melalui digitalisasi pendaftaran tanah secara menyeluruh, sehingga status kepemilikan menjadi lebih transparan, aman, dan mudah dilacak.

Selanjutnya, saran kedua adalah pentingnya penyederhanaan jenis hak atas tanah dan memperjelas hierarki serta status hukum masing-masing hak. Saat ini, banyaknya jenis hak seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, sering menimbulkan kebingungan baik bagi masyarakat lokal maupun investor asing. Indonesia dapat mempertimbangkan penggabungan atau simplifikasi hak-hak tersebut dengan mengedepankan asas kemudahan, keadilan, dan kepastian hukum. Saran lainnya adalah memperkuat perlindungan terhadap pemilik tanah kecil dan masyarakat adat, serta mengembangkan sistem kompensasi yang adil dalam kasus pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum, seperti yang telah diatur secara lebih sistematis di Malaysia.

#### DAFTAR REFERENSI

- Abdullah, R. (2019). *Politics of land and race in Malaysia*. Universiti Sains Malaysia Press.
- Aliansi Masyarakat Adat Nusantara. (n.d.). *Peta konflik lahan adat 2018–2022*.
- Amir, N. (2018). Aspek hukum pengaturan tata ruang terhadap alih fungsi lahan dalam rangka pembangunan nasional. *Jurnal Justiciabelen*, 1(1), 120–144.
- Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Laporan tahunan BPN 2023*.
- Economic Planning Unit (EPU). (2020). *Guidelines on the acquisition of properties by foreign interests*.
- Economic Planning Unit Malaysia. (2022). *Foreign investment review 2022*.
- Farhani, A., & Chandranegara, I. S. (2019). Penguasaan negara terhadap pemanfaatan sumber daya alam ruang angkasa menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Konstitusi*, 16(2), 235–254.
- Fatt, C. K. (2017). Issues in leasehold tenure and renewal premiums in Malaysia. *Malaysian Law Journal*, 3.
- Fauzi, J. (2021). *Sistem hukum agraria di Indonesia dan Malaysia*. UII Press.
- Fitriani. (2021). Digitalisasi pendaftaran tanah dan tantangannya. *Jurnal Agraria*, 14(2).
- Hadiwinata. (2019). Integrasi tata ruang dan hak atas tanah dalam pengelolaan sumber daya alam. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*.
- Hardiyanto, I. (2022). Aspek hukum investasi properti di Indonesia. *Jurnal Hukum IUS*, 10(2).

- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Ismail, I. (2010). Kedudukan dan pengakuan hak ulayat dalam sistem hukum agraria nasional. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, 12(1), 49–66.
- Kementerian ATR/BPN. (n.d.-a). *Data tumpang tindih dan reforma agraria*. <https://www.atrbpn.go.id>
- Kementerian ATR/BPN. (n.d.-b). *PTSL sebagai upaya pemerataan keadilan agraria*. <https://ptsl.atrbpn.go.id>
- Kementerian ATR/BPN. (2020). *Rencana strategis 2020–2024*.
- Kementerian ATR/BPN. (2023). *Masterplan digitalisasi pertanahan 2024–2029*.
- Komisi II DPR RI. (n.d.). *Laporan kinerja penanganan mafia tanah tahun 2022*.
- Land Acquisition Act 1960, Sections 3–9 (MY).
- Latif, A. (2020). *Land dispute resolution in Malaysia*. *Malayan Law Journal*.
- Lawry, S., Samii, C., Hall, R., Leopold, A., Hornby, D., & Mtero, F. (2014). The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: A systematic review. *Campbell Systematic Reviews*, 10(1), 1–104. <https://doi.org/10.4073/csr.2014.1>
- Mohamad, N. A. (2021). Federalism and land law in Malaysia: Legal and policy challenges. *Journal of Southeast Asian Legal Studies*.
- Muhammad, Z. Bin, & Muhamad, N. H. N. (2024). Leasehold residential land in Malaysia from Sharia perspective. *International Journal of Academic Research in Business & Social Sciences*, 14(5), 1406–1419.
- National Land Code 1965, Section 76 (MY).
- Official Portal of Ministry of Natural Resources. (n.d.). *Malaysia e-Tanah system*. <https://www.ketsa.gov.my>
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. (2015). (ID).
- Rumengan, M. (2022). Hukum adat dan konflik pertanahan. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 30(1).
- Sabah Law Journal. (2021). Customary rights and the Torrens system: A critical review. *Sabah Law Journal*, 17(3).
- Sahari, S. N., Samsudin, S., Bujang, A. A., Suratman, R., Rahman, M. S. A., & Jiram, W. R. A. (2020). General review on Malaysia land taxation. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 10(3), 554–569.
- Singh, M. (2020). *Land law in Malaysia: Historical and contemporary challenges*. LexisNexis.

- Sood, T. K. (2019). *Land law in Malaysia: Cases and commentary*. LexisNexis.
- SUHAKAM (Human Rights Commission of Malaysia). (2013). *Report on the national inquiry into the land rights of Indigenous Peoples*.
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Tim Reforma Agraria Nasional. (2023). *Evaluasi reforma agraria 2019–2023*. Sekretariat Kabinet RI.
- UN-Habitat. (2021). *Urban land policies in Asia-Pacific*. UN Publications.
- World Bank. (2020). *Doing business 2020: Malaysia country profile*. <https://www.doingbusiness.org>
- World Bank. (2022). *Securing land tenure in Southeast Asia*. World Bank Publications.
- Zakaria, Y. (2020). Liberalization of land and foreign property ownership in Indonesia. *Jurnal Hukum dan Globalisasi*, 7(1).