



Perbandingan Hukum Indonesia dan Malaysia dalam Kepemilikan Properti oleh Warga Negara Asing

Ligina Tesalonika^{1*}, Handar Subhandi Bakhtiar², Atik Winanti³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Email: liginalonikat@gmail.com

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

Korespondensi penulis: liginalonikat@gmail.com *

Abstract. *Globalization has increased the interest of Foreign Nationals (WNA) in owning property in various countries, whether for residential purposes, holidays, or investment. Indonesia and Malaysia, as two Southeast Asian nations, have different regulatory approaches regarding property ownership by WNA. This research aims to analyze the legal provisions, identify similarities and differences in regulations, and evaluate their impact on the investment climate and legal protection for WNA in both countries. The research method used is comparative law, focusing on the legal basis, forms of ownership, limitations, and legal protection. The findings indicate that Indonesia tends to be protective of land ownership by foreign parties, strictly regulated through the Basic Agrarian Law (UUPA) No. 5 of 1960, which limits WNA to Right of Use (Hak Pakai) and Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB) with limited durations. In contrast, Malaysia adopts a more liberal and pro-investment approach, allowing WNA to own property as freehold or leasehold based on the National Land Code 1965 and the Malaysia My Second Home (MM2H) program. The implications of these differences are that Indonesia's restrictive policies may reduce the attractiveness of foreign investment due to legal ambiguity and limitations in secondary transactions. Meanwhile, Malaysia offers greater legal certainty and economic appeal through freehold ownership, despite social risks such as rising property prices. This study concludes that Malaysia has a more foreigner-friendly system for property ownership, while Indonesia maintains a cautious principle. It is suggested that Indonesia consider agrarian reforms that are more transparent and provide legal certainty that balances national interests with foreign investment attractiveness.*

Keywords: *Property Ownership, Foreign Nationals, Comparative Law, Foreign Investment*

Abstrak. Globalisasi telah meningkatkan minat Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki properti di berbagai negara, baik untuk hunian, liburan, maupun investasi. Indonesia dan Malaysia, sebagai dua negara di Asia Tenggara, memiliki pendekatan regulasi yang berbeda terkait kepemilikan properti oleh WNA. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum, mengidentifikasi persamaan dan perbedaan regulasi, serta mengevaluasi dampaknya terhadap iklim investasi dan perlindungan hukum bagi WNA di kedua negara. Metode penelitian ini menggunakan perbandingan hukum, dengan fokus pada dasar hukum, bentuk kepemilikan, batasan, serta perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia cenderung protektif terhadap kepemilikan tanah oleh pihak asing, diatur ketat melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang membatasi WNA pada Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan durasi terbatas. Sebaliknya, Malaysia menerapkan pendekatan yang lebih liberal dan pro-investasi, mengizinkan WNA memiliki properti secara freehold maupun leasehold berdasarkan *National Land Code* 1965 dan program *Malaysia My Second Home* (MM2H). Implikasi dari perbedaan ini adalah kebijakan restriktif Indonesia dapat menurunkan daya tarik investasi asing karena ambiguitas hukum dan keterbatasan dalam transaksi sekunder. Sementara itu, Malaysia menawarkan kepastian hukum dan daya tarik ekonomi yang lebih tinggi melalui kepemilikan *freehold*, meskipun ada risiko sosial seperti kenaikan harga properti. Studi ini menyimpulkan bahwa Malaysia memiliki sistem yang lebih ramah bagi WNA dalam kepemilikan properti, sementara Indonesia tetap mempertahankan prinsip kehati-hatian. Disarankan agar Indonesia mempertimbangkan reformasi agraria yang lebih transparan dan memberikan kepastian hukum yang seimbang antara kepentingan nasional dan daya tarik investasi asing.

Kata kunci: Kepemilikan Properti, Warga Negara Asing, Perbandingan Hukum, Investasi Asing

1. LATAR BELAKANG

Globalisasi merupakan fenomena kompleks yang telah merombak lanskap ekonomi, sosial, dan hukum di seluruh dunia, termasuk dalam sektor properti. Mobilitas modal dan individu antarnegara telah meningkat secara signifikan, mendorong banyak Warga Negara Asing (WNA) untuk mencari peluang investasi dan hunian di luar negara asal mereka (Simanjuntak, 2023). Kawasan Asia Tenggara, khususnya Indonesia dan Malaysia, menjadi daya tarik utama bagi WNA karena potensi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, budaya yang kaya, serta harga properti yang relatif kompetitif dibandingkan dengan negara-negara maju. Namun, kedua negara ini memiliki kerangka hukum yang berbeda secara fundamental dalam mengatur kepemilikan properti oleh WNA, yang mencerminkan filosofi kedaulatan nasional, kepentingan ekonomi, serta sejarah agraria masing-masing (Harahap, 2022).

Di Indonesia, semangat nasionalisme agraria pasca-kemerdekaan sangat kuat, tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 196. UUPA secara tegas menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 1960a). Prinsip ini berimplikasi pada pembatasan hak kepemilikan tanah bagi WNA, yang hanya diizinkan melalui hak-hak derivatif seperti Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) dengan durasi terbatas. Meskipun ada upaya reformasi melalui Undang-Undang Cipta Kerja dan peraturan turunannya yang mencoba memberikan fleksibilitas lebih, esensi pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA tetap dipertahankan (Republik Indonesia, 2015a). Kebijakan ini bertujuan untuk melindungi aset nasional dan mencegah spekulasi yang dapat merugikan masyarakat lokal, namun di sisi lain menimbulkan tantangan bagi iklim investasi asing yang memerlukan kepastian hukum dan aksesibilitas properti jangka panjang.

Sebaliknya, Malaysia telah mengadopsi pendekatan yang lebih liberal dan pro-investasi dalam sektor properti. Sejak awal, *National Land Code* 1965 memberikan kerangka hukum yang memungkinkan WNA untuk memiliki properti secara *freehold* (hak milik penuh) atau *leasehold* (hak sewa jangka panjang) (Malaysia, 1965). Kebijakan ini diperkuat dengan program-program khusus seperti *Malaysia My Second Home* (MM2H) yang secara aktif mengundang ekspatriat dan investor asing dengan memberikan insentif kepemilikan properti dan kemudahan izin tinggal (Malaysia My Second Home Programme, n.d.). Pendekatan Malaysia didasarkan pada strategi untuk menarik investasi asing langsung (FDI), meningkatkan pertumbuhan ekonomi melalui sektor properti, dan memosisikan diri sebagai pusat regional untuk komunitas internasional (Malaysian Investment Development Authority (MIDA), 2023). Meskipun ada batasan tertentu, seperti larangan membeli tanah yang

dilindungi atau properti di bawah harga minimum tertentu, Malaysia secara umum menawarkan kepastian hukum dan fleksibilitas yang lebih besar bagi WNA.

Perbedaan fundamental dalam regulasi dan filosofi ini menimbulkan pertanyaan krusial: bagaimana kedua pendekatan ini mempengaruhi daya tarik investasi, kepastian hukum, serta perlindungan bagi WNA yang berinvestasi di sektor properti? Apakah kebijakan protektif Indonesia menghambat potensi ekonomi, atau justru menjaga kedaulatan yang esensial? Dan apakah liberalisasi di Malaysia membawa dampak negatif terhadap masyarakat lokal, seperti kenaikan harga properti atau hilangnya kontrol atas sumber daya nasional? Studi perbandingan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai implikasi dari kebijakan yang berbeda ini, serta menawarkan rekomendasi yang relevan bagi pembuat kebijakan di Indonesia dan Malaysia untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan nasional dan daya tarik investasi asing.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan hukum normatif atau doktrinal dengan fokus komparatif, bertujuan untuk menganalisis kerangka hukum kepemilikan properti oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dan Malaysia (Soekanto & Mamudji, 2015). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menelaah secara cermat berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dari kedua yurisdiksi, termasuk undang-undang pokok agraria, peraturan pemerintah, dan pedoman terkait (Soekanto, 2010). Selain itu, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) diterapkan untuk mengkaji konsep-konsep hukum mendasar seperti kedaulatan negara atas tanah, hak milik, hak pakai, serta prinsip kepastian hukum bagi investor (Soekanto, 2010). Sumber data utama adalah data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 di Indonesia dan *National Land Code* 1965 di Malaysia, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal ilmiah, dan artikel yang membahas topik ini. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan mengidentifikasi, mengunduh, dan menganalisis dokumen-dokumen hukum serta publikasi ilmiah yang relevan (Soekanto & Mamudji, 2015). Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-komparatif, yang melibatkan identifikasi, deskripsi, perbandingan, dan analisis kritis terhadap ketentuan hukum di kedua negara untuk merumuskan kesimpulan dan saran.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Meskipun bertetangga secara geografis dan memiliki daya tarik yang serupa, Indonesia dan Malaysia memiliki pendekatan yang berbeda secara fundamental dalam mengatur kepemilikan properti oleh WNA. Perbedaan ini bukan sekadar detail teknis, melainkan cerminan dari filosofi kedaulatan nasional, kepentingan ekonomi strategis, serta sejarah agraria yang mendalam di masing-masing negara.

Oleh karena itu, penting bagi kita untuk memahami secara mendalam kerangka hukum yang berlaku di kedua yurisdiksi ini. Pembahasan ini akan dibagi menjadi dua bagian utama. Bagian pertama akan menguraikan secara rinci ketentuan hukum yang berlaku bagi WNA dalam kepemilikan properti di Indonesia dan Malaysia, membedah landasan hukum dan pergeseran regulasi yang ada. Selanjutnya, bagian kedua akan menganalisis implikasi dari perbedaan kebijakan tersebut terhadap investasi asing dan perlindungan hukum bagi WNA, menimbang dampak positif dan negatif dari masing-masing pendekatan. Dengan pemahaman yang komprehensif, diharapkan kita dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai tantangan dan peluang yang dihadapi WNA dalam berinvestasi di sektor properti di dua negara dengan ekonomi berkembang pesat ini.

Ketentuan Hukum yang Berlaku bagi WNA dalam Kepemilikan Properti di Indonesia dan Malaysia

Secara historis dan yuridis, Indonesia dan Malaysia memiliki pendekatan hukum yang berbeda dalam mengatur kepemilikan properti oleh Warga Negara Asing (WNA), yang mencerminkan perbedaan filosofi hukum agraria dan kepentingan nasional masing-masing. Perbedaan ini merupakan hasil dari sejarah kolonial, perjuangan kemerdekaan, dan orientasi pembangunan ekonomi kedua negara (Harsono, 2005).

Di Indonesia, kepemilikan properti oleh Warga Negara Asing diatur secara ketat melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA merupakan manifestasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 1960d). Filosofi ini mendorong prinsip bahwa hak milik atas tanah harus dipegang oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Secara prinsip, hak milik atas tanah tidak dapat diberikan kepada WNA. Namun, pemerintah menyediakan alternatif kepemilikan melalui Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan (HGB) (Republik Indonesia, 1960b). Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, dengan durasi

yang terbatas, umumnya 30 tahun dan dapat diperpanjang (Republik Indonesia, 2021b). Sementara itu, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan durasi awal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun (Republik Indonesia, 2021a). Penting untuk dicatat bahwa meskipun WNA dapat memiliki unit hunian vertikal (apartemen) dengan Hak Pakai, mereka tidak diperkenankan memiliki rumah tapak secara langsung. Skema ini secara inheren menempatkan WNA sebagai pengguna atau penyewa properti dalam jangka waktu tertentu, bukan sebagai pemilik penuh atas tanah (Fauzi, 2022). Pengaturan ini diperkuat dengan berbagai peraturan turunan seperti Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 dan kini dengan adanya Undang-Undang Cipta Kerja yang telah sedikit melonggarkan akses WNA terhadap properti vertikal, namun tetap mempertahankan batasan substansial pada hak atas tanah (Republik Indonesia, 2015b, 2020).

Sementara itu, Malaysia mengambil pendekatan yang lebih terbuka atau liberal dan pro-investasi dalam sektor properti. Dasar hukum utama adalah *National Land Code* 1965, yang memungkinkan WNA untuk memiliki properti secara *freehold* (hak milik penuh) maupun *leasehold* (hak sewa jangka panjang, biasanya 99 tahun), termasuk properti strata seperti kondominium (Lee, 2021; Malaysia, 1965). Pendekatan Malaysia ini lebih berorientasi pada daya tarik investasi asing langsung (FDI) dan pengembangan sektor properti sebagai mesin pertumbuhan ekonomi (Economic Planning Unit (EPU), 2020). Meskipun ada kebebasan yang lebih besar, tetap terdapat batasan yang spesifik, seperti larangan membeli tanah *Malay Reserve* (tanah yang diperuntukkan khusus bagi etnis Melayu) dan properti bumiputera lot (properti yang dialokasikan untuk masyarakat pribumi), serta penetapan nilai properti minimum untuk pembelian oleh WNA, yang biasanya lebih dari RM 1 juta (sekitar 3,4 miliar Rupiah) tergantung pada lokasi. Pendekatan ini diperkuat oleh program unggulan seperti *Malaysia My Second Home* (MM2H), yang secara aktif mengundang WNA untuk menetap dan berinvestasi di Malaysia dengan memberikan insentif khusus, termasuk kemudahan dalam memiliki properti dan izin tinggal jangka panjang (Ministry of Tourism, n.d.). Kebijakan Malaysia ini secara jelas menunjukkan prioritas pada pertumbuhan ekonomi dan peningkatan daya saing regional melalui peningkatan arus modal asing.

Perbandingan ini secara jelas mencerminkan perbedaan mendasar antara pendekatan proteksionistik Indonesia dan keterbukaan Malaysia. Di satu sisi, Indonesia mengedepankan kedaulatan dan pengendalian ketat atas tanah sebagai sumber daya strategis yang esensial bagi kemakmuran rakyatnya. Di sisi lain, Malaysia menempatkan properti sebagai instrumen

ekonomi yang dapat secara efektif dimanfaatkan untuk mendorong pembangunan, menarik investasi, dan meningkatkan pendapatan negara.

Implikasi dari Perbedaan Kebijakan tersebut Terhadap Investasi Asing dan Perlindungan Hukum bagi WNA

Implikasi dari perbedaan pendekatan antara Indonesia dan Malaysia sangat signifikan terhadap dinamika investasi asing dan tingkat kepastian hukum bagi WNA yang berinvestasi di sektor properti. Kebijakan restriktif Indonesia, meskipun berlandaskan pada prinsip kedaulatan, dapat menciptakan berbagai ambiguitas dan tantangan hukum bagi investor asing. Misalnya, ketidakpastian terkait status perpanjangan hak pakai atau HGB, proses konversi hak yang rumit, serta keterbatasan dalam transaksi sekunder (seperti penjualan kembali atau penggunaan sebagai jaminan) sering kali menjadi penghalang. Keterbatasan ini menurunkan daya tarik investor asing untuk masuk ke pasar properti Indonesia, terutama untuk proyek jangka panjang seperti pembangunan *mixed-use*, properti perhotelan, kawasan industri, atau pengembangan real estat berskala besar yang membutuhkan kepastian hak atas tanah dalam jangka panjang.

Sebaliknya, Malaysia menawarkan tingkat kepastian hukum dan daya tarik ekonomi yang lebih tinggi bagi WNA. Kemampuan untuk memiliki properti secara *freehold* memberikan kepercayaan penuh bagi investor asing, yang memungkinkan mereka untuk merencanakan investasi jangka panjang tanpa kekhawatiran terkait berakhirnya masa hak atau kesulitan dalam pengalihan hak (Lee, 2021). Hal ini mendorong peningkatan transaksi properti, menarik modal asing dalam jumlah besar, dan secara signifikan berkontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Malaysia. Namun demikian, pendekatan liberal ini juga memiliki risiko sosial yang perlu diperhatikan. Peningkatan permintaan properti oleh WNA dapat menyebabkan kenaikan harga properti secara drastis, yang pada gilirannya mempersulit akses masyarakat lokal untuk memiliki hunian yang terjangkau (Lee, 2021). Selain itu, ketergantungan pada modal asing dalam sektor-sektor strategis seperti properti juga dapat menimbulkan kekhawatiran terkait kontrol ekonomi dan potensi gelembung properti.

Dalam konteks perlindungan hukum, Malaysia menyediakan kerangka hukum (*legal framework*) yang lebih inklusif dan transparan bagi WNA. Kejelasan hak kepemilikan, terutama *freehold* untuk properti strata, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang relatif lebih efisien, memberikan rasa aman bagi investor (Lee, 2021). Sebaliknya, di Indonesia, meskipun instrumen hukum terkait kepemilikan WNA tersedia, masih terdapat celah ketidakpastian dalam implementasinya, terutama pada tingkat daerah dan dalam praktik notarial yang terkadang bervariasi. Hal ini bisa memperpanjang proses birokrasi dan

menimbulkan ketidakpastian hukum yang lebih tinggi bagi investor asing. Dengan demikian, perbedaan regulasi antara kedua negara mencerminkan adanya *trade-off* yang jelas antara menjaga kedaulatan tanah nasional versus menarik daya tarik investasi asing. Indonesia perlu mempertimbangkan reformasi kebijakan yang lebih transparan dan efisien, yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang antara kepentingan nasional dan daya tarik investasi asing.

Di Indonesia, kepemilikan properti oleh WNA secara spesifik diatur untuk menjaga prinsip penguasaan negara atas tanah, namun tetap membuka ruang bagi investasi asing melalui hak-hak derivatif.

Bentuk Kepemilikan:

- a. Hak Pakai: Ini adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak ini dapat diberikan kepada WNA dalam jangka waktu hingga 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu, misalnya 20 tahun, serta dapat diperbaharui. Hak Pakai ini umumnya digunakan untuk kepemilikan hunian vertikal seperti apartemen atau kondominium. Meskipun memiliki hak atas bangunan, WNA tidak memiliki hak milik atas tanah di bawahnya (Republik Indonesia, 1960c, 2021c).
- b. Hak Guna Bangunan (HGB): HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan durasi awal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. HGB ini biasanya diberikan kepada badan hukum Indonesia, termasuk yang didirikan oleh WNA, untuk tujuan komersial atau pembangunan. Setelah jangka waktu berakhir, hak dapat diperbarui jika memenuhi persyaratan .

Dasar Hukum Utama:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Ini adalah payung hukum utama yang mengatur seluruh rezim pertanahan di Indonesia, termasuk pembatasan kepemilikan tanah oleh pihak asing (Republik Indonesia, 1960d).
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (turunan UU Cipta Kerja): Peraturan ini memberikan pengaturan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah,

termasuk skema bagi WNA, yang merupakan hasil dari reformasi hukum melalui Undang-Undang Cipta Kerja.

- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerbitan Hak Atas Tanah bagi Orang Asing: Peraturan ini merinci prosedur dan persyaratan teknis bagi WNA untuk memperoleh hak atas tanah yang diizinkan, khususnya Hak Pakai .

Studi Kasus:

- a. Kasus 1: Kepemilikan Apartemen oleh WNA di Jakarta (Indonesia).

Seorang WNA asal Jepang membeli unit apartemen di kawasan Kuningan, Jakarta Selatan, pada tahun 2022. Transaksi dilakukan menggunakan skema Hak Pakai dengan jangka waktu awal 30 tahun. Namun, saat akan melakukan perpanjangan hak di tahun ke-28, ditemukan bahwa terdapat perubahan kebijakan daerah atau interpretasi regulasi yang mengharuskan proses evaluasi ulang yang lebih ketat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Situasi ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan hambatan administratif yang signifikan, mengganggu rencana investasi jangka panjang WNA tersebut, dan menunjukkan tantangan birokrasi dalam perpanjangan hak di Indonesia (Fauzi, 2022).

Sedangkan di Malaysia, menerapkan kebijakan yang lebih liberal untuk menarik investasi asing, yang terlihat jelas dalam regulasi kepemilikan properti bagi WNA. Kebijakan ini memungkinkan WNA untuk berpartisipasi aktif dalam pasar real estat, terutama di segmen properti residensial dengan nilai tertentu, di wilayah-wilayah strategis seperti Kuala Lumpur, Johor, dan Penang.

Bentuk Kepemilikan:

- 1) *Freehold* (Hak Milik Penuh): Ini adalah bentuk kepemilikan tertinggi di Malaysia, di mana pemilik memiliki hak penuh atas tanah dan properti untuk jangka waktu tidak terbatas. WNA diizinkan untuk memiliki properti secara *freehold*, terutama untuk jenis properti strata seperti kondominium, apartemen, atau *service residences*. Kepemilikan *freehold* memberikan kepastian hukum yang sangat tinggi bagi investor (Lee, 2021; Malaysia, 1965).
- 2) *Leasehold* (Hak Sewa Jangka Panjang): Ini adalah hak untuk memiliki properti untuk jangka waktu yang ditentukan, biasanya 99 tahun, yang setelahnya properti akan kembali ke pemilik lahan atau pemerintah. Meskipun tidak permanen seperti *freehold*, *leasehold* 99 tahun dianggap cukup stabil untuk investasi jangka panjang dan sering kali dapat diperpanjang (Malaysia, 1965).

Dasar Hukum Utama:

- 1) *National Land Code 1965*: Ini adalah undang-undang utama yang mengatur seluruh aspek pertanahan di Semenanjung Malaysia, termasuk transaksi dan kepemilikan properti oleh WNA (Malaysia, 1965).
- 2) *Guidelines on the Acquisition of Properties by Foreign Interests dari Economic Planning Unit (EPU)*: EPU, sebagai badan perencanaan ekonomi di bawah Departemen Perdana Menteri Malaysia, mengeluarkan pedoman yang mengatur persyaratan dan batasan bagi WNA dalam mengakuisisi properti. Pedoman ini seringkali diperbarui untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah (Economic Planning Unit (EPU), 2020).
- 3) *Strata Titles Act 1985*: Undang-undang ini secara khusus mengatur kepemilikan properti strata (vertikal) seperti apartemen dan kondominium, yang menjadi jenis properti yang paling sering dimiliki WNA .

Batasan (*Restrictions*):

- 1) *Harga Minimum Properti*: Malaysia menetapkan harga minimum properti yang dapat dibeli oleh WNA. Batasan ini bervariasi antar negara bagian dan seringkali diperbarui, namun umumnya berada di atas RM 1 juta (sekitar Rp 3,4 miliar). Ini bertujuan untuk memastikan bahwa WNA berinvestasi pada segmen properti *high-end* dan tidak bersaing langsung dengan kebutuhan hunian masyarakat lokal (Economic Planning Unit (EPU), 2020).
- 2) *Larangan Pembelian Tanah Malay Reserve dan Properti Bumiputera Lot*: WNA tidak diizinkan untuk membeli tanah yang termasuk dalam kategori *Malay Reserve* (tanah yang dilindungi untuk etnis Melayu) atau properti yang dialokasikan sebagai bumiputera lot (properti yang ditujukan untuk masyarakat pribumi). Batasan ini merupakan bagian dari kebijakan afirmasi pemerintah Malaysia untuk melindungi kepentingan masyarakat lokal.
- 3) *Jenis Properti Tertentu*: Meskipun umumnya terbuka, ada jenis properti tertentu yang mungkin tidak dapat dibeli oleh WNA, seperti properti pertanian atau industri tanpa izin khusus, dan properti berstatus *low-cost* atau *affordable housing* (Economic Planning Unit (EPU), 2020).

- b. Kasus 2: Investasi Properti oleh WNA melalui Program MM2H di Kuala Lumpur (Malaysia).

Seorang ekspatriat asal Inggris membeli dua unit kondominium di Kuala Lumpur pada tahun 2019 melalui program *Malaysia My Second Home* (MM2H). Berkat program ini, ia mendapatkan izin tinggal jangka panjang (10 tahun) dan status kepemilikan *freehold* atas propertinya. Selama pandemi COVID-19, meskipun terjadi fluktuasi pasar, ia dapat membeli properti tambahan sebagai investasi tanpa hambatan administratif yang berarti. Studi kasus ini menyoroti bagaimana MM2H memberikan kepastian hukum dan fleksibilitas bagi WNA dalam berinvestasi properti, serta menunjukkan minimnya birokrasi dalam transaksi kepemilikan *freehold* (Ministry of Tourism, n.d.).

- c. Kasus 3:

Seorang investor asal Korea Selatan membeli sebuah kondominium di Kuala Lumpur seharga RM 1,5 juta pada tahun 2023. Proses pembelian berjalan relatif mudah dan cepat melalui bantuan agen properti lokal yang memahami regulasi EPU dan *National Land Code*. Investor tersebut memperoleh hak milik penuh (*strata title*) atas properti tersebut dan berencana menggunakan properti itu sebagai tempat tinggal sesekali dan investasi jangka panjang. Kemudahan proses dan kepastian status hak milik menjadi faktor penarik utama bagi investor ini.

Tabel 1. Perbandingan Regulasi

Aspek	Indonesia	Malaysia
Jenis Kepemilikan	Hak Pakai, HGB	Freehold (Strata Title), Leasehold
Durasi Kepemilikan	30 tahun, bisa diperpanjang	Leasehold hingga 99 tahun
Hak Milik	Tidak diperbolehkan untuk WNA	Diperbolehkan untuk strata title
Proses Perizinan	Lebih birokratis, melalui notaris & BPN	Relatif sederhana
Batasan Harga	Rp.3.000.000.000,- ke atas	RM 1 juta ke atas
Batasan Jenis Properti	Hanya properti tertentu (apartemen)	Tidak bisa membeli Malay Reserve atau bumiputera lot
Izin Tinggal	Tidak otomatis dengan properti	Dapat dihubungkan dengan program MM2H

Perlindungan Hukum	Bergantung pada kontrak dan status hak	Lebih terstruktur & terbuka
---------------------------	--	-----------------------------

Malaysia memiliki pendekatan yang lebih terbuka dalam memberikan kesempatan bagi WNA untuk berinvestasi di sektor properti. Program Malaysia My Second Home (MM2H) menjadi salah satu insentif yang menarik bagi pensiunan atau profesional asing untuk membeli properti dan tinggal secara legal. Di sisi lain, Indonesia masih berhati-hati dan protektif terhadap tanah sebagai aset nasional. Hal ini ditujukan untuk menjaga kepemilikan tanah tetap berada di tangan rakyat Indonesia. Namun, pendekatan ini bisa menjadi kurang menarik bagi investor asing yang menginginkan kepemilikan jangka panjang dan perlindungan hukum yang kuat.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian perbandingan hukum mengenai kepemilikan properti oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dan Malaysia ini mengungkapkan perbedaan fundamental dalam filosofi dan implementasi regulasi kedua negara. Indonesia, yang landasan hukum agrariannya berakar kuat pada prinsip kedaulatan negara atas tanah untuk kemakmuran rakyat, menerapkan kebijakan yang cenderung protektif dan restriktif. WNA di Indonesia hanya diperbolehkan memiliki properti melalui hak-hak derivatif seperti Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) dengan durasi terbatas, tanpa kepemilikan penuh atas tanah. Meskipun ada upaya reformasi melalui Undang-Undang Cipta Kerja untuk menyederhanakan prosedur, esensi pembatasan kepemilikan tetap dipertahankan, yang seringkali menimbulkan ambiguitas hukum dan tantangan birokrasi bagi investor asing. Sebaliknya, Malaysia mengadopsi pendekatan yang lebih liberal dan pro-investasi, memungkinkan WNA untuk memiliki properti secara freehold (hak milik penuh) maupun leasehold dengan durasi panjang, terutama untuk properti strata. Program seperti Malaysia My Second Home (MM2H) secara aktif mendukung investasi properti asing dengan menawarkan insentif dan kemudahan izin tinggal. Kebijakan ini didorong oleh prioritas Malaysia untuk menarik investasi asing langsung dan mempercepat pertumbuhan ekonomi melalui sektor properti, yang terbukti meningkatkan daya tarik investasi dan kontribusi PDB.

Implikasi dari perbedaan kebijakan ini sangat jelas, kebijakan restriktif Indonesia, meskipun melindungi kedaulatan tanah, dapat mengurangi daya tarik investasi jangka panjang karena ketidakpastian hukum dan keterbatasan dalam transaksi sekunder. Sementara itu, pendekatan liberal Malaysia menawarkan kepastian hukum yang lebih tinggi dan daya tarik

ekonomi yang kuat bagi investor asing, meskipun berpotensi menimbulkan risiko sosial seperti kenaikan harga properti bagi masyarakat lokal. Pada akhirnya, studi ini menyimpulkan bahwa Malaysia memiliki sistem yang lebih ramah dan memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi WNA dalam kepemilikan properti. Di sisi lain, Indonesia tetap teguh pada prinsip kehati-hatian dalam mengelola aset agraria nasional, namun perlu meninjau kembali regulasinya agar dapat memberikan kepastian hukum dan transparansi yang seimbang antara kepentingan nasional dan kebutuhan investasi asing untuk mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Perlindungan hukum di Malaysia pun lebih jelas karena adanya sistem strata title dan regulasi yang ramah investor. Sedangkan di Indonesia, sistem agraria yang kompleks dan birokrasi yang panjang menjadi tantangan tersendiri. Meski demikian, reformasi melalui UU Cipta Kerja menunjukkan komitmen pemerintah Indonesia untuk meningkatkan iklim investasi.

DAFTAR REFERENSI

- Economic Planning Unit (EPU). (2020). Guidelines on the acquisition of properties by foreign interests.
- Fauzi, A. (2022). Kepemilikan properti oleh warga negara asing: Perspektif hukum investasi dan agraria. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(3), 448–450.
- Harahap, B. (2022). Perbandingan hukum agraria Indonesia dan Malaysia dalam perspektif kepemilikan asing. *Jurnal Hukum Properti*, 12(3), 45–60.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Lee, M. (2021). Foreign ownership of property in Malaysia: Legal rights and economic impacts. *ASEAN Law Review*, 10, 95.
- Malaysia My Second Home Programme. (n.d.). Incentives for MM2H participants.
- Malaysia. (1965). Section 433B National Land Code 1965.
- Malaysian Investment Development Authority (MIDA). (2023). Strategic investment opportunities in Malaysia. Kuala Lumpur: MIDA.
- Ministry of Tourism, Arts and Culture Malaysia. (n.d.). Malaysia My Second Home (MM2H) Programme.
- Republik Indonesia. (1960). Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia. (1960). Pasal 39 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- Republik Indonesia. (1960). Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia. (2015). Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Republik Indonesia. (2015). Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Republik Indonesia. (2020). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Republik Indonesia. (2021). Pasal 186 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia. (2021). Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia. (2021). Pasal 70 dan Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Simanjuntak, E. (2023). *Globalisasi dan dampaknya terhadap sektor properti*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soekanto, S. (2010). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.