

Final Exam Study Book

HUKUM AGRARIA

By ALSA LC UB

ALSA LAWBRARY

Hukum Agraria

LEGAL DEVELOPMENT DIVISION ALSA

Local Chapter Universitas Brawijaya

1. Penyediaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengertian pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

Pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi, ada juga yang berpendapat bahwa pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah ini bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Ssas-asas pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum; Asas kepentingan umum diatur dalam UUPA pasal 18 yang berbunyi :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, yaitu : pencabutan hak diperuntukan bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, adanya pemberian ganti kerugian yang layak dan dilaksanakan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pencabutan hak atas tanah tidak terlepas kaitannya dengan fungsi sosial dari tanah. Bahwa pada hak-hak perorangan terdapat hak dari masyarakat, sehingga kalau di suatu masa

kepentingan dari masyarakat lebih tinggi, maka kepentingan perseorangan harus mengalah.

Pasal 18 UUPA memang tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai makna kepentingan umum. Apabila dicermati isi dari ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa dalam kepentingan umum terdapat pula kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pada akhirnya, semua hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 18 UUPA tersebut, maka pada tanggal 26 September 1961 diberlakukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dijelaskan bahwa pada prinsipnya apabila diperlukan tanah dan/atau benda lain di atas tanah kepunyaan orang lain, yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, haruslah terlebih dahulu diusahakan dengan persetujuan dari pemegang hak atas tanah dengan jalan musyawarah mufakat. Apabila jalan musyawarah tidak berhasil dicapai sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka pemerintah dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan, memiliki wewenang untuk menguasai tanah tersebut melalui pencabutan hak sebagai upaya terakhir perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dalam perkembangannya diatur dalam suatu pedoman umum. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Kepentingan umum sebagai landasan utama dalam pencabutan hak, harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah, termasuk harta benda yang berada di bawah kekuasaannya yang diperoleh dengan tidak melanggar hukum. Hal tersebut secara implisit dapat dilihat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang berisi :

“Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walau sudah ada surat keputusan pencabutan hak.”

2. Wujud Pembangunan Kepentingan Umum

Asas keadilan harus memberikan jaminan penggantian yang layak. Layak artinya adil, jadi pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu harus adil pada saat proses pengadaan tanah hingga setelah proses akhir dari pengadaan tanah yaitu hasil akhir yang merupakan wujud asas keadilan.

Karakteristik Keadilan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Hukum Pengadaan tanah adalah adanya konsultasi publik yang merupakan proses komunikasi dialogis atau musyawarah antara pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pembangunan bagi pembangunan untuk kepentingan umum adanya musyawarah terhadap ganti kerugian, dan ketika ada penolakan lagi dari masyarakat, terakhir penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga peradilan disertai dengan penitipan ganti kerugian di pengadilan, musyawarah lah solusi yang menjadi karakteristik nya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

3. Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut:

1. Perencanaan;

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk

Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan i. rencana penganggaran

2. Persiapan;

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan :

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.
Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.

Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi :
 - 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
 - 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.
- b. penilaian Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi : 1) tanah; 2) ruang atas tanah dan bawah tanah; 3) bangunan; 4) tanaman; 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau 6) kerugian lain yang dapat dinilai.
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian

Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

- d. pemberian Ganti Kerugian Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah
diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk: 1) uang; 2) tanah pengganti; 3) permukiman kembali; 4) kepemilikan saham; atau 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- e. pelepasan tanah Instansi. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. c. Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. 4. Penyerahan hasil. Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah : a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

4. Kebutuhan Tanah untuk Investasi

Pengertian Investasi

Di dalam *Black Law Dictionary* investasi didefinisikan sebagai *an expenditure to acquire property or assets to produce revenue; a capital outlay*. Sedangkan yang tertera di dalam KBBI investasi didefinisikan sebagai penanaman uang atau modal dalam suatu perusahaan atau proyek dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan. Investasi merupakan salah satu indikator penting sebagai penentu apakah pembangunan ekonomi nasional ke depannya mengalami peningkatan atau tidak, sehingga dengan berbagai macam kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dapat membantu para investor maupun calon investor. Peningkatan investasi ini diyakini dapat memberikan pengaruh yang besar terhadap pembangunan ekonomi negara. Selain itu, investasi berperan sebagai komponen dari pendapatan nasional, Produk Domestik Bruto (PDB) atau *Gross Domestic Product* (GDP). Investasi tersebut akan mengalami kenaikan sehingga berpengaruh terhadap peningkatan PDB pula, begitupun dengan sebaliknya.

Investasi ini memiliki pengertian yang sangat luas karena mencakup investasi langsung (*direct investment*) dan investasi tidak langsung (*indirect investment*) atau yang biasa dikenal dengan *portofolio investment*. Perbedaan mendasar yang nampak dari investasi dan investasi tidak langsung ini terletak pada pengelolaan dan pengawasan perusahaan serta kepemilikan saham di dalam perusahaan. Dalam investasi tidak langsung terdapat pemisahan pengelolaan serta pengawasan yang dilakukan oleh investor, atau dapat dikatakan investor tidak melakukan pengelolaan dan pengawasan di dalam perusahaan secara langsung. Sedangkan investasi langsung, investor ikut serta dalam pengelolaan dan pengawasan perusahaan. Selain itu dalam investasi langsung terdapat pemisahan pengelolaan dan pengawasan perusahaan. Pada investasi langsung, investasi dilakukan dengan melakukan kegiatan usaha, pendirian perusahaan/pabrik, atau mengerjakan proyek. Adapun pada investasi tidak langsung dilakukan dengan membeli surat berharga atau portofolio seperti saham/obligasi.

Pengaturan tentang Kebutuhan Tanah untuk Investasi

Sumber daya yang penting untuk dimiliki oleh manusia adalah tanah. Tanah mempunyai nilai untuk berbagai kepentingan, seperti ekonomi, sosial, maupun politik. Semakin bertambahnya manusia di alam ini tentunya akan meningkatkan nilai tanah sebagai kebutuhan untuk tempat tinggal maupun dalam mendirikan badan usaha. Bertambahnya nilai tanah ini membuat kebijakan pemerintah diorientasikan untuk kemudahan investasi. Kebijakan akan tanah ini ditandai dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan utama pengaturan tanah. Kebijakan pemerintah selanjutnya terkait tanah dapat dilihat dengan disahkannya Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Undang-Undang ini menjelaskan bahwa kebijakan dasar yang dibuat

pemerintah terkait investasi adalah untuk mendorong iklim usaha nasional yang kondusif dalam penguatan daya saing perekonomian nasional dengan berbagai cara yang dilakukan oleh pemerintah, seperti pemerintah akan memberikan perlakuan yang sama bagi investor dalam negeri maupun investor asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional, menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi investor dari sejak pengurusan perizinan hingga berakhirnya investasi, serta membuka kesempatan bagi perkembangan dan memberikan perlindungan kepada usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi (Pasal 4). Kebijakan ini juga memberikan kemudahan pelayanan/perizinan untuk memperoleh hak atas tanah yang dapat dilihat di Pasal 22 ayat 2 tentang persyaratan yang diperlukan dalam memperpanjang perizinan hak atas tanah. Namun, pemerintah dapat menghentikan/membatalkan perpanjangan hak atas tanah ini jika investor menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, maupun melanggar ketentuan perundang-undangan ketika memanfaatkan tanah. Kebijakan pemerintah yang dibuat ini tentu memerlukan dukungan dari masyarakat agar dapat terwujudnya pembangunan ekonomi nasional. Cara yang dapat dilakukan adalah dengan menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, dan memberikan kepastian hukum, keadilan, serta efisiensi.

Mahasiswa Mengetahui dan Memahami Yurisprudensi Kasus Tanah

Untuk menghadapi kasus-kasus konkrit dalam perkara pertanahan yang hampir selalu mengaitkannya dengan keabsahan sertifikat, maka hendaknya hakim mampu mencari dan menemukan kaedah atau asas-asas hukum seperti yang dikemukakan Bruggink yang menyatakan bahwa, “bukankah pada sistem hukum terdapat kaidah-kaidah fundamental yang melandasinya yang biasa disebut dengan asas-asas hukum dan asas-asas hukum ini memuat ukuran-ukuran nilai (waarde maatstaven), yang berakar pada nilai-nilai tertentu. Maka dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait dengan sertifikat, nilai-nilai tertentu tersebut adalah nilai efektifitas dan efisien yang tercermin dalam asas peradilan cepat sederhana dan biaya ringan.

Dalam prakteknya, peraturan-peraturan perundangan yang telah ada tidak cukup untuk menjawab semua permasalahan pertanahan yang berkembang secara cepat. Untuk menyikapi permasalahan tersebut, diperlukan peran yurisprudensi sebagai instrumen hukum dalam rangka menjaga kepastian hukum, oleh karena hukum bersifat dinamis, baik dalam pengertian normatif atau dalam pengertian aktivitas, baik secara teoritis maupun secara praktis. Kedinamisan hukum tersebut didasarkan pada berbagai perkembangan yang terjadi di berbagai sektor yang ada, seperti sektor perekonomian, sektor perdagangan, sektor politik, sektor pemerintahan, dan lain sebagainya. Perkembangan hukum terutama hukum perdata perlu disikapi dengan menerapkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berupa yurisprudensi.

Yurisprudensi merupakan putusan badan peradilan berkekuatan hukum tetap yang berisikan kaidah hukum yang penting serta diyakini dan diikuti oleh hakim lainnya pada elemen perkara yang sama dalam rangka menjamin kepastian hukum. Yurisprudensi sebagai penemuan hukum baru (*rechtsvinding*) dapat menjawab permasalahan dinamika sosial masyarakat, mencerminkan arah perkembangan hukum dan secara konstan (berulang-ulang) telah diikuti oleh hakim lainnya. Kedudukan yurisprudensi dalam sistem hukum Indonesia merupakan sumber hukum formal, selain peraturan perundang-undangan, doktrin, traktat, kontrak (perdata), dan kebiasaan.

Untuk itu agar yurisprudensi dapat berperan maksimal dalam mengisi kekosongan hukum itu sendiri, maka pertimbangan hukum dan putusan hakim khususnya perkara yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah harus memiliki dimensi dan implikasi jangka panjang terhadap pengembangan hukum perdata di Indonesia, jauh melebihi pertimbangan hukum dan putusan terhadap para pihak yang bersengketa (individu atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat lainnya). Selain itu diperlukan pula kemampuan pemikiran dan profesionalitas dari hakim untuk meningkatkan kualitas pertimbangan dalam putusan-putusannya, dengan melihat kondisi dalam masyarakat yang harus disesuaikan dengan asas hukum perdata dan asas hukum acara perdata. Diharapkan putusan hakim akan menjadi sumber ilmu pengetahuan dan sumber hukum yang mampu menjawab setiap permasalahan hukum yang timbul di masyarakat terutama permasalahan sengketa pertanahan di Indonesia.

Pengadaan tanah merupakan pengembangan dari salah satu asas yang terdapat di dalam hukum agraria. Adapun beberapa asas lain yang terdapat di dalam hukum agraria yaitu:

1. Asas Nasional, Hak bangsa Indonesia yang terdapat di dalam Pasal 1 ayat (1), (2), (3) UUPA
Pasal 1 ayat (1)
Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
Pasal 2 ayat (2)
Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
Pasal 1 ayat (3)
Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini merupakan hubungan yang bersifat abadi.
2. Asas Hak Menguasai Dari Negara, terdapat dalam Pasal 2 UUPA

Hak menguasai dari ini merupakan pengganti dari asas Domein Verklaring yang terdapat dalam hukum agraria barat. Penyelenggaraannya berupa mengatur, memimpin penguasaan dan penggunaan BARA-K yang dikuasakan pada negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

3. **Asas Pengakuan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**
Merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya. Hukum Agraria yang berlaku atas BARA-K adalah Hukum Adat. Di mana memiliki pengertian bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat mengenai tanah. Hal ini terdapat di dalam pasal 3 dan 5 Penjelasan Umum angka III ayat (1) dan penjelasan Pasal 5 & 16, serta Pasal 56 dan 58.
4. **Asas Semua Hak atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial, Pasal 6 UUPA**
Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah tersebut akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terlebih lagi jika menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Sehingga penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.
5. **Asas Perlindungan**
Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang di dalam Pasal 26 ayat (2). Orang asing dapat memiliki tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga dengan badan-badan Hukum yang tidak memiliki hak milik.
6. **Asas Tanah untuk Pertanian Harus Dikerjakan atau Harus Diusahakan Secara Aktif oleh Pemiliknya Sendiri**
Asas ini tercermin dalam ketentuan Pasal 13 jo. Pasal 17 UUPA. Dalam Pasal 13 jo. Pasal 17 ditentukan batas minimum dan maksimum pemilikan/ penguasaan tanah pertanian. Ketentuan ini dijabarkan lagi dalam aturan pelaksanaannya, yaitu UU No. 56 Tahun 1960. Ketentuan-ketentuan tersebut bertujuan dalam rangka mencapai maksud dari asas tersebut.
7. **Asas Kekuasaan Negara**
Asas ini tercermin dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) UUPA, yaitu antara lain dikatakan: “bahwa negara tidak perlu dan tidak pada tempatnya sebagai pemilik tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) pada tingkatan yang tertinggi untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

8. Asas Perencanaan

Asas mengatakan bahwa untuk mencapai tujuan bangsa dan negara tersebut di atas maka diatur dalam Pasal 14, yaitu diperlukan adanya rencana (planning) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Dengan adanya rencana tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga membawa manfaat yang sebesar- besarnya bagi negara dan rakyat.

9. Asas Persamaan Hak

Asas ini tercermin dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA. Dalam UUPA tidak membedakan antara hak kaum pria dan hak wanita. Pasal 9 ayat (2) menyatakan “bahwa tiap-tiap warga negara indonesia baik pria maupun wanita mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”

10. Asas Perlindungan Bagi Golongan Warga yang Lemah

Merupakan asas untuk memberikan perlindungan kepada warga negara yang lemah ekonominya terhadap warga negara yang kuat telah diatur beberapa ketentuan antara lain:

a. Dalam Pasal 11 ayat (1) diatur mengenai hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta wewenangnya agar dicegah penguasaan atas penghidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Sedangkan dalam ayat (3) jelas-jelas dinyatakan ada- nya perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonominya lemah.

b. Dalam Pasal 13 dinyatakan bahwa usaha-usaha yang bersifat monopoli dalam lapangan agraria hanya dapat dilakukan oleh pemerintah dan berdasarkan undang-undang.