

**STUDI KOMPARASI HUKUM ATAS KONSEP HUKUM TANAH
DALAM NEGARA CIVIL LAW DAN COMMON LAW
(STUDI NEGARA INDONESIA DAN INGGRIS)**

Ivana Novrinda Rambe¹, Jelly Leviza²
ivanarambey@usu.ac.id¹, jelly@usu.ac.id²
Program Studi Doktor Ilmu Hukum USU

Abstrak: Studi Perbandingan hukum pertanahan antara Indonesia (civil law) dengan Inggris (common law). Sistem hukum civil law berupa kodifikasi yaitu peraturan perundang-undangan, sedang sistem hukum common law hidup dan berkembang secara turun temurun dalam kebiasaan-kebiasaan di Masyarakat, sumber hukum tertinggi adalah kebiasaan masyarakat yang dikembangkan di pengadilan dan menjadi keputusan pengadilan. Maka bagaimana hukum atas tanah yang berlaku di negara civil law dalam hal ini Indonesia? Dan bagaimana hukum atas tanah yang berlaku di negara common law dalam hal ini Inggris? Pada penelitian ini akan dilakukan studi komparasi sistem hukum yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui persamaan dan perbedaan unsur dari setiap sistem hukum, sehingga dapat menjadi alternatif dalam menyikapi persoalan-persoalan tertentu serta meningkatkan kualitas dan pengembangan ilmu hukum secara praktis. Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Hasil dari penelitian ini menunjukkan terdapat sistem hukum yang cenderung memiliki persamaan antara Indonesia dan Inggris, dimana Inggris sebagai negara common law ternyata juga memiliki peraturan hukum tertulis yang dijadikan dasar penegakan hukum.

Kata Kunci: Studi Komparatif, Hukum Tanah, Indonesia dan Inggris.

***Abstract:** Comparative study of land law between Indonesia (civil law) and England (common law). The civil law legal system is in the form of codification, namely statutory regulations, while the common law legal system lives and develops from generation to generation in the customs of society, the highest source of law is the customs of society which are developed in the courts and become court decisions. So what is the land law that applies in civil law countries, in this case Indonesia? And what is the land law that applies in a common law country, in this case England? In this research, a comparative study of legal systems will be carried out, namely research carried out to determine the similarities and differences in the elements of each legal system, so that it can be an alternative in responding to certain problems and improving the quality and practical development of legal science. This type of research is normative legal research, namely legal research carried out by examining library materials or secondary data. The results of this research show that there is a legal system that tends to have similarities between Indonesia and England, where England as a common law country also has written legal regulations which are used as the basis for law enforcement.*

***Keywords:** Comparative Studies, Land Law, Indonesian and English.*

PENDAHULUAN

Indonesia adalah Negara dengan sistem hukum *civil law*. Latar belakang dari keberadaan *civil law* sendiri adalah Hukum Romawi yang merupakan dasar dari sistem hukum Eropa Kontinental. Maka sistem hukum Eropa Kontinental biasa disebut sebagai sistem hukum Romano-Germania, atau juga sering disebut *civil law sistem*.¹ Indonesia sendiri menganut sistem hukum *civil law* karena pada pada saat itu Indonesia adalah negara jajahan kolonial Belanda, maka Belanda mewariskan sistem hukum maupun produk hukumnya dikarenakan saat itu Indonesia belum memiliki hukum dari tradisinya sendiri.

Civil law memiliki 2(dua) makna, yang pertama *civil law* yang merupakan hukum privat, namun para pengamat sering merujuk kepada hukum yang dikodifikasikan.² Sistem kodifikasi diperlukan untuk keseragaman atas keberagaman hukum. Hal ini agar kebiasaan yang telah ditetapkan sebagai peraturan raja dapat ditetapkan menjadi hukum yang berlaku secara umum. Maka solusi yang diperlukan adalah kodifikasi hukum. Dikarenakan Indonesia menganut sistem hukum *civil law* yang berarti kodifikasi, maka peraturan-peraturan hukum yang ada sebagian besar berbentuk kodifikasi atau tertulis yang terdiri dari berbagai peraturan hukum atau peraturan perundang-undangan. Namun dalam penelitian ini, yang akan dibahas adalah terkait hukum pertanahan di Indonesia sebagai negara *civil law*, serta hukum pertanahan di Inggris sebagai negara *common law*.

Berbicara tentang hukum pertanahan di Indonesia, maka akan membahas lintas sejarah terhadap hukum yang berlaku. Indonesia memiliki peraturan yang mengatur tentang pertanahan yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria atau selanjutnya disingkat dengan UUPA. Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) mengalami proses yang tidak mudah dan melewati proses yang cukup panjang karena sebelum pemberlakuan UUPA tersebut, kedaulatan akan tanah tidak utuh dikuasai oleh Bangsa Indonesia karena masih banyak tanah peninggalan kolonial dan memakai sistem kolonial. Maka diperlukan untuk segera membuat Hukum Agraria yang bersifat Hukum Nasional yang diberlakukan sama untuk seluruh wilayah Indonesia.³

Terbitnya UUPA pada tahun 1960 merupakan gerakan besar. Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia sebenarnya berlaku dua sistem hukum agraria, yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria perdata barat.⁴ Hukum Agraria Adat merupakan bagian dari Hukum Adat. Hukum Adat adalah hukum yang berasal dari kebiasaan masyarakat. Sifat dari Hukum Adat adalah bersifat lokal atau komunal dan spesifik budaya kekhususan. Seperti di tempat lain, hukum adat berkaitan dengan wilayah atau sekelompok orang tertentu, dan bukan merupakan kumpulan aturan yang disepakati secara nasional. Hukum adat tradisional, seiring dengan berkembangnya hukum Masyarakat dikembangkan dari praktik, di mana komunitas membuat hukum, dan mengubahnya dengan perubahannya berlatih tanpa bantuan pembentuk undang-undang.⁵ Hukum Agraria Perdata Barat merupakan hukum kolonial Belanda.

Pada dasarnya negara memberikan hak atas tanah kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Selain untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat,

¹ Farihan Aulia, Sholahuddin Al-Fatih, "Perbandingan Sistem hukum common law, civil law dan Islamic law dalam perspektif sejarah dan karakteristik berpikir", Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.No.(2017):2

² Peter De Cruz, Perbandingan Sistem Hukum *Common Law, Civil Law, Socialist Law* (Bandung:Penerbit Nusa Media, 2019), h.61

³ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", Jurnal Manajemen, Vol.9 No.1 (2017):1

⁴ Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria", Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Vol.1 No.2 (2020):60.

⁵ Werner Menski, "Comparative Law in a Global Context", (New York:Cambridge Press,2015),h.63

bangsa dan negara. Setiap pemberian hak atas tanah oleh negara kepada perorangan atau badan-badan hukum haruslah bersama-sama dengan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.⁶ Sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Adapun hak yang diberikan oleh Negara terbagi menjadi beberapa jenis hak yang disesuaikan dengan kepentingan Masyarakat. Adapun pada pasal 19 UUPA dikatakan bahwa tanah sebaiknya dilakukan pendaftaran untuk membuktikan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah maupun kepemilikan atas hak tanah dapat beralih dengan 2(dua) cara.

Selain *civil law*, ada sistem hukum lainnya salah satunya adalah *common law*. Sistem hukum ini lahir di Inggris dan merupakan perkembangan hukum yang timbul dari kegiatan badan-badan peradilan dengan dikembangkan oleh para praktisi dan proseduralis sejak ratusan tahun lalu sedari kedatangan bangsa Normandia di Inggris. Oleh karena sistem hukum yang dikemabngkan di Inggris didasarkan hukum asli rakyat Inggris, maka disebut system hukum *common law*.⁷ Pada salah satu Negara dengan sistem hukum *common law*, yaitu Inggris menerapkan Konsep Hak yang sah dan adil Dalam bidang hak kepemilikan ditanah.

Maka dalam penelitian ini akan dilakukan studi komparasi sistem hukum yaitu terkait hukum tanah di negara *civil law* dan hukum tanah di negara *common law*. Studi komparatif adalah suatu bentuk penelitian yang membandingkan antara variabel-variabel yang saling berhubungan dengan menentukan perbedaan-perbedaan atau persamaannya, dapat digunakan untuk menggambarkan studi sistematis mengenai tradisi hukum dan peraturan hukum tertentu berbasis komparatif.⁸

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Salah satu sumber data pada Penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder. Data sekunder penelitian ini terdiri dari materi pokok antara lain Undang-Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jurnal, karya ilmiah serta penelitian terdahulu, yang bertujua untuk mengkaji komparasi hukum tanah di Indonesia serta di Inggris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum Pertanahan di Negara Indonesia sebagai Negara dengan sistem hukum *civil law*

Terdapat variabel ataupun kategori yang akan dijadikan alat untuk melakukan studi komparasi hukum atas hukum tanah di Indonesia dan Inggris, untuk mencari persamaan dan perbedaan antara kedua negara *civil law* dan *common law*. Antara lain Mengenai sejarah dari hukum pertanahan, bagaimana peraturan yang berlaku baik mengenai dasar hukum, hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah tersebut.

Sejarah Hukum Pertanahan di Indonesia

Sebelum berlakunya UUPA di Tahun 1960, berlaku dua sistem hukum agrarian di Indoneisa, yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria perdata barat. Hukum Agraria Adat merupakan bagian dari Hukum Adat. Namun, kolonial Belanda menganggap Hukum adat pribumi sebagai hukum yang primitif dan tidak sesuai dengan standar hukum Eropa yang mereka

⁶ Sa'adatud Daroini, Sri Untari Indah Artati, "Perbandingan Hukum Tanah Terlantar," Jurnal Reformasi Hukum Trisakti, Vol.2 No.1 (2020): 1.

⁷ Dr. Gozali, Jhoni Sumardi. Pengantar Perbandingan Sistem Hukum Civil Law, Common Law dan Hukum Adat. (Bandung:Penerbit Nusa Media, 2020), h.46

⁸Peter Des Cruz, Op.Cit.hal.7 Peter De Cruz, Op.Cit.,hal.4

terapkan. Hukum adat dianggap kurang beradab, tidak memiliki prinsip-prinsip yang konsisten, dan sering kali bertentangan dengan nilai-nilai hukum Eropa, terutama dalam konteks hukuman dan prosedur hukum. Sebagai hasilnya, pemerintah kolonial Belanda melalui undang-undang kolonial (*verordeningen*) mengesahkan hukum pidana yang berlaku di wilayah jajahan mereka yakni Indonesia. Hukum pidana tersebut didasarkan pada sistem hukum Eropa dan diterapkan secara luas kepada penduduk pribumi, termasuk dalam kasus-kasus yang melibatkan hukum adat.

Namun pemerintah kolonial Belanda sering kali mengabaikan hukum adat ketika bertentangan dengan kepentingan kolonial mereka. Hukum adat sering dianggap sebagai hukum lokal yang lemah, tidak memiliki kekuatan yang sama dengan hukum Eropa. Namun demikian, ada beberapa kasus yang mana pemerintah kolonial Belanda memperhitungkan aspek hukum adat dapat diterapkan atau diakomodasi dalam sistem hukum kolonial, khususnya dalam hal-hal yang berkaitan dengan adat istiadat, pernikahan, warisan, dan sebagainya.

Secara keseluruhan, interpretasi Belanda cenderung merendahkan dan mengesampingkan hukum adat pribumi. Pemerintah kolonial Belanda cenderung menerapkan hukum pidana Eropa yang mereka bawa ke wilayah jajahan mereka. Interpretasi ini mencerminkan hubungan hierarkis dan paternalistik antara kolonial Belanda dan penduduk pribumi, di mana hukum adat dianggap kurang berharga dan inferior dibandingkan dengan hukum Eropa yang diterapkan oleh penguasa kolonial.⁹ Maka kala itu Hukum Adat tidak sepenuhnya berlaku pada masyarakat Indonesia karena dikesampingkan oleh Sang Penjajah yaitu kolonial Belanda.

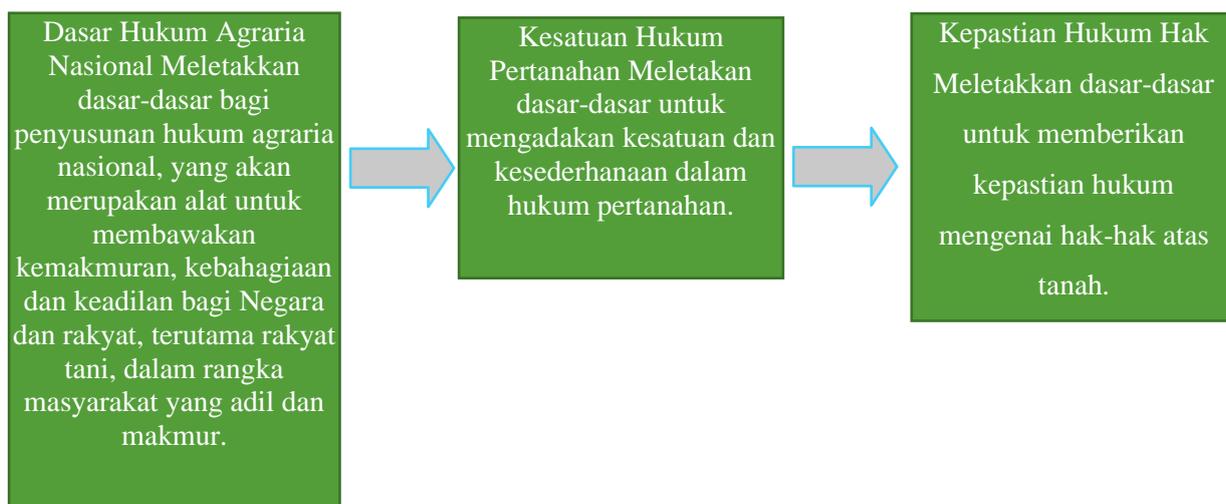
Beberapa waktu kemudian, Indonesia kemudian berhasil meraih kemerdekaannya pada Tahun 1945. pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah Indonesia dibawah Presiden Soekarno, menyusun Hukum Agraria nasional atau biasa disebut dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yang bertujuan agar terdapat Hukum Agraria yang terlepas dari unsur kolonialisme dan sifat dualisme dan yang terpenting hukumnya sesuai dengan kepribadian dan ideologi bangsa Indonesia. melahirkan UUPA untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama, demikian bunyi amanatnya. Demi memberi tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia. Lalu terbitlah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mencabut produk hukum Belanda tentang Agraria sebelumnya yaitu Agrarische Wet 1870.¹⁰

Adapun objek pengaturan UUPA adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam, namun bidang pertanahan merupakan bagian utama aturan hukum agraria. Aturan yang terkandung dalam UUPA adalah mayoritas mengatur tentang tanah. Oleh karena itu Hukum Agraria sering disebut Hukum Pertanahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Adapun Kosep Hukum UUPA:

⁹ Virgano TS, "Alasan Belanda Menolak Hukum Adat Pribumi Ketika Zaman Penjajahan", <https://kumparan.com/virgano-t-s/alasan-belanda-menolak-hukum-adat-pribumi-ketika-zaman-penjajahan-210F0odw8UE/full> (diakses 15 Desember 2023, pukul 17.10)

¹⁰ Penta Peturun, "Pencabutan Agrarische Wet 1870 dan Lahirnya UUPA No.5 Tahun 1960 Sebagai Cermin Kedaulatan Bangsa", *Jurnal Muhammadiyah Law Review*, Vol.3 (2), Juli 2019, hal.1



Hak Atas Tanah di Indonesia

Seperti yang telah dijelaskan pada Sejarah Hukum Pertanahan di Indonesia, bahwa Undang-Undang Pokok Agraria adalah wujud dari kepastian hukum atas tanah di Indonesia. Jika berbicara hak atas suatu tanah di Indonesia, maka hakikatnya terdapat konsep bahwa Negara menyelenggarakan pemanfaatan, pendayagunaan tanah untuk kemakmuran dan kesejahteraan Masyarakat Indonesia.¹¹ Berangkat dari Konsep itu, maka Negara memberikan Hak Atas Tanah yang diberikan kepada Masyarakat Indonesia terdiri dari beberapa jenis hak.

Pada Pasal 4 ayat (1) UUP A ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan pada subjek hukum yaitu orang baik sendiri atau bersama atau badan hukum atas dasar Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1) UUPA Negara mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:¹²

1) Hak Milik;

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹³

Namun hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.¹⁴

2) Hak Guna Bangunan;

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.¹⁵

Yang dapat mempunyai HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

3) Hak Guna Usaha

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.¹⁶

Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu

¹¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

¹² Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, (Bandung:Alumni,1993) hal. 5

¹³ Pasal 20 UU PA

¹⁴ Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA

¹⁵ Pasal 34 UUPA

¹⁶ Pasal 28 ayat (1) jo. Pasal 29 ayat (1) UUPA

paling lama 35 tahun.

Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu HGU dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing.¹⁷

5) Hak Sewa;

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing.¹⁸

6) Hak membuka tanah;

7) Hak memungut hasil hutan.

Hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak

Hak atas Tanah yang telah disebutkan di atas dapat beralih. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk peralihak hak sebagai berikut:¹⁹

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Hibah Wasit
- e. Pemberian menurut hukum adat
- f. Pemasukan dalam perusahaan.

Perbuatan hukum yang disebutkan di atas, dilakukan oleh pemegang Hak di kala masih hidup. Namun hak atas tanah yang beralih dengan hibah dan hibah wasiat, akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal dunia. Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.²⁰

Hukum Pertanahan di Inggris sebagai Negara dengan sistem hukum *common law*

Sistem Hukum yang ada di suatu Negara, masih berkaitan dengan latar belakang sejarah dari negara tersebut, maupun budaya yang berlaku. *Legal culture* yang berkembang tersebut menyebabkan suatu negara menerapkan sistem hukum tertulis maupun tidak tertulis. Dalam negara yang menerapkan sistem hukum tidak tertulis, bersumber dari praktik kebiasaan dalam masyarakat yang tertuang dalam

¹⁷ Pasal 41 ayat (1) UUPA

¹⁸ Pasal 44 ayat (1) UUPA

¹⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta, 2002, hal.333

²⁰ Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat, Universitas Brawijaya, Malang, 2004, hal.16

hukum, yang disebut dengan *common law*.²¹ Ter Haar mendefinisikan komunitas *common law* sebagai masyarakat yang teratur dan stabil dengan otoritasnya sendiri yang memiliki objek berwujud dan tidak materiel. Menurut Soepomo, dalam bukunya “Bab Hukum Adat” bahwa: “Ada kelompok-kelompok sosial pada tingkat rakyat jelata di seluruh kepulauan Indonesia, hidup dalam kelompok-kelompok yang bertindak sebagai satu kesatuan yang menggabungkan dunia luar baik secara fisik dan intelektual.²² Kelompok-kelompok tersebut memiliki tatanan yang tetap dan abadi, dan para anggota kelompok ini hidup berkelompok sebagai hal yang wajar, sebagaimana ditentukan oleh hukum alam. Tidak ada yang memikirkan prospek pembubaran grup.²³ Begitupun halnya yang di Inggris, Negara dengan sistem hukum *common law*. Bahwa hukum pertanahan di Inggris dahulu merupakan suatu kebiasaan yang menjadikan sumber kekayaan pribadi yang dominan oleh Sang Raja.

Sejarah hukum pertanahan Inggris

Sejarah pertanahan di Inggris dapat ditelusuri kembali ke zaman Romawi. Sepanjang abad pertengahan awal, ketika Inggris berada di bawah kekuasaan kepala suku pasca-Romawi dan Raja Saxon, tanah merupakan sumber kekayaan pribadi yang dominan melalui Abad Kegelapan di bawah pemerintahan raja Saxon, tanah merupakan sumber kekayaan sosial yang dominan. Hukum pertanahan Inggris adalah hukum properti di Inggris dan Wales. Karena signifikansi historis dan sosialnya yang besar, tanah biasanya dipandang sebagai bagian terpenting dalam hukum properti Inggris. Kepemilikan tanah berakar pada sistem feodal yang didirikan oleh William Sang Penakluk setelah tahun 1066, namun kini sebagian besar terdaftar dan dijual di pasar perumahan.

Sumber-sumber hukum modern berasal dari hukum umum dan keadilan lama, dan legislasi seperti Undang-Undang Hukum Properti tahun 1925, Undang-undang Tanah yang diterbitkan tahun 1925, Undang-undang Biaya Tanah tahun 1972, Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996, dan Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996. Undang-Undang Pendaftaran Tanah tahun 2002. Pada intinya, hukum pertanahan Inggris melibatkan perolehan, isi dan prioritas hak dan kewajiban di antara orang-orang yang mempunyai kepentingan atas tanah. Memiliki hak milik atas tanah, dibandingkan dengan hak kontraktual atau hak pribadi lainnya, penting karena hal ini menciptakan prioritas di atas klaim orang lain, terutama jika tanah tersebut dijual, pemiliknya bangkrut, atau ketika menuntut berbagai upaya hukum, seperti kinerja tertentu.²⁴

Hak Atas Tanah di Inggris

Setiap perkebunan dinilai dengan mengacu pada durasi waktu. Pertanahan dengan durasi tidak terbatas dan meskipun secara teori tidak konsisten dengan teori abad pertengahan, kepemilikan lahan adalah untuk semua tujuan praktis setara dengan kepemilikan penuh atas tanah. Penyewa suatu pertanahan/perkebunan disebut “pemegang bebas”. Pemilik hak milik atas tanah mampu memberikan “hak sewa” kepada pihak lain yang berminat sewa atau “jangka waktu tahun mutlak” yang menunjukkan kepemilikan eksklusif atas properti untuk jangka waktu tertentu. Di dalam pada gilirannya, tunduk pada pembatasan apa pun yang diberlakukan oleh pemegang bebas dalam sewa. Pemegang bebas sewa mampu memberikan penyewaan (untuk jangka waktu yang lebih pendek dari durasi sewa).

Dengan Konsep Hak yang sah dan adil

Dalam bidang hak kepemilikan ditanah, hukum pertanahan Inggris menarik perbedaan mendasar antara hukum hak dan hak yang setara. Di satu sisi, khususnya dalam konteks perwalian, “legal hak dapat dikatakan mewakili bentuk”, sedangkan “hak yang adil mewakili pihak”. Dimana

²¹ Ratna Artha Windari, Pengantar Hukum Indonesia, (Depok: Rajawali Press. 2017), hal.37

²² Zuhraeni, Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Dalam Dinamika Politik Hukum (Bandar Lampung: Harakindo Publishing, 2014).

²³ Ibid.

²⁴ Chisholm, Hugh, ed. (1911). "Real Property". Encyclopædia Britannica. Vol. 22 (11th ed.). Cambridge University Press. pp. 941–944.

seseorang membeli untuk properti hak milik dengan uangnya sendiri, dia akan memiliki keduanya secara sah dan warisan yang adil di properti itu. Namun di mana seseorang itu membeli properti atas namanya sendiri dengan uang pihak ketiga, jika memang dimaksudkan bahwa pihak ketiga akan menjadi pemilik “sebenarnya”, kemudian menjadi pemilik sah akan menjadi milik pembeli maka yang adil akan menjadi milik pihak ketiga.

“Hak yang adil” dalam properti adalah dihasilkan berdasarkan pengakuan hukum kewajiban yang didorong oleh hati nurani yang mengharuskan pemilik perkebunan untuk berurusan dengan aset dengan cara tertentu. Contoh, untuk memegang properti yang diperoleh untuk keuntungan dari pihak ketiga. Hak-hak yang adil, ketika mereka muncul, tidak begitu banyak “diukir dari” itu harta hukum sebagai “terikat” di atasnya. Itu "kepercayaan" memberikan situasi klasik di mana kepemilikan yang adil berbeda kepemilikan sah.

Dalam hukum pertanahan, secara nominal menjadi milik satu atau lebih orang sebagai wali. Tugas Wali Amanat adalah menahan harta tersebut untuk memberikan kenikmatan yang bermanfaat aset perwalian untuk penerima manfaat siapa yang berhak dalam hal ini harta yang adil dengan biaya sederhana. Kepercayaan bisa timbul baik melalui persetujuan tegas atau lebih biasanya berdasarkan implikasi. Hak penerima manfaat dapat ditegakkan Pihak ketiga. Struktural yang paling mendasar klasifikasi dalam hukum pertanahan Inggris adalah perbedaan antara perkebunan yang hak miliknya telah terdaftar (yaitu dicatat secara terpusat) di HM Land Registry dan yang belum terdaftar.

Sebelum undang-undang tahun 1925 hak-hak penerima manfaat adalah dapat diterapkan terhadap semua orang selain “pembeli yang bonafit atas suatu tanah sah untuk pertimbangan berharga tanpa pemberitahuan (baik aktual maupun konstruktif)”. Dalam konteks tanah dimana hak milik tetap ada tidak terdaftar di HM Land Registry ini konsep masih memiliki penerapan. Pemberi pinjaman hipotek yang memberikan uang muka melalui *remortgage* dan sejenisnya memperoleh hak hukum berdasarkan hukum biaya akan terikat secara adil hak-hak seseorang dalam pekerjaan kecuali langkah-langkah yang masuk akal telah diambil untuk mengidentifikasi sifat penghuninya hak yang adil.

KESIMPULAN

Studi komparasi hukum antara lain bermanfaat untuk meningkatkan ilmu hukum secara praktis. Indonesia sebagai Negara Hukum dengan sistem civil law yang identik dengan kodifikasi, maka aturan hukum yang ada bersumber dari peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur tentang hukum pertanahan antara lain hak atas tanah, peralihan tanah, pendaftaran dan lain sebagainya, kemudian setelah melakukan studi terkait hukum pertanahan di Inggris, hukum tanah di Inggris yang merupakan common law, juga memiliki peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Hukum Properti tahun 1925, Undang-undang Tanah yang diterbitkan tahun 1925, Undang-undang Biaya Tanah tahun 1972, Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996, dan Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996. Undang-Undang Pendaftaran Tanah tahun 2002. Dimana, Inggris juga mengenal konsep pendaftaran tanah yaitu pendaftaran properti dicatat di pusat pendaftaran diawali dengan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Undang-undang tahun 1925. Serta memiliki konsep yang sah dan adil, dimana konsep yang sah dan adil di Inggris mempunyai pengertian/makna yang hamper mirip dengan Hak Guna Usaha yang dimiliki Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel

- Abdul Hamid Usman. 2020. “Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria”, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan,

Vol.1 No.2.

Citrawan, Fitrah Akbar. 2021. "Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, Vol 2 no.3.

Farihan Aulia, Sholahuddin Al-Fatih. 2017. "Perbandingan Sistem hukum common law, civil law dan islamic law dalam perspektif sejarah dan karakteristik berpikir", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.2 No.1.

Indah Sari. 2017. Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Manajemen*, Vol.9 No.1.

Penta Peturun. 2019. "Pencabutan Agrarische Wet 1870 dan Lahirnya UUPA No.5 Tahun 1960 Sebagai Cermin Kedaulatan Bangsa", *Jurnal Muhammadiyah Law Review*, Vol.3 (2).

Sa'adatud Daroini, Sri Untari Indah Artati, (2020). Perbandingan Hukum Tanah Terlarang *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, Vol.2 No.1

Virgano TS, "Alasan Belanda Menolak Hukum Adat Pribumi Ketika Zaman Penjajahan", <https://kumparan.com/virgano-t-s/alasan-belanda-menolak-hukum-adat-pribumi-ketika-zaman-penjajahan-21OF0odw8UE/full>

Buku

Cruz, De Peter. (2019). Perbandingan Sistem Hukum Common Law, Civil Law, Socialist Law. Bandung: Nusa Media

Chisholm, Hugh, ed. (1911). "Real Property". *Encyclopædia Britannica*. Vol. 22 (11th ed.). Cambridge University Press. pp. 941–944.

Dr. Gozali, Jhoni Sumardi. (2020). Pengantar Perbandingan Sistem Hukum Civil Law, Common Law dan Hukum Adat. Bandung: Penerbit Nusa Media

Peter Mahmud Marzuki. (2013). Penelitian Hukum Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ratna Artha Windari. (2017). Pengantar Hukum Indonesia. Depok: Rajawali Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. (2013). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soetomo. (2004). Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat. Universitas Brawijaya, Malang.

Werner Menski. (2005). *Comparative Law in a Global Context*. New York: Cambridge Press.

Zuhriani. (2014). Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Dalam Dinamika Politik Hukum. Bandar Lampung: Harakindo Publishing.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar pokok Agraria Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Hukum Properti tahun 1925

Undang-undang Tanah yang diterbitkan tahun 1925

Undang-undang Biaya Tanah tahun 1972

Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996

Undang-undang Perwalian Tanah dan Penunjukan Wali Amanat tahun 1996

Undang-Undang Pendaftaran Tanah tahun 2002.