

THE CONVERSATION

Academic rigour, journalistic flair



Panorama malam hari di Johor Bahru Roninjin/Shutterstock

Malaysia perlu lakukan reformasi hukum agar 'Shenzhen' ASEAN bisa sukses

Published: August 20, 2025 7.18am BST

Nuarrual Hilal Md Dahlan

School of Law, Universiti Utara Malaysia



Languages

Bahasa Indonesia

English

DOI

<https://doi.org/10.64628/AAN.aft3ayfuq>

<https://theconversation.com/malaysia-perlu-lakukan-reformasi-hukum-agar-shenzhen-asean-bisa-sukses-263450>

Kawasan Ekonomi Khusus Johor–Singapura (Johor-Singapore Special Economic Zone/ JS-SEZ)

digadang-gadang akan jadi perbincangan di kawasan Asia Tenggara.

Diluncurkan pada Januari 2025, inisiatif lintas batas ini menggabungkan lahan dan tenaga kerja Malaysia dengan modal serta konektivitas Singapura. Tujuannya untuk jadi pusat perdagangan, talenta, dan teknologi kawasan di masa depan.

KEK ini diharapkan bisa mempererat hubungan menuju regionalisme Asia Tenggara. Kawasan khusus ini disebut-sebut berpotensi menjadi Shenzhen-nya ASEAN yang akrab disapa Silicon Valley-nya Cina.

Namun, ada tantangan krusial di balik potensi besar tersebut, yakni persoalan hukum dan tata kelola.

Tanpa tatanan hukum yang tegas dan inklusif, KEK ini berisiko mengulang nasib proyek raksasa masa lalu seperti Forest City, megaprojek pengembangan properti Malaysia–Cina yang bernilai miliaran dolar.

Properti tersebut menjanjikan pertumbuhan ekonomi, tetapi akhirnya sebagian besar tidak berpenghuni dan dikritik akibat perencanaan yang buruk.

Keruwetan hukum Malaysia

Bukan kepiawaian diplomasi dan infrastruktur yang akan jadi kunci keberhasilan KEK Johor-Singapura. Kunci sukses akan bergantung pada kepastian sistem hukum yang efektif.

Rencana ambisius ini bakal terwujud atau gagal jika ada kerja sama yang solid antara pemerintah federal dan negara bagian Malaysia.

Read more: *Ahead of ASEAN Economic Community, Indonesia should consider economic zones at her borders*

KEK Johor-Singapura mencakup baik Singapura maupun Malaysia. Kedua negara tersebut menganut rezim hukum, administrasi, dan perencanaan tata guna lahan yang berbeda. Meski visi ambisiusnya mencakup mobilitas lintas batas, logistik terintegrasi, dan harmonisasi aturan pajak, lingkungan regulasi Malaysia yang kompleks tetap menjadi hambatan utama.

Singapura beroperasi dengan sistem unitaris. Sedangkan Malaysia menggunakan sistem federal yang memberi kewenangan penuh pada negara bagian dalam hal perencanaan dan eksekusi.

Malaysia masih menghadapi perencanaan tata lahan yang saling tumpang tindih dan beririsan hingga pengawasan konstruksi yang berbelit. Berbanding terbalik dengan proses yang terjadi di Singapura.

Meskipun Malaysia memiliki rancangan pembangunan untuk memandu infrastruktur dan zonasi, rencana-rencana ini sering kali ketinggalan zaman, tidak lengkap, lemah dalam pengawasan.

Parahnya lagi, tumpang tindih hukum dan yurisdiksi konstitusional antara otoritas federal dan negara bagian menimbulkan kebingungan.

Undang-Undang Perencanaan Kota dan Desa 1976 (Act 172), Kitab Undang-Undang Tanah Nasional (Revisi – 2020) (Act 828), Undang-Undang Jalan, Drainase dan Bangunan 1974 (Act 133), dan Peraturan Bangunan Seragam 1984 berisi ketentuan yang tidak hanya saling bertentangan tetapi juga memberi imunitas berlebihan pada otoritas, sehingga menciptakan hambatan birokrasi dan mendorong administrasi yang tidak akuntabel.

Pembelajaran dari Forest City

Forest City—dulunya menjadi simbol sebuah mega proyek berprofil tinggi—memberikan pelajaran penting.

Awalnya dipromosikan sebagai kota pintar ramah lingkungan untuk 700.000 penduduk di Johor, kini hanya dihuni kurang dari 10.000 orang. Hari ini nampak banyak bangunan terbengkalai, infrastruktur yang kurang dimanfaatkan, dan reklamasi lahan yang merusak ekosistem laut setempat.

 Forest city is a problematic project

Penampakan gedung-gedung terbengkalai di Forest City. Sebastian Castelier/Shutterstock

Pengembang proyek ini kini menghadapi masalah pendanaan yang berujung kegagalan memenuhi target yang dijanjikan. Sementara itu, komunitas lokal merasa terpinggirkan oleh perumahan mahal yang disediakan.

Forest City menunjukkan bagaimana perencanaan ambisius bisa gagal tanpa perlindungan hukum yang kuat, reformasi perumahan yang efektif, perlindungan lingkungan yang solid, dan pemerataan kebijakan berkeadilan sosial.

Keruwetan birokrasi untuk persetujuan tanah dan perencanaan, serta interpretasi hukum yang tidak konsisten, seperti pada kasus Syarikat Bekerjasama-sama Serbaguna Sungai Gelugor, Perbadanan Pengurusan Trellises, dan Visamaya Sdn Bhd, juga bisa membuat investor kabur.

Pengembangan KEK di Indonesia juga banyak memberikan pelajaran. KEK Batam–Bintan–Karimun, misalnya, terhambat oleh kepemilikan tanah yang tidak jelas, tumpang tindih yurisdiksi, dan koordinasi pusat-daerah yang buruk. Investor menghadapi ketidakpastian regulasi.

 Kendal Industrial Park can be a role model for ASEAN's

development SEZ

Hingga akhir 2024, KEK Kendal dihuni 42 perusahaan dengan nilai investasi Rp85 triliun. Rachmat Suryo/Shutterstock

Sebaliknya, Kawasan Industri Kendal di Jawa Tengah, yang dikembangkan bersama Singapura, berhasil berkat rezim hukum yang terpusat dan persetujuan yang ringkas.

Bagaimana mengatasi masalah

Untuk menghindari kesalahan masa lalu, lima reformasi mendesak dilakukan **oleh?** untuk pembangunan KEK Johor-Singapura:

1. Terbitkan UU khusus pengembangan lahan KEK JS

Undang-undang ini harus mengintegrasikan dan mengoordinasikan perencanaan, tanah, transportasi, lingkungan, perpajakan, bangunan, dan regulasi investasi lintas pemerintah federal dan negara bagian.

Dengan enam otoritas lokal dan 11 sektor prioritas terlibat, tumpang tindih yurisdiksi bisa menyebabkan duplikasi, keterlambatan, dan kebingungan.

2. Buat rencana induk resmi

Johor dan Singapura harus memulai pengembangan khusus dan rencana induk yang mengatur tata guna lahan mencakup infrastruktur, perumahan, logistik, keberlanjutan, dan layanan publik.

Tanpa kekuatan hukum, rencana ini berisiko terabaikan. Cetak biru harus strategis, bisa dijalankan, dan ditinjau secara berkala agar efektif dan relevan.

3. Perkuat lembaga teknis

Pekerjaan umum, lingkungan, geosains dan mineral, serta irigasi, bersama lembaga teknis terkait lainnya, harus melampaui peran penasihat menjadi otoritas pengambil keputusan dalam perencanaan tata guna lahan. Persetujuan mereka harus didasarkan pada dasar teknis, keselamatan, dan lingkungan yang kuat.

Lembaga teknis ini juga harus secara hukum bertanggung jawab menyediakan *big data* dan analisis yang akurat dan terkini untuk setiap distrik di Malaysia, termasuk tantangan dan langkah penanganannya.

Pedoman usang harus diganti dengan yang lebih relevan sesuai kondisi jaman, dan kecerdasan buatan harus diadopsi guna meningkatkan pengambilan keputusan serta layanan publik.

4. Inklusivitas terhadap komunitas

Perencanaan harus berpusat pada masyarakat. Zonasi harus menyeimbangkan antara kepentingan investor, keterjangkauan perumahan, ruang hijau, fasilitas publik, serta kesejahteraan.

Konsultasi masyarakat harus melampaui simbolisme dan menjadi syarat hukum, dengan umpan balik yang benar-benar memengaruhi keputusan.

Isu mendesak lainnya adalah aksi spekulasi lahan yang mendongkrak harga properti di sekitar stasiun transit kereta lintas Malaysia-Singapura melonjak lebih dari MYR2.000 per meter persegi (sekitar US\$470).

Lonjakan cepat ini membuat warga lokal tersingkir dari pasar perumahan. Cara hukum seperti kontrol harga tanah, kuota wajib untuk rumah terjangkau, dan penerapan kepastian hak guna bisa digunakan untuk memastikan inklusivitas serta pembangunan kota yang adil.

5. Transparansi energi

Keberhasilan jangka panjang KEK JS juga bergantung pada energi bersih dan stabil. Pusat data, misalnya, membutuhkan listrik berkapasitas tinggi yang andal.

Infrastruktur energi juga akan menentukan kelayakan kawasan ini. Industri, terutama pusat data, memerlukan daya yang stabil dan bersih.

Meski tenaga surya dan hidrogen menjanjikan, keduanya mungkin tidak cukup memenuhi kebutuhan industri jangka pendek. Proyek energi nuklir bersama antara Malaysia dan Singapura bisa menjadi solusi berkelanjutan dengan meniru model Pembangkit Krško di Slovenia dan Kroasia.

Namun, proyek semacam itu harus didasarkan pada hukum yang kuat, partisipasi publik yang bermakna, serta standar keamanan dan keselamatan yang ketat.

This article was originally published in English