

**PERBANDINGAN SISTEM HUKUM TENTANG PENDAFTARAN  
TANAH INDONESIA DENGAN MALAYSIA KHUSUS  
SEMENANJUNG MALAYSIA**

**Ali Mukni<sup>1</sup>, Rosdiana Saleh<sup>2</sup>**

**Universitas Trisakti**

**Email: [alymsumadi@yahoo.com](mailto:alymsumadi@yahoo.com)<sup>1</sup>, [rosdianafhsakti@gmail.com](mailto:rosdianafhsakti@gmail.com)<sup>2</sup>**

**Abstrak:** Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan perbedaan-perbedaan dan persamaan-persamaan Sistem Hukum Pendaftaran Tanah antara Indonesia dengan Malaysia khusus Negeri-negeri Semenanjung Malaysia dengan cara membandingkannya, dan mengkaji faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan tersebut melalui Perbandingan Sistem Hukum baik sebagai suatu kaidah ilmu maupun sebagai suatu metode sehingga dapat memberikan penjelasan mengenai bagaimana fungsi dan efektivitas hukum pada masing-masing sistem. Penelitian ini menggunakan Pendekatan Perbandingan atau Comparative Approach, data sekunder dianalisis secara kualitatif, dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan logika deduktif. Dari sisi letak geografis, Indonesia dan Malaysia bertetangga dan berbatasan langsung, serta memiliki banyak persamaan dalam hal kultur atau budaya, namun demikian dalam hal sistem hukum dan hukum tentang pendaftaran tanah terdapat banyak perbedaan, perbedaan tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan antara lain perbedaan sejarah dan perbedaan sistem/bentuk negara dan pemerintahan. Sebagai suatu susunan/tatanan yang teratur, Sistem Hukum terdiri dari bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain yang berasal dari aturan-aturan hidup dalam bermasyarakat, Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Sistem Hukum (Legal System Theory) dan Teori Konvergensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia yang menganut sistem hukum civil law dalam hal hukum pendaftaran tanah Indonesia menggunakan sistem Publikasi Negatif yang mengandung unsur Positif, sementara Malaysia yang menganut sistem hukum Common Law, khusus di negeri-negeri yang terletak di semenanjung Malaysia dalam hal hukum pendaftaran tanah menggunakan sistem Torrens.

**Kata kunci :** Perbandingan, Sistem Hukum, Pendaftaran Tanah.

**Abstract:** This paper aims to know and describe the differences and similarities of the Land Registration Law System between Indonesia and Malaysia specifically the Peninsular Malaysia by comparing them, and examining the factors that cause these similarities and differences through Comparison of Legal Systems both as a rule of science and as a method so as to provide an explanation of how the function and effectiveness of law in each system. This research uses a Comparative Approach, secondary data is analyzed qualitatively, and conclusions are drawn using deductive logic. In terms of geographical location, Indonesia and Malaysia are neighbors and directly bordered, and have many similarities in terms of culture or culture, However, in terms of legal systems and laws regarding land registration there are many differences, these differences are caused by differences including historical differences and differences in systems / forms of state and government. As an orderly arrangement, the Legal System consists of parts related to each other derived from the rules of life in society, the theory used in this study is the Legal System Theory and the Convergence Theory. The results showed that Indonesia adheres to the civil law system in terms of land registration law, Indonesia uses the Negative Publicity system which contains Positive elements, while Malaysia adheres to the Common Law legal system, specifically in countries located in peninsular Malaysia in terms of land registration law, uses the Torrens system.

**Keywords:** Comparison, Legal System, Land Registration.

## **PENDAHULUAN**

Perbandingan Sistem Hukum merupakan studi atau kegiatan membandingkan sistem hukum yang satu dengan sistem hukum yang lain atau membandingkan sistem hukum suatu negara dengan sistem hukum negara yang lain, Pendaftaran Tanah pada intinya merupakan serangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan mengenai data-data tanah baik fisik maupun yuridis yang kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas tanah dan satuan rumah susun. Indonesia dan Malaysia terletak di benua Asia tepatnya Asia Tenggara, keduanya merupakan anggota Association of Southeast Asian Nation (ASEAN), dalam hal system hukum, Indonesia dan Malaysia menganut system hukum yang berbeda, begitu juga halnya dengan sistem hukum pendaftaran tanah.

Malaysia merupakan negara federal yang memiliki 13 (tiga belas) negara bagian atau disebut dengan Negeri dan 3 wilayah Persekutuan, Penelitian Perbandingan system hukum pendaftaran tanah ini fokus antara Indonesia dengan 11 (sebelas) negeri bagian malaysia yang terletak di Semenanjung Malaysia, untuk mempermudah penyebutan dalam penulisan ini selanjutnya akan disebut "Semenanjung Malaysia".

Dalam penelitian perbandingan sistem hukum antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia tentang pendaftaran tanah, terdapat beberapa permasalahan yang dapat diajukan, antara lain: bagaimana Sejarah dianutnya sistem hukum masing-masing tentang pendaftaran tanah, bagaimana perbedaan dan persamaan sistem hukum antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia tentang pendaftaran tanah, dan faktor apa saja yang menjadi penyebabnya, Bagaimana keunggulan dan kelemahan Sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia dan di Semenanjung Malaysia, Sistem hukum pendaftaran tanah manakah yang lebih menjamin adanya kepastian hukum.

Perbandingan hukum dapat didefinisikan sebagai upaya untuk mempelajari hukum dengan cara melakukan perbandingan, baik persamaan maupun perbedaan hukum yang belaku. Penelitian Perbandingan Sistem Hukum ini dilakukan untuk secara fokus menjawab rumusan masalah tentang Bagaimana persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan sistem hukum antara Indonesia dan Semenanjung Malaysia tentang hukum pendaftaran tanah, dan Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi persamaan dan perbedaan tersebut.

Kepastian Hukum dan Keadilan adalah satu kesatuan yang merupakan tujuan ber hukum dalam berbangsa dan bernegara, hukum dalam perkembangannya bersifat dinamis mengikuti perkembangan dan perubahan dalam setiap bidang kehidupan masyarakat. Untuk tercapainya kepastian hukum dan keadilan diperlukan suatu tatanan hukum yang disebut dengan Sistem Hukum. Sistem hukum merupakan suatu kesatuan sistem yang tersusun atas berbagai komponen hukum yang saling terkait satu sama lain dalam suatu tatanan yang terintegrasi, yang berfungsi untuk memastikan tercapainya tujuan hukum.

Melalui pendaftaran tanah, negara melalui badan/institusi yang diberi kewenangan memberikan hak atas tanah kepada pemegang hak untuk dipergunakan, diusahakan, dan untuk dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Pemberian hak atas tanah, selain bertujuan untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah melalui cara komparasi dengan Pendekatan Teoritis.

Penelitian Perbandingan Sistem Hukum antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia tentang pendaftaran tanah ini bertujuan untuk mengetahui secara jelas perbedaan-perbedaan dan persamaan-persamaan khususnya pada Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Sistem Hukum Pendaftaran Tanah yang berlaku di Semenanjung Malaysia, dan untuk mengetahui hal-hal atau faktor-faktor apa yang menjadi penyebab adanya persamaan-persamaan dan perbedaan-

perbedaan diantara keduanya

## METODE

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang dilandasi oleh metode, system dan cara berfikir tertentu serta bertujuan mempelajari fenomena-fenomena hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. disamping itu, kajian mendalam terhadap faktor hukum juga dilakukan guna mencari solusi atas permasalahan yang timbul dari fenomena yang dimaksud. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perbandingan (comparatif approach) yang memungkinkan peneliti/pengkaji untuk memahami dan menjelaskan tentang persamaan-persamaan dan perbedaan-perbedaan sistem hukum pendaftaran tanah antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia dan faktor-faktor yang menyebabkan persamaan dan perbedaan tersebut dengan mencari referensi yang relevan dengan rumusan masalah. Sifat Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, analisis data menggunakan metode analisis secara kualitatif, yakni analisis terhadap data sekunder yang telah dikumpulkan untuk mendapatkan jawaban dari pokok permasalahan dan pemahaman mendalam mengenai persoalan yang diteliti, yaitu dengan mengkaji aturan/norma hukum yang berlaku pada dua negara, Indonesia dan Semenanjung Malaysia tentang Pendaftaran Tanah. Adapun sumber data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen. Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode deduktif yaitu selalu dimulai dari sesuatu yang bersifat umum ke khusus.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Gary Bell, "*Kajian perbandingan hukum pada dasarnya adalah memahami sistem hukum satu sama lain*", fokus kajian dari perbandingan hukum ini salah satunya adalah mencari persamaan dan perbedaan dari setiap sistem hukum pada suatu negara, serta mencari latar belakang penyebab dari kesamaan dan perbedaan sistem hukum tersebut. Dalam melakukan studi atau kajian perbandingan hukum, bukan hanya dibandingkan kepada sistem hukum yang sama atau serupa, namun juga sistem hukum dari suatu negara yang berbeda.<sup>1</sup> Indonesia dan Malaysia merupakan dua negara yang saling bertetangga dan berbatasan langsung serta memiliki banyak kemiripan. namun demikian dalam hal Sistem Hukum, Indonesia dan Malaysia menganut Sistem Hukum yang berbeda, begitu juga halnya dengan sistem pendaftaran tanah antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia (sebelas negeri bagian Malaysia) juga terdapat perbedaan.

Berdasarkan Teori Sistem Hukum, menurut Lawrence Meir Friedman dalam bukunya "*The Legal System: A Social Science Perspective*" (Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial) Sistem Hukum terdiri dari tiga unsur atau komponen, yaitu: Struktur Hukum (*legal structur*), Substansi Hukum (*legal substancy*), Budaya Hukum (*legal cultur*). Menurut Friedman, *legal structure* (struktur hukum): "*The structure of a system is its skeletal framework; ...the permanent shape, the institutional body of the system*".<sup>2</sup> maknanya bahwa struktur dalam suatu sistem merupakan kerangka kerangkanya; sebuah bentuk permanen, Lembaga atau badan institusional dari sistem. *Legal substancy* (substansi hukum): "*The substance is composed of substantive rules and also about how institutions should behave*".<sup>3</sup> maknanya bahwa substansi hukum merupakan

---

<sup>1</sup> Perbandingan Sisten Hukum, Sebuah Kajian Lintas Budaya. <https://www.unpad.ac.id/2015/10/perbandingan-sistem-hukum-sebuah-kajian-lintas-budaya/>, diakses pada 17 Mei 2024, Pkl. 23.46 WIB.

<sup>2</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, (New York: Russel Sage Foundation, 1975). 14.

<sup>3</sup> Ibid

komponen yang terdiri dari aturan substantif dan juga tentang bagaimana seharusnya institusi berperilaku. *Legal cultur* (budaya hukum) adalah “*It is the element of social attitude and value. Behavior depends on judgement about which options are useful or correct. Legal culture refers to those parts of general culture-customs, opinions, ways of doing and thinking-that bend social forces toward or away from the law*”.<sup>4</sup> Maknanya, bahwa ini merupakan unsur mengenai sikap dan nilai sosial. Perilaku tergantung pada penilaian tentang opsi mana yang bermanfaat atau benar. Budaya hukum selalu mengacu pada bagian-bagian dari budaya umum - kebiasaan, pendapat, cara bertindak/prilaku dan berpikir - yang membengkokkan kekuatan sosial ke arah mendekat atau menjauh dari hukum.

Meneliti persamaan dan perbedaan sistem hukum terutama faktor-faktor penyebabnya, menjadi relevan menggunakan teori hukum konvergensi yang salah satu poin utamanya: “*although convergence in certain respects is possible, deep seated differences in ideology, political attitudes, social and economic policies, not to mention fundamental moral values and philosophies, attitudes to law, and judicial, executive and administrative structures, would first have to be reconciled with each other*”.<sup>5</sup> Artinya bahwa, Meskipun konvergensi dalam hal-hal tertentu dimungkinkan, perbedaan mendalam dalam ideologi, sikap politik, kebijakan sosial dan ekonomi, belum lagi nilai-nilai moral dan filosofi mendasar, sikap terhadap hukum, dan struktur yudikatif, eksekutif dan administrasi, pertama-tama harus didamaikan satu sama lain. Teori Hukum Konvergensi memberikan pemahaman konseptual dan teoretikal dari berbagai variable, seperti: ekonomi, hubungan antar individu, teknologi dan hubungan dalam kemasyarakatan baik dalam cakupan nasional, regional maupun internasional.

Setiap negara di dunia tentu mempunyai sistem hukum nasionalnya masing-masing, termasuk negara-negara yang berbentuk federasi didalamnya bisa terdapat lebih dari satu system hukum. Demikian halnya dengan negara yang memiliki pluralisme hukum, yang mana negara tersebut memiliki lebih dari satu sistem hukum. seperti halnya Indonesia dalam bidang hukum perdata didalamnya terdapat hukum barat, hukum islam, dan hukum adat. Sistem-sistem hukum yang dianut negara-negara didunia diklasifikasikan atau dikelompokan kedalam suatu sistem hukum yang besar yang memiliki dan memperlihatkan ciri-ciri yang sama.<sup>6</sup> Dalam klasifikasi Sistem Hukum, Indonesia menganut sistem hukum Eropa Kontinental atau Civil Law, sementara Malaysia menganut sistem hukum Anglo Saxon atau disebut Common Law. Akibat perbedaan sistem hukum kedua negara tersebut maka sub sistem turunannya akan berbeda, demikian halnya dalam sistem hukum Pendaftaran Tanah.

Civil Law dan Comman Law pada kenyataannya merupakan sistem hukum yang paling banyak digunakan oleh negara-negara di dunia. Sistem hukum di Indonesia ialah gabungan dari berbagai sistem hukum, yaitu hukum adat, hukum agama, dan hukum negara-negara Eropa khususnya Belanda, yang pernah menjajah bangsa Indonesia selama kurang lebih tiga setengah abad atau 350 tahun. Akibat penjajahan Belanda tersebut tidak mengherankan jika banyak peradaban mereka yang

---

<sup>4</sup> Ibid. hal. 15

<sup>5</sup> Peter de Cruz, *COMPARATIVE LAW IN A CHANGING WORD*, (London: Covendish Publishing Limited. 1999) hal. 42

<sup>6</sup> Djoni Sumardi Gozali, *PENGANTAR PERBANDINGAN SISTEM HUKUM*, (Bandung: Penerbit Nusa Media. 2020) hal. 39

diwariskan pada bangsa Indonesia, termasuk juga sistem hukumnya.<sup>7</sup> Namun demikian mengacu pada politik hukum, Sejarah dan sumber hukum serta sistem penegakannya, Indonesia pada realitas hukumnya lebih dominan menganut system hukum Civil Law. Sementara Malaysia merupakan negara persemakmuran Inggris atau negara bekas jajahan Inggris. Sebagai bekas jajahan Inggris, hukum Malaysia sangat dipengaruhi oleh tradisi common law Inggris (Common Law System) dimana Malaysia merupakan satu dari 53 (lima puluh tiga) negara anggota Persemakmuran Inggris.<sup>8</sup>

Perbedaan sistem hukum pada kedua negara yang saling bertetangga dan memiliki banyak kesamaan, Indonesia dan Malaysia ini, selain disebabkan oleh faktor sejarah yakni sama-sama pernah dijajah oleh negara yang berbeda juga disebabkan oleh perbedaan sistem/bentuk negara dan pemerintahan. Indonesia adalah Negara Kesatuan dengan bentuk Republik, dengan system pemerintahan Presidensial, sedangkan Malaysia merupakan negara federal dengan bentuk Monarki Konstitusional, dengan system pemerintahan parlementer. Hal ini juga sangat berpengaruh terhadap system hukum pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yang berbeda dengan system hukum pendaftaran tanah yang dianut oleh negeri-negeri di Semenanjung Malaysia.

Indonesia dan Malaysia pada prinsipnya memiliki pandangan yang sama yakni pentingnya pengaturan mekanisme pendaftaran tanah guna menjamin adanya kepastian hukum, namun demikian pada tataran pengaturan, pelaksanaannya dan sistemnya masing-masing memiliki sistem hukum pendaftaran tanah yang berbeda satu sama lain. Mengenai Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Di Semenanjung Malaysia tentang Pendaftaran tanah diatur dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Tanah merupakan hal yang sangat penting dan tak terpisahkan dalam keberlangsungan hidup manusia, dalam segi usaha/bisnis, tanah dipandang sebagai salah satu aset yang berharga dengan nilai tinggi serta istimewa yang dapat mendorong tiap orang untuk melakukan Upaya-upaya untuk memilikinya. Dari perspektif kebutuhan, Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang mutlak/absolut, artinya kehidupan manusia sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.<sup>9</sup> Indonesia sebagai negara hukum, meletakkan dasar hukum pertanahan pada Konstitusi Negara, yakni Undang-undang Dasar 1945, yaitu Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan “*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.

Pendaftaran Tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah:

*“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus*

---

<sup>7</sup> Kompasiana.Com, “Perbandingan Sistem Hukum Indonesia Dan Malaysia”.

<https://www.kompasiana.com/effi41766/6052e26cd541df4ca65eab42/perbandingan-sistem-hukum-indonesia-dan-malaysia>. Diakses pada 23 Mei 2024. Pkl. 21.00 WIB.

<sup>8</sup> Sigit Somadiyono, “Perbandingan Sistem Hukum Antara Indonesia dan Malaysia”, Jurnal Wajah Hukum, Vol. 4 No. 2 (Oktober 2020). Hal. 418

<sup>9</sup> J. Andi Hartanto, *Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014). hal. 9.

*menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan.<sup>10</sup> Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia, ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.

Mengenai sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia, dapat dilihat pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) tersebut pada alinea kedua menyatakan:

*“Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”*.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang secara jelas menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah di Indonesia menganut sistem Publikasi Negatif yang mengandung unsur positif (bertendensi positif). Sistem pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif ini diterapkan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan terhadap pemegang hak tanah yang sebenarnya, dengan demikian pemegang hak yang asli atau sebenarnya dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama pihak lain siapa pun. Dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang diterbitkan/dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang sah dan kuat, artinya seluruh keterangan yang terdapat di dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya melalui pembuktian dengan menggunakan alat bukti yang lain.<sup>11</sup>

Di Indonesia pendaftaran tanah diselenggarakan oleh suatu badan khusus yang menangani urusan pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), dipimpin oleh seorang Kepala yang ditunjuk dan diangkat oleh Presiden dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional pada Tingkat provinsi disebut Kantor Wilayah BPN Provinsi dan pada Tingkat Kabupaten atau kota disebut Kantor BPN Kabupaten/kota. Badan Pertanahan Nasional ini yang berwenang menerima pengajuan pendaftaran tanah, melakukan seluruh tahapan prosesnya dan

---

<sup>10</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, “PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA”, Jurnal AL-AZHAR INDONESIA, Vol.2 No.2 (Juli 2017) Hal. 24

<sup>11</sup> Arie Lestariol dan Erlina, “Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia”, Notary Law Journal, Vol 1 Issue 1 (January 2022) hal. 6

kemudian menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Berbeda halnya dengan Semenanjung Malaysia yang terdiri dari 11 (sebelas negara bagian Malaysia). Saat ini undang-undang tanah di Malaysia umumnya didasarkan pada Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh kolonial Inggris. Undang-undang ini dilaksanakan melalui Kode Tanah Nasional 1965 (KTN). KTN berlaku secara nasional kecuali di Sabah dan Sarawak. Sebelum pendudukan Inggris, negara-negara Melayu sudah memiliki sistem hukum sendiri berdasarkan hukum adat dan Islam. Oleh karena itu, sejarah perkembangan hukum pertanahan di Malaysia dapat dibagi menjadi dua fase, yaitu fase penerapan hukum Islam dan kebiasaan dan fase penerapan hukum Inggris.<sup>12</sup>

Sistem Torrens adalah sistem administrasi pertanahan yang digunakan di Semenanjung Malaysia saat ini. Sistem ini pertama kali diperkenalkan di Semenanjung Malaysia oleh Inggris pada tahun 1864 dan selanjutnya dikembangkan dan dipraktikkan oleh seluruh negara di semenanjung melalui hukum pertanahan yang sama yaitu Kode Tanah Nasional 1965 yang mulai berlaku pada bulan Januari 1966.<sup>13</sup> Sistem Torrens dalam pendaftaran tanah di Malaysia menempatkan Pendaftaran Tanah sebagai unsur atau elemen penting dalam membuktikan fakta material yang berkaitan dengan hak dan kepentingan seseorang atas tanah, yang bersifat mutlak dan dijamin oleh Kerajaan. Dalam sistem torrens terdapat konsep “daftar adalah segala-galanya” dan “ketidakbolehsangkalan hak milik”.

Terdapat dua prinsip dalam sistem Torrens yang yaitu 'Prinsip Cermin' dan 'Prinsip Adegan'. Prinsip Cermin berarti bahwa informasi dalam daftar kepemilikan adalah seperti cermin yang dapat menunjukkan semua informasi penting dan perlu tentang tanah kepada pihak manapun yang membutuhkan informasi seperti calon pembeli atau calon pemegang gadai. Prinsip kedua yaitu Prinsip Tabir berarti bahwa daftar kepemilikan berfungsi sebagai tabir yaitu setiap pihak yang terlibat dalam bertransaksi dalam kaitannya dengan tanah hanya perlu mengandalkan informasi yang terkandung dalam daftar kepemilikan.

Faktor penyebab perbedaan sistem pendaftaran tanah antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia, adalah sama halnya dengan faktor penyebab perbedaan sistem hukum antara Indonesia dengan Malaysia, yakni faktor Sejarah dan faktor sistem/bentuk negara dan pemerintahan.

## **KESIMPULAN**

Indonesia dan Malaysia memiliki banyak persamaan terutama dalam hal kultur atau budaya dan agama, demikian juga dalam hal sistem hukum, sistem hukum kedua negara sama-sama banyak dipengaruhi oleh unsur adat dan agama, perbedaan yang signifikan dalam sistem hukum kedua negara adalah, Indonesia menganut sistem hukum Civi law yang merupakan warisan dari penjajahan Belanda, sementara Malaysia (dalam hal ini juga semenanjung Malaysia) menganut sistem hukum common law yang merupakan warisan dari penjajahan Inggris

Dalam hal Pendaftaran Tanah, Indonesia dan Semenanjung Malaysia memiliki sudut pandang yang sama tentang pentingnya pengaturan dan penanganan atau tata laksana pendaftaran tanah guna terciptanya kepastian hukum, untuk itu baik Indonesia maupun Semenanjung Malaysia sama-sama

---

<sup>12</sup> Muhammad Fathi Bin Yusof, *UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA*, (Selangor: MUS'AB E-BOOK PUBLICATION). Hal. 7

<sup>13</sup> Rabi'ah Muhammad Serji, “SISTEM TORRENS DALAM UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA: SISTEM YANG TIDAK EKSKLUSIF” *Proceeding of 2nd International Conference on Law, Economics and Education (ICONLEE)* (13th -14th December 2017) hal. 257

memiliki aturan khusus tentang pendaftaran tanah dan lembaga khusus yang menangani pelaksanaan Pendaftaran Tanah, namun demikian sistem pendaftaran tanah antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia terdapat perbedaan. Indonesia menganut sistem Publikasi Negatif yang mengandung unsur Positif, sementara Semenanjung Malaysia menganut sistem Torrens, perbedaan sistem hukum tentang pendaftaran tanah antara Indonesia dengan Semenanjung Malaysia di pengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu faktor Sejarah dan factor bentuk/sistem negara dan pemerintahan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Djoni Sumardi Gozali, PENGANTAR PERBANDINGAN SISTEM HUKUM, Bandung: Penerbit Nusa Media, 2020  
Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russel Sage Foundation, 1975.  
Peter de Cruz, *COMPARATIVE LAW IN A CHANGING WORD*, Lindon: Covendish Publishing Limited. 1999  
Irwansyah, *Kajian Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020.  
Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.  
Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.  
JJJ M, Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021.  
Muhammad Fathi Bin Yusof, *UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA*, Selangor: MUS'AB E-BOOK PUBLICATION.  
Arie Lestariol dan Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia". *Notary Law Journal*, Vol 1 Issue 1 (January 2022).  
Ivana Novrinda Rambe & Jelly Leviza. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Hukum dan Pembangunan Masyarakat*, Vol 15 No 1, (Januari 2024).  
Reda Manthovani, Istiqomah, "PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA", *Jurnal AL-AZHAR INDONESIA*, Vol.2 No.2 (Juli 2017).  
Sigit Somadiyono, "Perbandingan Sistem Hukum Antara Indonesia dan Malaysia" *Jurnal Wajah Hukum*, 4 No. 2. (Oktober 2020).  
Rabi'ah Muhammad Serji, "SISTEM TORRENS DALAM UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA: SISTEM YANG TIDAK EKSKLUSIF" *Proceeding of 2nd International Conference on Law, Economics and Education (ICONLEE)*, (13th -14th December 2017)  
Kompasiana.Com, "Perbandingan Sistem Hukum Indonesia Dan Malaysia". <https://www.kompasiana.com/effi41766/6052e26cd541df4ca65eab42/perbandingan-sistem-hukum-indonesia-dan-malaysia>.  
Perbandingan Sisten Hukum, *Sebuah Kajian Lintas Budaya*. (UNPAD. 2015) <https://www.unpad.ac.id/2015/10/perbandingan-sistem-hukum-sebuah-kajian-lintas-budaya/>