

BASIC AGRARIAN LAW

(UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA -- UUPA)

**[ACT NO. 5 OF 1960 RE THE BASIC PROVISIONS CONCERNING
THE FUNDAMENTALS OF AGRARIAN AFFAIRS]**

Third Printing

**THE DIRECTORATE GENERAL OF AGRARIAN AFFAIRS
OF THE DEPARTMENT OF HOME AFFAIRS**

1976

ACT NO. 5 OF 1960
RE
BASIC PROVISIONS CONCERNING
THE FUNDAMENTALS OF AGRARIAN AFFAIRS

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA

considering :

- a. that in the State of the Republic of Indonesia, the structure of whose society and economy is primarily of agrarian nature, the *bumi* (soil), *air* (water), and *ruang angkasa* (airspace) --which are the gifts of the Only One God-- have very important functions in the development of a just and prosperous society;
- b. that the agrarian law which has remained effective up to the present moment was developed partly on the basis of the purposes and principles of the colonial government and partly out of the influences of the said government and is, therefore, in conflict with the people's and State's interests in the completion of the current national revolution and in the implementation of overall development;
- c. that the said agrarian law is dualistic in nature, given that *adat* (customary) law is also effective in addition to the former, which is based on western law;
- d. that to the indigenous people, the colonial agrarian law does not guarantee any legal certainty;

opining:

- a. that in view of what is described in the considerations above, it is deemed necessary to establish a national agrarian law which is based on *adat* land law, which is simple, and which guarantees legal certainty for all Indonesian people, without neglecting the elements which hinge on religious law;
- b. that the national agrarian law shall open up possibilities for the soil, water, and airspace to carry out their functions as meant above, shall be consistent with the interests of the Indonesian people, and shall fulfill on a timely basis the needs existing in all agrarian-related matters;
- c. that the national agrarian law shall bring into reality the spiritual principles of the State --namely Belief in the Only One God, Humanity, Nationalism, Democracy, and Social Justice-- as well as the ideals of the Nation as laid down in the Preamble of the Constitution;
- d. that the national agrarian law shall also provide for the implementation of the 5 July, 1959 Presidential Decree, of the provisions contained in Article 33 of the Constitution, and of the Political Manifesto of the Republic of Indonesia, which --as asserted in the President's 17 August, 1960 speech-- obliges the State to regulate land ownership and to manage land use so as to ensure that all land existing within the territory under the sovereignty of the Nation will be used, either on an individual basis or on a *gotong royong* (mutual help) basis, to bring about the utmost prosperity for all the people;

- e. that in connection with all that has been described above, it is deemed necessary to lay the necessary principles and to develop new basic provisions in the form of an act which shall serve as a foundation for the development of the said national agrarian law;

paying attention to:

the proposal of the Provisional Supreme Advisory Board of the Republic of Indonesia No. 1/Kpts/Sd/II/60 on the Restructuring of Land Rights and Land Use;

bearing in mind :

- a. the 5 July 1959 Presidential Decree;
- b. Article 33 of the Constitution;
- c. Presidential Decree No. 1 of 1960 (State Gazette No. 1960-10), which declares the Political Manifesto of the Republic of Indonesia dated 17 August 1959 as the state's policy guidelines, and Presidential Message dated 17 August 1960;
- d. Article 5 in conjunction to Article 20 of the Constitution;

and with the approval of the *Gotong Royong* (mutual help) DPR [House of the People's Representatives]

RESOLVES

to revoke :

1. *Agrarische Wet* (S. 1870-55) [Agrarian Act (State Gazette No. 1870-55)] as contained in Article 51 of *Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie* (S. 1925-447) [Act re Arrangements of Nederlands East Indies] and the provisions contained in the other paragraphs of the said article;
2.
 - a. *Domeinverklaring* (Declaration of the State as Owner of Land) as meant in Article 1 of *Agrarisch Besluit* (S. 1870-118) [Agrarian Decree (State Gazette No. 1870-118)];
 - b. *Algemene Domeinverklaring* (General *Domeinverklaring*) as meant in S. 1875-119a (State Gazette No. 1875-119a);
 - c. *Domeinverklaring untuk Sumatera* (*Domeinverklaring* for Sumatra) as meant in Article 1 of S. 1874-94f (State Gazette No. 1874-94f);
 - d. *Domeinverklaring untuk Keresidenan Menado* (*Domeinverklaring* for the Regency of Manado) as meant in Article 1 of S. 1877-55 (State Gazette 1877-55);
 - e. *Domeinverklaring untuk Residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* (*Domeinverklaring* for the Regencies in the Southern and Eastern Parts of Kalimantan) as meant in Article 1 of S 1888-58 (State Gazette No. 1888-58);
3. *Koninklijk Besluit* (Decree of the Dutch Kingdom) dated 16 April 1972 [S. 1872-117 (State Gazette No. 1872-117)] and the regulations concerning its implementation;

4. Book Two of the Civil Code of the Republic of Indonesia insofar as it pertains to soil, water, and the natural resources contained therein, to the exclusion of the provisions concerning *hypotheek* (mortgage) which are still effective at the time this act comes into effect;

and to stipulate :

ACT RE BASIC PROVISIONS CONCERNING THE FUNDAMENTALS OF AGRARIAN AFFAIRS.

FIRST

**CHAPTER I
THE FUNDAMENTALS AND THE BASIC PROVISIONS**

Article 1

- (1) The entire territory of Indonesia is the totality of the motherland of the whole Indonesian people, who are united as the Indonesian nation.
- (2) All the earth, water, and airspace, including the natural resources contained therein, which exist within the territory of the Republic of Indonesia as gifts from the Only One God, are the Indonesian nation's earth, water, and airspace and constitute the nation's wealth.
- (3) The relationship of the Indonesian nation to the earth, water, and airspace referred to in paragraph (2) of this article is eternal.
- (4) What is meant by earth includes not only the surface of earth but also the mass existing thereunder and the mass existing under the water.
- (5) What is meant by water includes not only the water found inland but also the water existing in the seas within the territory of Indonesia.
- (6) What is meant by airspace is the space over the soil and water as meant in paragraphs (4) and (5) of this article.

Article 2

- (1) On the basis of the provisions contained in Article 33 paragraph 3 of the Constitution and of the matters referred to in Article 1 of this Act, the earth, water, and airspace, including the natural resources contained therein, are at the highest hierarchical level controlled by the State in its capacity as the whole people's organisation of powers.
- (2) The State's right of control as referred to in paragraph (1) of this Article confers the authority:
 - a. to regulate and administer the allocation, use, supply, and maintenance of the earth, water, and airspace;

- b. to determine and regulate legal relationships between people and the earth, water, and airspace;
 - c. to determine and regulate legal relationships among people as well as legal acts concerning the earth, water, and airspace.
- (3) The powers which are derived from the State's right of control as referred to in paragraph (2) of this article shall be used to achieve the utmost prosperity --in terms of democracy, welfare, and freedom for the society and legal State of Indonesia which is independent, sovereign, just, and prosperous.
- (4) The authority to implement the State's right of control referred to above can be delegated, as required, and provided that it is not contrary to the national interest, to Autonomous Regions and to *adat*-law communities by way of a Government Regulation..

Article 3

In view of the provisions contained in Articles 1 and 2, the implementation of the *ulayat* rights and other similar rights of *adat*-law communities --as long as such communities in reality still exist-- must be such that it is consistent with the national interest and the State's interest and shall not contradict the laws and regulations of higher levels.

Article 4

- (1) On the basis of the State's right of control referred to in Article 2, it is necessary to determine the types of rights to the surface of earth, which is called *tanah* (land), that can be granted to, and held by, persons, either individually, jointly with others as well as bodies corporate.
- (2) The land rights referred to in paragraph (1) of this article confers authority to use the land in question as well as the mass of the earth and the water existing under its surface and the space above it to a point which is essentially required to allow for the fulfillment of the interests that are directly related to the use of the land in question, such a point being within the limits imposed by this Act and by other legislation of higher levels.
- (3) In addition to the land rights as meant in paragraph (1) of this article, there are to be determined water rights and rights in relation to airspace.

Article 5

The agrarian law applicable to the earth, water, and airspace is *adat* provided that it is not contrary to the national interest and the interest of the State, which are based on national unity, to Indonesian socialism, to the provisions stipulated in this Act, nor to other legislation, all with due regard to elements which are based on religious law.

Article 6

All land rights have a social function.

Article 7

To prevent the public interest from being harmed, excessive land ownership and possession is forbidden.

Article 8

On the basis of the State's right of control referred to in Article 2, the acquisition of the natural resources which are contained in the earth, water, and airspace is to be regulated.

Article 9

- (1) Only Indonesian citizens can have the most complete relationship with the earth, water, and airspace, within the limits stipulated in the provisions of Articles 1 and 2.
- (2) Every Indonesian citizen, both men and women, has an equal opportunity to acquire a land right and to obtain the benefits and yields thereof for himself/herself or for his/her family.

Article 10

- (1) Every individual and corporate body which holds a right to agricultural land is in principle obliged to actively till the land or work on it themselves while avoiding any methods of human exploitation.
- (2) The implementation of the provision contained in paragraph (1) of this article is to be regulated further by way of legislation.
- (3) Exemptions from the principle as meant in paragraph (1) is to be regulated by way of legislation.

Article 11

- (1) Legal relationships between people, including bodies corporate, and the earth, water, and airspace and the authorities derived therefrom are to be regulated so as to achieve the purpose referred to in paragraph (3) of Article 2 and that excessive control of other people's lives and occupations is prevented.
- (2) Differences in social conditions and the legal needs of societal groups shall, wherever necessary, be taken into account by providing guaranteed protection for the interests of the economically weaker groups, provided that this is not contrary to the national interest.

Article 12

- (1) All joint enterprises in the area of agrarian affairs are to be based on the common interest within the framework of the national interest and are to be undertaken in the form of cooperatives or other methods of *gotong royong* (mutual help).
- (2) The state can, in cooperation with other parties, undertake enterprises in the area of agrarian affairs.

Article 13

- (1) The Government shall seek to regulate enterprises in agrarian affairs in such a way that these enterprises can improve the people's production and prosperity as meant in Article 2 paragraph (3) and ensure a standard of living which measures up with human dignity for every Indonesian citizen and his/her family.
- (2) The Government shall prevent any enterprises of private-monopolistic nature by organizations and individuals in the area of agrarian affairs.
- (3) Any monopolistic enterprises by the Government in the area of agrarian affairs can only be implemented by way of an act.
- (4) The Government shall seek to advance social certainty and security, including the field of labor affairs, through enterprises in agrarian affairs.

Article 14

- (1) In view of the provisions contained in paragraphs (2) and (3) of Article 2, paragraph (2) of Article 9, and paragraphs (1) and (2) of Article 10, the Government shall --within the context of Indonesian socialism-- devise a general plan concerning the supply, allocation, and use of the earth, water, and airspace as well as the natural resources contained therein:
 - a. for the State's purposes;
 - b. for worship and other sacred purposes in line with the principle of Belief in the Only One God;
 - c. for purposes related to the development of public-life centers, socio-cultural centers, and other forms of prosperity;
 - d. for purposes related to the development of agricultural production, animal husbandry, and fishery, and the likes; and
 - e. for purposes related to the development of industry, transmigration, and mining.
- (2) On the basis of the general plan referred to in paragraph (1) of this article and in line with the relevant regulations, Regional Governments shall regulate the supply, allocation, and use of the earth, water, and airspace in their respective areas by taking into consideration their respective local circumstances.
- (3) The Regional Government regulations referred to in paragraph (2) of this article shall not come into effect until they have been legalized by the President in the case of regulations of level-1 regional governments, by the Governor in the case of regulations of level-2 regional governments, and by the *Bupati* (District Chief) or *Walikota* (Mayor) in the case of regulations of level-3 local governments.

Article 15

It is the duty of every individual, corporate body, or institution which has a legal relationship with land to take care of the land, to improve its fertility, and to prevent it from damage by taking into consideration the interests of the economically weak.

CHAPTER II RIGHTS TO LAND, WATER, AND AIRSPACE AND LAND REGISTRATION

Section I: General Provisions

Article 16

- (1) The rights on land as meant in paragraph (1) of Article 4 are as follows:
 - a. *hak milik* (right of ownership),
 - b. *hak guna-usaha* (right of cultivation),
 - c. *hak guna-bangunan* (right of use of structures),
 - d. *hak pakai* (right of use),
 - e. *hak sewa* (right of lease),
 - f. *hak membuka tanah* (right to clear land),
 - g. *hak memungut-hasil-hutan* (right to collect forest produce), and
 - h. rights other than those mentioned above which shall be stipulated by way of an act and rights of provisional nature which are mentioned in Article 53.
- (2) The rights to water and airspace as meant in paragraph (3) of Article 4 are as follows:
 - a. *hak guna-air* (right of use of water);
 - b. *hak pemeliharaan dan penangkapan ikan* (right to cultivate and catch fish);
and
 - c. *hak guna-ruang-angkasa* (right of use of airspace).

Article 17

- (1) In view of the provisions contained in Article 7, the objective referred to in paragraph 3 of Article 2 shall be achieved by regulating the maximum and/or minimum limits on the area of land which can be held by a family or a corporate body under one of the rights mentioned in Article 16.
- (2) The maximum limits referred to in paragraph 1 of this article shall be stipulated by way of legislation in the near future.
- (3) Lands in excess of the limits referred to in paragraph (2) of this article shall be taken by the Government with compensation provided and shall subsequently be redistributed to the people who need land in accordance with the provisions of a Government Regulation.

- (4) The achievement of the minimum limits referred to in paragraph 1 of this article, which shall be stipulated by way of legislation, shall be implemented in a staged manner.

Article 18

In the interests of the public as well as of the nation and of the state and in the collective interests of the people, land rights can be revoked by providing appropriate compensation and in accordance with the procedure which is to be stipulated by way of an Act.

Section II: Land Registration

Article 19

- (1) To guarantee legal certainty, the Government is to implement land registration throughout the whole territory of the Republic of Indonesia in accordance with provisions which are to be stipulated by way of a Government Regulation.
- (2) The registration referred to in paragraph 1 of this Article includes the following:
 - a. the surveying, mapping, and recording of land in a book;
 - b. registration of rights on land and of transfers of the said rights; and
 - c. granting documentary instruments of evidence of right, which shall serve as strong instruments of evidence.
- (3) Land registration is to be implemented by taking into account the condition of the State and of the society, the needs for socio-economic movements, and the possibility of implementing it, according to the Minister of Agrarian Affairs' considerations.
- (4) The fees pertaining to the land registration referred to in paragraph (1) shall be regulated by way of a Government Regulation with a provision exempting the financially incapable from the said fees.

Section III: *Hak Milik* (Right of Ownership)

Article 20

- (1) A *Hak milik* (right of ownership) is the inheritable right, the strongest and fullest right on land which one can hold, subject to the provision contained in Article 6.
- (2) A *Hak milik* can change hands and be transferred to other parties.

Article 21

- (1) Only Indonesian citizens can have a *hak milik*.
- (2) The Government is to determine which corporate bodies can have a *hak milik* and the conditions thereof.

- (3) A foreigner who, following the entry into force of this Act, acquires a *hak milik* by way of inheritance without a will or by way of joint ownership of property resulting from marriage and an Indonesian citizen holding a *hak milik* who, following the entry into force of this Act, loses Indonesian citizenship is obliged to relinquish that right within one year following the date the *hak milik* is acquired in the case of the former or following the date upon which Indonesian citizenship is lost in the case of the latter. If following the expiry of the said time periods, the right is not relinquished, then the said right is nullified for the sake of law and the land falls to the State with the proviso that the rights of other parties which encumber the lands remain in existence.
- (4) As long as one with Indonesian citizenship concurrently holds foreign citizenship, he/she cannot have land with the status of a *hak milik*, and to him/her the provision as meant in paragraph 3 of this article shall apply.

Article 22

- (1) The creation of a *hak milik* according to *adat* law is to be regulated in a Government Regulation.
- (2) In addition to the method as meant in paragraph (1) of this article, a *hak milik* can come into existence by way of :
 - a. a determination of the Government in accordance with the manner and conditions stipulated in a Government Regulation, and
 - b. the provisions of an act.

Article 23

- (1) A *hak milik*, every transfer affecting a *hak milik*, the nullification of a *hak milik*, and the encumbering of a *hak milik* with other rights must be registered in accordance with the provisions referred to in Article 19.
- (2) The registration referred to in paragraph (1) shall serve as a strong instrument of evidence concerning the nullification of a *hak milik* and concerning the validity of the transfers and encumbrances affecting the said right.

Article 24

The use of land having the status of a *hak milik* by a party other than the owner is to be limited and regulated by way of legislation.

Article 25

A *hak milik* can be used as debt collateral by encumbering it with a *hak tanggungan* (security title).

Article 26

- (1) The sale/purchase, exchange, gifting, bequest by a will, grant under *adat* and other acts which are intended to transfer a *hak milik* and the control of such acts are to be regulated by way of a Government Regulation.
- (2) Every sale/purchase, exchange, gift, and bequest by a will and every other act which are intended to either directly or indirectly transfer a *hak milik* to a foreigner or to a person of Indonesian citizenship who concurrently holds foreign citizenship or to a corporate body other than those stipulated by the Government in line with paragraph (2) of Article 21 shall be nullified for the sake of law and the land in question shall go to the State with the understanding that any other parties' rights which encumber the land shall remain in existence and that all the payments which the owner of the land may have received cannot be reclaimed.

Article 27

A *hak milik* is nullified if:

- a. the land in question falls to the State:
 1. because the right in question is revoked on the basis of Article 18;
 2. because of a voluntary surrender by the owner;
 3. because land has been abandoned; and
 4. because of the provisions of paragraph (3) of Article 21 and paragraph 2 of Article 26 apply;
- b. the land vanishes.

Section IV : *Hak Guna-Usaha* (Right to Cultivate)

Article 28

- (1) A *hak guna-usaha* is a right to work on land directly controlled by the State for a period of time as referred to in Article 29 which for use by an agricultural, fisheries or animal husbandry company.
- (2) A *hak guna-usaha* is to be granted on land whose area is at least five (5) hectares, with the proviso that, in the case where the area of the land is 25 hectares or more, adequate investment shall be made and good corporate management techniques shall be adopted as appropriate, in accordance with the developments of the times.
- (3) A *hak guna-usaha* can change hands and be transferred to another party.

Article 29

- (1) A *hak guna-usaha* can be granted for a term of at most 25 years.

- (2) In the case of a company which requires more time, it can be granted a *hak guna-usaha* with a term of at most 35 years.
- (3) Upon request of the right holder and having regard to the circumstances of the company, the terms of a *hak guna-usaha* as referred to in paragraphs (1) and (2) of this article can be extended for at most 25 years.

Article 30

- (1) Those who may obtain a *hak guna-usaha* are:
 - a. Indonesian citizens, and
 - b. bodies corporate incorporated under Indonesian law and domiciled in Indonesia.
- (2) A person or corporate body which holds a *hak guna-usaha* and no longer fulfills the conditions referred to in paragraph (1) of this article is obliged to relinquish the *hak guna-usaha* in question or to transfer it to another party which does fulfill the conditions. This provision also applies to a party who acquires a *hak guna-usaha* if he does not fulfill. If the said *hak guna usaha* is not relinquished or transferred within the said period of time, it is nullified for the sake of law --with the proviso that any other parties' rights shall be given attention in accordance with provisions that are to be stipulated in a Government Regulation.

Article 31

A *hak guna-usaha* is created by a determination by the Government.

Article 32

- (1) A *hak guna-usaha*, including the conditions attaching to its grant, every transfer of such a right, and the nullification of such a right shall be registered in accordance with the provisions as meant in Article 9.
- (2) The registration as meant in paragraph (1) shall serve as a strong instrument of proof concerning the transfer and nullification of a *hak guna-usaha*, except in the case where such a right is nullified because its term has expired.

Article 33

A *hak guna-usaha* can be used as debt collateral by encumbering it with a *hak tanggungan* (security title).

Article 34

A *hak guna-usaha* is nullified because:

- a. the term has expired;
- b. it is terminated before its term has expired because a certain condition is not fulfilled;

- c. it is relinquished by the holder before its term has expired;
- d. it has been revoked in the interests of the public;
- e. the land has been abandoned;
- f. the land has vanished; and
- g. the provisions referred to in paragraph (2) of Article 30 applies.

Section V: *Hak Guna-Bangunan* (Right of Use of Structures)

Article 35

- (1) A *hak guna-bangunan* is a right to construct and possess buildings on land which is not one's own for a period of at most 30 years.
- (2) Upon request of the right holder and in view of the needs and of the condition of the buildings, the term referred to in paragraph (1) can be extended for at most 20 years.
- (3) A *hak guna-bangunan* can change hands and be transferred to another party.

Article 36

- (1) Those eligible for a *hak guna-bangunan* are as follows:
 - a. Indonesian citizens, and
 - b. bodies corporate incorporated under Indonesian law and domiciled in Indonesia.
- (2) A person or body corporate which holds a *hak guna-bangunan* but no longer fulfills the conditions which are referred to in paragraph (1) of this article is obliged to relinquish the *hak guna-bangunan* in question or to transfer it to another party which is eligible for such a right within one year. This provision applies also to parties who obtain a *hak guna banfunan* if he deosn ot fulfill the said conditions. If the *hak guna-bangunan* in question is not relinquished or transferred within the said period of time, it is nullified for the sake of law -- with the proviso that the rights of other parties given attention, in accordance with-- provisions that are to be stipulated in a Government Regulation.

Article 37

A *hak guna-bangunan* comes into existence:

- a. in the case of land directly controlled by the State, a determination by the Government;
- b. in the case of land having the status of a *hak milik*, by an authentic agreement has been made by the relevatn land owner with the party who will acquire the *hak guna-bangunan* with the purpose of giving rise to the intended right.

Article 38

- (1) A *hak guna-bangunan*, including the conditions of the granting of the right, every transfer concerning such a right, and the nullification of such a right shall be registered in accordance with the provisions referred to in Article 19.
- (2) The registration referred to in paragraph 1 serves as a strong instrument of evidence concerning the nullification of a *hak guna-bangunan* and the validity of the transfer of such a right, except in the case where such a right is nullified because its term has expired.

Article 39

A *hak guna-bangunan* can become debt collateral by encumbering it with a *hak tanggungan* (security title).

Article 40

A *hak guna bangunan* is nullified because:

- a. its term has expired;
- b. it is terminated before the expiry of its term on the ground that a condition has not been fulfilled;
- c. it is relinquished by the right holder before the expiry of its term;
- d. it is revoked in the public interest;
- e. it has been abandoned;
- f. the land has vanished;
- g. the provisions of Article 36 paragraph (2) apply.

Part VI Hak Pakai

Article 41

- (1) A *hak pakai* is a right to use, and/or to collect produce from, land directly controlled by the State or land owned by another individual (*tanah milik*) which grants authority and obligations as determined in the relevant right-granting decree by the official who is authorized to grant it or as determined in the agreement with the owner of the land, where the agreement is not a land-lease agreement (*perjanjian sewa-menyewa*) or land-exploitation agreement, given that everything is possible as long as it does not contradict the spirit and provisions of this Act.
- (2) A *hak pakai* can be granted:
 - a) for a definite term or for as long as the land is used for a specific purpose;
and
 - (b) for free, for a certain payment, or for any kind of service.

- (3) The granting of a *hak pakai* can not be entailed with conditions which contain elements of exploitation.

Article 42

Those eligible for a *hak pakai* are:

- a. Indonesian citizens,
- b. foreign citizens domiciled in Indonesia;
- c. corporate bodies incorporated under Indonesian law and domiciled in Indonesia, and
- d. foreign corporate bodies having representation in Indonesia.

Article 43

- (1) In the case of land directly controlled by the State, a *hak pakai* can be transferred to another party only with the approval of the authorized official.
- (2) A *hak pakai* on *tanah milik* can be transferred to another party only in the case where such a transfer is possible under the relevant agreement.

**Section VII : *Hak Sewa untuk Bangunan*
(Right of Lease for Buildings)**

Article 44

- (1) An individual or a corporate body has a *hak sewa atas tanah* (right of lease of land) when the individual or corporate body in question is entitled to using land owned by another party for purposes related to structures by paying to the owner of the land a certain sum of money as rent.
- (2) The payment of the rent can be made (a) either on a once-and-for-all basis or on a certain-interval basis and (b) either before or after the use of the land in question.
- (3) An agreement on land lease as meant in this article shall not be accompanied by conditions which contain elements of human exploitation.

Article 45

Those eligible for a *hak sewa atas tanah* (right of lease on land) are as follows:

- a. Indonesian citizens,
- b. foreign citizens residing in Indonesia;
- c. corporate bodies established under Indonesian law and domiciled in Indonesia, and
- d. foreign corporate bodies having representatives in Indonesia.

**Section VIII : *Hak Membuka-Tanah* (Right to Clear Land) and
Hak Memungut Hasil Hutan (Right to Collect Forest Produce)**

Article 46

- (1) A *hak membuka-tanah* and a *hak memungut hasil hutan* can be acquired only by Indonesian citizens and is to be regulated by way of a Government Regulation.
- (2) Using a *hak memungut hasil hutan* legally does not of itself amount to a *hak milik* (right of ownership) on the land in question.

Section IX : *Hak Guna-Air* (Right of Use of Water) and *Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan* (Right to Cultivate and Catch Fish)

Article 47

- (1) A *hak guna-air* is a right to obtain water for a certain purpose and/or to flow water above another person's land.
- (2) A *hak guna-air* and a *hak pemeliharaan dan penangkapan ikan* is to be regulated by way of a Government Regulation.

Section X : Hak Guna-Ruang-Angkasa (Right of Use of Airspace)

Article 48

- (1) A *hak guna-ruang-angkasa* provides its holder with the power to use the energy and other elements existing in the airspace for the implementation of efforts at maintaining and developing the productivity of soil, water, and natural resources contained therein and for other purposes related to such efforts.
- (2) A *hak guna-ruang-angkasa* is to be regulated by way of a Government Regulation.

Section XI : Land Rights for Sacred and Social Purposes

Article 49

- (1) A *hak milik* (right of ownership) to land held by religious and social bodies shall be recognized and protected for as long as such rights are used for purposes related to religious and social activities, and such bodies are to be assured of acquiring enough land to build structures and to implement their activities in the area of religious and social affairs, recognized, and protected.
- (2) For worship and other sacred purposes as referred to in Article 14, land directly controlled by the State can be granted with the status of a *hak pakai* (right of use).
- (3) The *perwakafan* (edification) of land having the status of a *hak milik* is to be protected and regulated by way of a Government Regulation.

Section XII : Other Provisions

Article 50

- (1) Subsequent provisions concerning the *hak milik* (right of ownership) are to be regulated by way of an Act.
- (2) Subsequent provisions concerning the *hak guna-usaha* (right to cultivate), *hak guna-bangunan* (right of use of structures), *hak pakai* (right of use), and *hak sewa untuk bangunan* (right of lease of land for structures) are to be regulated by way of legislation.

Article 51

The *hak tanggungan* (security title) --which can encumber a *hak milik*, *hak guna-usaha*, and *hak guna bangunan* as meant in Articles 25, 33, and 39-- shall be regulated by way of an Act.

CHAPTER III : CRIMINAL PROVISIONS

Article 52

- (1) Whoever purposefully violates the provisions of Article 15 shall be criminally punished with incarceration of at most three (3) months and/or with a fine of at most Rp 10,000.
- (2) The Government Regulations and legislation as meant in Articles 19, 22, 24, 26(1), 46, 47, 48, 49(3), and 50(2) can stipulate threats against violations of their provisions with incarceration of at most three (3) months and/or a fine of at most Rp 10,000.
- (3) The criminal deeds as meant in paragraphs (1) and (2) of this article are offenses.

CHAPTER IV : TRANSITIONAL PROVISIONS

Article 53

- (1) The provisional rights referred to in Article 16(1)(h) are a *hak gadai* (right of security), *hak usaha-bagi-hasil* (right of production-sharing endeavour), *hak menumpang* (right of transient occupancy), and *hak sewa tanah pertanian* (right of lease of agricultural land), and they shall be regulated in order to put restrictions on their characteristics which contradict this Act while efforts shall be made to nullify the existence of such rights within a short time.
- (2) The provisions contained in Article 52(2) and (3) shall apply to the regulations as meant in paragraph (1) of this article.

Article 54

In connection with the provisions contained in Articles 21 and 26 of this Act, an individual of Indonesian citizenship and, concurrently, of Chinese citizenship who has made a declaration of relinquishing his/her Chinese citizenship and whose declaration of relinquishing his/her Chinese citizenship has been legalised under the applicable legislation shall be regarded as having only Indonesian citizenship as referred to in Article 21(1).

Article 55

- (1) The foreign rights which, under the provisions of Articles I, II, III, IV, and V concerning conversion, are converted into a *hak guna-usaha* (right to cultivate) and *hak guna-bangunan* (right of use of structures) shall be temporarily valid for the remaining terms of the rights in question, which shall not exceed 20 years.
- (2) The possibility for the granting of a *hak guna-usaha* and *hak guna-bangunan* to corporate bodies whose capital is partly or wholly foreign is open only in the case where it is deemed necessary to grant such rights to such corporate bodies in the light of an act which regulates *pembangunan nasional semesta berencana* (well-planned total, national development).

Article 56

For as long as an Act re *hak milik* (right of ownership) referred to in Article 50(1) has not been established, local *adat*-law provisions and other regulations concerning land rights which provide powers as meant in, or similar to those referred to in, Article 20 apply, provided that such local *adat*-law provisions and other regulations do not contradict the spirit and provisions of this Act.

Article 57

For as long as an Act re *hak tanggungan* (security title) referred to in Article 51 has not been established, the provisions concerning *hypotheek* (mortgage) referred to in the Indonesian Civil Code and those concerning *Credietverband* (credit security) as meant in S.1908-542 (State Gazette No. 1908-542), which has been replaced with S.1937-190 (State Gazette No. 1937-190), apply.

Article 58

For as long as the regulations concerning the implementation of this Act have not been established, the regulations --both written and unwritten-- concerning earth, water, and natural resources therein and concerning land rights which already exist at the time this Act comes into effect remain effective, provided that such regulations do not contradict the spirit and provisions of this Act and are given new interpretations in line with the spirit and provisions of this Act.

SECOND

PROVISIONS CONCERNING CONVERSION

Article I

- (1) A *hak eigendom* (right of ownership under Dutch Law) to land which already exists at the time this Act comes into effect becomes a *hak milik* (right of ownership under this Act) at the time this Act comes into effect, except in the case where the holder does not meet the criteria referred to in Article 21.
- (2) A *hak eigendom* held by a foreign government which is used for purposes related to the residence of the head of the representative delegation and to the embassy building, at the time this Act comes into effect, become a *hak pakai* (right of use) as referred to in Article 41(1), which will remain valid for as long as the land is used for the said purposes.
- (3) A *hak eigendom* held by a foreign citizen, by an Indonesian citizen who concurrently holds foreign citizenship, or by a corporate body which is not designated by the Government as meant in Article 21(2) shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak guna-bangunan* (right of use of structures) as meant in Article 35(1) with a term of 20 years.

- (4) In the case where the *hak eigendom* as meant in paragraph (1) of this article is encumbered with a *hak opstal* (right of use of structures under Dutch Law) or *hak erfpacht* (right of long-term lease under Dutch Law), the *hak opstal* or *hak erfpacht* in question, at the time this Act comes into effect, becomes a *hak guna-bangunan* (right of use of structures) as meant in Article 35(1) of this Act, which shall encumber the *hak milik* in question for the remaining term of the *hak opstal* or *hak erfpacht*, which shall not exceed 20 years.
- (5) In the case where the *hak eigendom* as meant in paragraph (3) of this article is encumbered with a *hak opstal* or *hak erfpacht*, the relationship between the holder of the *hak eigendom* and that of the *hak opstal* or *hak erfpacht* is to be settled on the basis of guidelines which are to be stipulated by the Minister of Agrarian Affairs.
- (6) Such rights as *hypotheek*, *servituut*, *vruchtgebruik*, and others which are encumbering a *hak eigendom* shall continue encumbering a *hak milik* or *hak guna-bangunan* as meant in paragraphs (1) and (3) of this article while such rights shall become rights which are stipulated in this Act.

Article II

- (1) Land rights providing their holders with powers as meant in, or similar to those as meant in, Article 20(1) --i.e. such land rights as *hak agrarisch eigendom*, *milik*, *yayasan*, *andarbeni*, *hak atas druwe*, *hak atas druwe desa*, *pesini*, *grant Sultan*, *landerijenbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, *hak-usaha atas bekas tanah partikelir*, and other land rights by any names which are to be subsequently confirmed by the Minister of Agrarian Affairs-- which already exist at the time this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak milik* as meant in Article 20(1), except in the case where the holder does not meet the criteria as meant in Article 21.
- (2) In the case where the land rights as meant in paragraph (1) are held by foreign citizens or by Indonesian citizens concurrently holding foreign citizenship or by corporate bodies which are not designated by the Government as meant in Article 21(2) shall become a *hak guna-usaha* (right to cultivate) or *hak guna-bangunan* (right of use of structures), depending on what the land in question has been allotted for, as shall be subsequently confirmed by the Minister of Agrarian Affairs.

Article III

- (1) A *hak erfpacht* for a large-scale plantation company which already exists at the time this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak guna-usaha* as meant in Article 28(1) for the remaining term of the *hak erfpacht* in question, which shall not exceed 20 years.
- (2) A *hak erfpacht* for a small-scale agricultural undertaking which already exists at the time this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, be nullified and be subsequently settled in accordance with the provisions which are to be stipulated by the Minister of Agrarian Affairs.

Article IV

- (1) The holder of a *concessie* (concession) and that of a *sewa* (lease) for a large-scale plantation undertaking shall, within one year following the coming into effect of this Act, forward a request to the Minister of Agrarian Affairs that the right in question be changed into a *hak guna-usaha* (right to cultivate).
- (2) In the case where the holder of a *concessie* or of a *sewa* fails to forward such a request within the said period of time, the *concessie* or *sewa* in question shall stay being valid for the remaining part of its term, which shall not exceed five years, upon the end of which the right in question shall automatically become extinct.
- (3) In the case where the holder of a *concessie* or of a *sewa* forwards a request as meant in paragraph (1) of this article but is not willing to accept the conditions stipulated by the Minister of Agrarian Affairs or the request is rejected by the Minister of Agrarian Affairs, the *concessie* or *sewa* in question shall stay being valid for the remaining part of its term, which shall not exceed five years, upon the end of which the right in question shall automatically become extinct.

Article V

A *hak opstal* or *hak erfpacht* for a housing complex which already exists at the time this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak guna-bangunan* (right of use of structures) as meant in Article 35(1) for the remaining term of the *hak opstal* or *hak erfpacht* in question, which shall not exceed 20 years.

Article VI

Land rights providing their holders with powers as meant in, or similar to those as meant in, Article 14(1) --i.e. such land rights as *vrughgebruik*, *gebruik*, *grant controlleur*, *bruikleen*, *ganggam bauntuik*, *anggaduh*, *bengkok*, *lungguh*, *pituwat*, and other land rights by whatever names which are to be subsequently confirmed by the Minister of Agrarian Affairs-- which already exist at the time this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak pakai* (right of use) as meant in Article 41(1), which provides the holders with the same powers and obligations which they already have at the time this Act comes into effect, provided that such powers and obligations do not contradict the philosophy and provisions of this Act.

Article VII

- (1) Such land rights as *gogolan*, *pekulen*, and *sanggan* which are permanent and which already exist when this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak milik* (right of ownership) as meant in Article 20(1).

- (2) Such land rights as *gogolan*, *pekulen*, and *sanggan* which are provisional and which already exist when this Act comes into effect shall, at the time this Act comes into effect, become a *hak pakai* (right of use) as meant in Article 41(1), which shall provide the holders with the same powers and obligations which they already have when this Act comes into effect.
- (3) In the case of doubts as to whether a certain *gogolan*, *pekulen*, or *sanggan* is permanent or provisional, the Minister of Agrarian Affairs shall make a decision.

Article VIII

- (1) In the case of a *hak guna-bangunan* (right of use of structures) as meant in Article I(3) and (4), Article II(2), and Article V, the provisions as meant in Article 36(2) shall apply.
- (2) In the case of a *hak guna-usaha* (right to cultivate) as meant in Article II(2), Article III(1) and (2), and Article IV(1), the provisions as meant in Article 30(2) shall apply.

Article IX

Matters which are necessary for the implementation of the provisions contained in the articles above shall be regulated further by the Minister of Agrarian Affairs.

THIRD

Changes in the structure of village administration which are to be made for the implementation of agrarian law reforms shall be regulated separately.

FOURTH

- A. The rights and powers of *Swaprajas* (autonomous regions) or of former *Swaprajas* which still exist when this Act comes into effect shall be nullified and transfer to the State.
- B. Matters related to the provision as meant point A above shall be regulated further by way of a Government Regulation.

FIFTH

This Act can be referred to as *Undang-Undang Pokok Agraria* (Basic Agrarian Law) and shall take effect as from the date it is enacted.

To make it known to everybody, this Act shall be enacted by placing it in the State Gazette of the Republic of Indonesia.

Ratified in Jakarta
on 24 September 1960

PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA

(signature)

(*SUKARNO*)

Enacted on 24 September 1960

STATE SECRETARY

(signature)

(*TAMZIL*)

STATE GAZETTE NO. 1960-1-04

The original translation of the Basic Agrarian Law upon which this translation is based was originally done under the auspices of the Indonesian Land Administration Project in 1995 and the copyright belongs to Land Administration Systems Australia Pty Limited.

This translation was edited and corrected by Warren Wright, Property Rights Adviser, East Timor Department of Infrastructure, Land and Property Unit, Dili, East Timor in May 2001.

No reliance whatsoever should be placed on this edited translation. The original Indonesian text of the Law as published in the Indonesian State Gazette must be referred to for all purposes.

ELUCIDATION

OF
ACT NO. 5 OF 1960 RE BASIC PROVISIONS CONCERNING
THE FUNDAMENTALS OF AGRARIAN AFFAIRS
(BASIC AGRARIAN LAW OR UUPA)

A. GENERAL ELUCIDATION

I. Objectives of UUPA

In the Republic of Indonesia, where the structure of the people's social and economic life is mainly agrarian, soil, water, and space are seen as gifts from the Only One God and have very important functions in the development of a **just and prosperous society** in line with our dream. Meanwhile, the currently applicable agrarian law, which should have served as **one important instrument** to develop such a just and prosperous society, has in many cases **provided an obstacle** to the achievement of the said dream. This has been caused primarily by the following:

- a. that the currently applicable agrarian law was established partly *on the basis of the purposes and fundamentals of the colonial government* and partly under the influences of the said government and, as a result, it runs counter to the interests of the people and the State in implementing all-encompassing development in the context of finalizing the current national revolution;
- b. that due to the colonial government's **politics of law**, the said agrarian law has a dualistic nature, providing for the application of regulations based on *adat* law in addition to those derived from and based on western law and, by so doing, the said agrarian law has given rise to various inter-societal group issues which are not only difficult to handle but also contradictory to the idealized National unity; and
- c. that for the indigenous people, the colonial government's agrarian law *does not guarantee legal certainty*.

In view of the above, it is necessary to have a new agrarian law which is national, which supplants the currently applicable agrarian law, which does not have a dualistic nature, which is simple, and which *guarantees legal certainty* for all Indonesian people.

The new agrarian law must enable soil, water, and space to serve their functions as mentioned above, must be consistent with the interests of the people and of the State, and must fulfill the needs of different eras in all aspects of agrarian affairs. Furthermore, the national agrarian law must materialize the State's spiritual principles and the Nation's dreams, namely the Only One God, Humanitarianism, Nationalism, Democracy, and Social Justice and, in particular, must implement the provisions of Article 33 of the 1945 Constitution as well as those of the State Policy Guidelines as stated in the 17 August 1959 Political Manifesto of the Republic of Indonesia and re-asserted in the 17 August 1960 Presidential Address.

In view of all that has been described above, the principles and underlying provisions of the new law need to be developed in the form of an *undang-undang* (an act), which shall serve as a basis for the development of other regulations. The act is formally not different from other acts in the sense that it is to be made by the Government upon approval of the *Dewan Perwakilan Rakyat* (House of People's Representatives). However, due to its nature as a basis for the new agrarian law, the act should contain only the **basic principles and issues** in a broad outline and, therefore, it should be referred to as *Undang-Undang Pokok Agraria* (Basic Agrarian Law). The implementation of the Basic Agrarian Law will be regulated by way of acts, government regulations, and other forms of legislation.

Thus, the **objectives** of UUPA are basically as follows:

- a. to provide bases for the formulation of **national** agrarian law, which shall serve as a means of bringing prosperity, happiness, and justice to the State and the people, especially farmers, in the context of establishing a just and prosperous society;
- b. to provide bases for the establishment of **unity** and **simplicity** in land law; and
- c. to provide bases for the provision of **legal certainty** concerning land rights for all the people.

II. Bases for National Agrarian Law

- (1) The first basis, i.e. nationality, is provided in Article 1(1), which says that “the entire territory of Indonesia is the totality of the land and water of all the Indonesian people, who stay united as the Indonesian nation,” and in Article 1(2), which says that “all the soil, water, and airspace, including the natural resources contained therein, which exist within the territory of the Republic of Indonesia as gifts from the Only One God, are the Indonesian nation’s soil, water, and airspace and provide national wealth.” This means that the soil, water, and airspace within the territory of the Republic of Indonesia, whose independence resulted from a struggle by the people as a whole, are the property of the Indonesian nation and not simply that of their owners. Similarly, lands in regions and islands are not simply the property of the natives of the area or island in question. In that sense, the relationship of the Indonesian nation to Indonesia’s soil, water, and airspace is a kind of *ulayat* relationship enhanced to the uppermost level, namely the level which encompasses all the territory of the State. The relationship of the nation to Indonesia’s soil, water, and airspace is by nature *eternal* [Article 1(3)]. This means that for as long as the Indonesian people who are united as the Indonesian nation still exists and for as long as Indonesia’s soil, water, and airspace still exist, not a single power will be able to, under any circumstances, break up or nullify that relationship. Thus, although Irian Barat (West Irian) --which constitutes part of Indonesia’s soil, water, and airspace-- is currently under the power of the colonizer, this part --under the provisions of this article-- also constitutes Indonesia’s soil, water, and airspace for the sake of law. The relationship of the nation to the soil, water, and airspace as described above does not mean that individual ownership rights to (parts) of the soil are no longer possible. As has been mentioned above, the relationship is some kind of *hak ulayat* (ulyayat right) relationship and, as such, it is not a *hubungan milik* (ownership relationship). In the context of *hak ulayat*, individual ownership rights are recognized. Therefore, it can be asserted that the new agrarian law recognizes the existence of ownership rights which can be held by individuals either on their own or in togetherness with other individuals to parts of the Indonesian soil (Article 4 in conjunction to Article 20). Meanwhile, it is only the surface of the soil, which is referred to as *tanah* (land), which can be subject to individual rights.

In addition to the right of ownership, which is the hereditary, strongest, and fullest right that one can have to land, there have also been created such rights as *hak guna-usaha* (right to cultivate), *hak guna-bangunan* (right of use of structures), *hak pakai* (right of use), *hak sewa* (right of lease), and other rights which will be stipulated by way of other acts (Article 4 in conjunction to Article 16). How these rights relate to the *hak bangsa* (the nation’s right) [and *hak negara* or the state’s right] will be explained in #2 below.

- (2) The principle of “*domein*” (i.e. the principle of the state being the owner of land), which was used by the colonial government as a basis for agrarian legislation, is not recognized in the new agrarian law.

The principle of *domein* is contradictory to the Indonesian people’s legal consciousness and to the principle of the State being independent and modern. In view of the above, the principle of *domein* --which was confirmed in various statements of *domein*, e.g. Article 1 of *Agrarische Besluit* (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, and S. 1877-55, and S. 1888-58-- has been discarded and the various statements of *domein* have been revoked.

UUPA (the Basic Agrarian Law) is based on the position that in order to achieve what is stipulated in Article 33 (3) of the 1945 Constitution, it is not necessary and not appropriate for the Indonesian nation and State to act as land owner. It is more appropriate for the State, in its capacity as the people's organization of power, to act as *Badan Penguasa* (Authority Body). It is from this perspective that the meaning of the provision of Article 2(1), which says that "the soil, water, and airspace, including the natural resources contained therein, are at the highest level controlled by the State" should be seen.

In consistence with the underlying position as described above, the term "controlled" in this article does not mean "owned" but, rather, it means that the State, in its capacity as the Indonesian people's organization of power, has been given the authority to do the following at the uppermost level:

- a. *to regulate and administer the allotment, use, appropriation, and maintenance of the soil, water, and airspace;*
- b. *to determine and regulate what rights can be held to (parts) of the soil, water, and airspace; and*
- c. *to determine and regulate the legal relationships between people and legal acts concerning soil, water, and airspace.*

All this is intended to bring the largest possible prosperity to the people in the context of establishing a just and prosperous society [Article 2(2) and (3)].

The State's power as meant above concerns *all* the soil, water, and airspace, including parts of them which are already possessed by individuals under certain rights. The state's power over land which is already possessed by an individual under a certain right is defined by the contents of the right in question, and this means that the State's power over the land in question ends at the point to which it gives the individual in question authority to execute his right. The contents and limitations of the rights are stated in Article 4 and the following rights as well as in the articles of Chapter II.

The State's power over land which is not possessed under a certain right by an individual or another party is broader and full. With reference to the objectives mentioned above, the State can grant such land to an individual or corporate body under a certain right, e.g. *hak milik* (right of ownership), *hak guna-usaha* (right to cultivate), *hak guna-bangunan* (right of use of structures), or *hak pakai* (right of use) according to the allotment or the need or grant it to a certain Power Body [e.g. a Department, *Jawatan* (Service), or *Daerah Swatantra* (Autonomous Region)] under a right of management for use by the latter to facilitate the implementation of its duties [Article 2(4)]. Meanwhile, the State's power over such land is also defined, more or less, by the *hak ulayat* of *masyarakat-masyarakat hukum* (law communities) as long as the *hak ulayat* in question, in reality, still exists. This will be elaborated on in point #3 below.

- (3) In connection with the relationship of the nation to the soil and water and with the State's power as meant in Articles 1 and 2, certain provisions have been made available in Article 3 and they are intended to place the said right (i.e. *hak ulayat*) in its proper position in the current atmosphere of the nation-state. Article 3 stipulates that "the *implementation* of the *ulayat* rights and other similar rights of law communities --as long as such communities in reality still exist-- shall be such that it is consistent with *national interests and the State's interests on the basis of national unity and* shall not contradict the laws and regulations of higher levels."

This provision first of all rests on the new agrarian law's recognition of the existence of *hak ulayat*. As may have been known, even if the *ulayat* right --in reality-- still exists, is still effective, and is taken into account in the making of court decisions, the said right has never been officially recognized in law. The lack of such recognition has resulted in the fact that during the period of colonization, the implementation of agrarian regulations frequently neglected the existence of *hak ulayat*. The fact that *hak*

ulayat is mentioned in UUPA (the Basic Agrarian Law) basically means that the said right is recognized. Therefore, in principle, *hak ulayat* will be taken into consideration as long as the said right in reality still exists in the law community in question. For example, in the granting of a land right (e.g. *hak guna-usaha* or a right to cultivate), the relevant law community will first be heard and given some “*recognitie*” (recognition) to which they are entitled in their capacity as holder of the *hak ulayat* in question.

On the other hand, however, it would not be justifiable for the relevant law community to block the granting of the *hak guna-usaha* in question on the pretext of their *hak ulayat* in the case where the granting of the *hak guna-usaha* is indeed required in support of broader interests. Similarly, it would not be justifiable for a law community, on the pretext of their *hak ulayat*, to --for example-- reject a plan on clearing forests in a big way and on an on-going basis which is required to support the implementation of large-scale projects on the production of food and the relocation of people. Experience shows that in many cases, the development of regions is impeded by problems related to *hak ulayat*. This is what constitutes the second rationale behind the provisions of Article 3 as mentioned above. The interests of a law community should be subordinated to the broader interests of the nation and of the State, and the implementation of the *hak ulayat* should also be consistent with the broader interests. It would not be justifiable for a law community, in the current atmosphere of the nation-state, to stick with the contents and implementation of their *hak ulayat* on an absolute basis as if the law community in question were disengaged from other law communities and other regions in the context of the State as a unity. Such an attitude would clearly contradict the underlying principle mentioned in Article 2 and would, in practice, have adverse impact on the implementation of great efforts at achieving prosperity for all the People.

However, as is clear from the description above, this does not mean that the interests of the law community in question will be totally disregarded.

- (4) The fourth basis is provided in Article 6, which says that “all land rights have social functions.”

This means that whatever land right one has, it is not justifiable for the individual in question to use (or not to use) his land exclusively for his own interests, much less so if this disadvantages the people. Land use should be adjusted to the condition of the land in question and to the nature of the land right in question so that it can improve the welfare and happiness of the owner as well as benefit the people and the State.

However, the said provision does not mean that the interests of an individual should be pushed completely aside by those of the public (the people). UUPA also has regards of individuals’ interests.

Public interests and individual interests should balance each other so that, in the end, the primary objectives can be achieved: prosperity, justice, and happiness for all the people [Article 2(3)].

Due to its social functions, it is only appropriate that land should be well taken care of so as to improve its fertility and to prevent it from damage. The obligation to take care of land is imposed not only on the owner or the right holder but also on everyone, every corporate body, or every institution which has a legal relationship with the land in question (Article 15). In the implementation of this provision, the interests of economically weak people will be taken into consideration.

- (5) In line with the principle of nationality as meant in Article 1, Article 9 in conjunction to Article 21(1) provides that only Indonesian citizens can have a *hak milik* (right of ownership) to land. Expatriates are prohibited from having a *hak milik* [Article 26(2)]. Expatriates can only have a *hak pakai* (right of use) to land of limited dimensions. Similarly, corporate bodies basically cannot have a right of ownership [Article 21(2)] on the consideration that that corporate bodies do not need to have a right of ownership but another right will do for them as long as it is equipped with an adequate guarantee for the fulfillment of their specific requirements (e.g. *hak guna-usaha*, *hak guna-*

bangunan, or *hak pakai* according to Articles 28, 35, and 41). Thus, any efforts at avoiding the maximum limits on land ownership can be prevented (Article 17).

Although corporate bodies basically cannot have a *hak milik* to land, a certain “escape clause” has been made available which makes it possible for certain corporate bodies to have a *hak milik* in view of the existence of public needs that are closely related to religious beliefs, social notions, and economic relations. This “escape clause” is adequate in that it enables the Government, in the event in which a certain corporate body requires a *hak milik* to land, to provide it with some dispensation by designating the corporate body in question as one eligible for a *hak milik* to land [Article 21(2)]. Corporate bodies dealing in social and religious affairs are designated as ones that can have a *hak milik* to land (Article 49), but they can have it only for as long as the land is used to support their activity in social and religious affairs. In matters that are not directly related to social and religious affairs, they are to be considered ordinary corporate bodies.

- (6) Still in connection with the principle of nationality as meant above, it is provided in Article 9(2) that “*every Indonesian citizen, be it male or female, shall have equal opportunities to acquire a land right and to obtain benefits and yields thereof, either for himself/herself or for his/her family.*”

Meanwhile, it is necessary to provide protection for economically weak groups against economically strong citizens. In view of this, Article 26(1) stipulates that “*the sale/purchase, exchange, granting, conveyance with a will, conveyance under adat (customs), and other acts which are intended to transfer a hak milik and how to oversee such acts shall be regulated by way of a Government Regulation.*” It is this provision that will serve as an instrument to protect economically weak groups as meant above.

In this connection, it may also be necessary to note the provisions of Article 11(1), which are aimed at preventing the occurrence of excessive control of other people’s living and jobs in agrarian-related business lines because such control contradicts the principle of humanity-based social justice. All joint enterprises in the area of agrarian affairs should be based on common interests which are consistent with national interests [Article 12(1)], and the Government is required to prevent the existence of any enterprises of private-monopolistic nature by organizations or individuals in the area of agrarian affairs [Article 13(2)]. However, it is not only monopolistic enterprises by the Private sector but also monopolistic enterprises by the Government which are to be prevented so that the people will not be disadvantaged. Therefore, any monopolistic enterprises by the Government in the area of agrarian affairs can be organized only by way of an act [Article 13(3)].

- (7) In Article 10(1) and (2), a principle is formulated which currently serves as a basis for changes that are taking place in the structure of land affairs nearly throughout the world, especially in countries which have been administering what is called “land reform” or “agrarian reform,” and the principle is that “*agricultural land shall be tilled or worked upon by the owner himself.*”

To ensure the achievement of this principle, certain provisions have to be made available. One is a provision concerning the minimum limits on land ownership by a farmer in order that he can earn enough income to enable him and his family to lead a decent life (Article 13 in conjunction to Article 17). Another one is a provision concerning the maximum limits on land that can be possessed under a *hak milik* (Article 17) in order that the accumulation of land in the hand of strong groups. In this connection, Article 7 states a very important principle: that excessive land ownership and possession shall be forbidden because that harms public interests. Finally, the principle stated in Article 10(1) and (2) should be accompanied with a provision concerning the provision of credit, seeds, and other forms of assistance under soft conditions so that the land owner will not find himself compelled to transfer the possession of his land to another party and to work in another walk of life.

Meanwhile, in view of the current structure of our agricultural community, it is necessary --at least for the time being-- to keep opportunities open for the use of

agricultural land by parties other than the owners by way of *sewa* (lease), *bagi-hasil* (output sharing), *gadai* (pledge/pawn/security), and others. However, all this should be administered in line with other legal provisions and regulations so as to prevent oppression/exploitation of the weak by the strong (Articles 24, 41, and 53). Thus, the use of land by way of lease, output sharing, *gadai*, and the likes should not be left to agreements made by interested parties on the basis of the principle of “free fight,” but the authorities shall make provisions concerning the procedures and conditions so as to fulfill the principle of justice and to prevent “*exploitation de l’homme par l’homme*.” As an illustration, the provisions in Act No. 2 of 1960 re “Output Sharing Agreements” (State Gazette No. 2 of 1960) can be referred to in this regard.

The provisions of Article 10(1) constitute a principle of which the implementation requires further regulations (paragraph 2). In our current social structure, regulations concerning the implementation of the principle should give room for dispensations. As an illustration, a civil servant who has one hectare or so of land to provide for him when he is already old and, due to his current job, cannot work on the land on his own should be allowed to keep having the land. In the meantime, he should be allowed to hand over the land to another person for the latter to work upon on the basis of a lease, output sharing, or another agreement but, when he is no longer in the civil service as a result of, for example, retirement, he should actively work upon the land on his own (paragraph 3).

- (8) Finally, to achieve the nation’s and State’s dreams in agrarian affairs as mentioned above, it is necessary to make plans on the allotment, use, and supply of the soil, water, and airspace in support of the various living interests of the people and the State. A National Plan should first be made, which covers all the territory of Indonesia, and -- subsequently-- it should be translated into regional plans, one for each of the regions (Article 14). With such planning, land use can proceed in guided and orderly manners so that it can produce utmost benefits for the State and the people.

III. Bases for unity and simplicity of law

The bases for the achievement of these objectives are obvious from the provisions contained in Chapter II.

- (1) As has been explained above, our current agrarian law is dualistic in nature as it distinguishes between land rights based on adat law and those based on western law. Such a distinction rests on the provisions of Book II of the Indonesian Civil Code. UUPA (Basic Agrarian Law) seeks to do away with such a distinction and, wittingly, to create legal unity in line with the wish of the people, who live as one nation, and with economic interests.

Inevitably, the new agrarian law should be consistent with the legal awareness of the common people. Since most Indonesian people adhere to *adat* (customary) law, the new agrarian law will also be based on the provisions of adat law, which is the indigenous law, with the latter being improved and adjusted to the interests of the people of a modern State which connects with the international community as well as to Indonesian socialism. As may have been understood, adat law --in its growth-- could not have been spared from the influences of the capitalistic politics of the colonizer and from those of the feudalistic *swapraja* (self-governing) communities.

- (2) In the implementation of the unified law, UUPA does not keep a closed eye on the fact that there are differences in circumstances and in legal needs among different societal groups. In view of this, Article 11(2) stipulates that “differences in circumstances within the society and in legal needs amongst societal groups shall --where necessary-- be taken into account, provided that *this does not run counter to national interests*. What is meant by differences amongst different societal groups is such differences as,

for example, those in legal needs between urban people and rural people and between economically strong people and economically weak people. Hence, Article 11(2) subsequently provides that the interests of the economically weaker groups shall be guaranteed.

- (3) With the differences between adat law and western law having been discarded in the new agrarian law, the purpose of achieving simplicity of law will basically be achieved. As has been explained earlier, in addition to *hak milik* as the hereditary, strongest, and fullest right which one can have to land, the new agrarian law basically recognizes the existence of adat-based land rights as enumerated in Article 16(1)(d) through (g). Besides, in order to fulfill the needs which are beginning to become obvious in our society, the new agrarian law has created two new land rights, and they are *hak guna-usaha* (right to cultivate, i.e. a right intended for companies dealing in agriculture, fishery, and animal husbandry) and *hak guna-bangunan* (right of use of structures, i.e. a right enabling one to build/have a building on someone else's land) [Article 16(1)(b) and (e)].

As for the rights which are already in existence at the time the new agrarian law (UUPA) comes into effect, all of them will be converted to any of the new rights stipulated in this law.

IV. Basis for establishing legal certainty

That this law seeks to provide legal certainty concerning land rights is evident from the provisions in it which regulates *land registration*. Articles 23, 32, 38 are meant for *land-right holders* and intended to enable them to obtain *legal certainty concerning their rights*. On the other hand, Article 19 is meant to be an instruction for *the Government* that land registration in the nature of "*rechts-kadaster*" (legal cadastre) be administered throughout Indonesia in order to provide *guaranteed legal certainty*.

The registration will be implemented by taking into account the interests and condition of the State and the people, the needs for socio-economic movements, and the possibilities open in terms of personnel and equipment. In view of this, the cadastre will be implemented first in cities and subsequently, on a gradual basis, throughout Indonesia.

In line with its purpose, namely to provide legal certainty, the registration is compulsory for every land-right holder. Otherwise, the implementation of land registration --which obviously requires manpower, equipment, and money in high quantities-- would be meaningless at all.

B. ELUCIDATION OF ARTICLE BY ARTICLE

Article 1

Elucidation has been given in General Elucidation [II (point 1)]. UUPA makes a distinction in meaning between "*bumi*" (soil, earth) and "*tanah*" (land) as found in Article 1(3) and Article 4(1). What is meant by *tanah* (land) is the surface of the soil.

The concept of "soil" and "water" has been broadened to include the airspace in view of the current technical advancements and of the future possibilities.

Article 2

Elucidation has been given in General Elucidation [II (point 2)]

The provision of paragraph (4) concerns the principles of autonomy and *medebewind* (co-governing; auxiliary assignment) in the implementation of regional administration. Agrarian affairs are by nature and in principle the duty of the Central Government [Article 33(3) of the 1945 Constitution]. Thus, the delegation of authority over the implementation of the State's right of control to land is a form of *medebewind*. All will be implemented as required and in

ways which should not contradict national interests. Authority over agrarian affairs can provide a source of income for the region in question.

Article 3

What is meant by “*hak ulayat*” and other similar rights is what in the literature on adat (customs) is referred to as “*beschikkingsrecht*.” For further elucidation, see General Elucidation [II point (3)].

Article 4

Elucidation is given in General Elucidation [II point (1)].

Article 5

This article asserts that adat law is used as a foundation for the new agrarian law. For further elucidation, see General Elucidation [III point (1)].

Article 6

Not only *hak milik* (right of ownership) has social functions; all land rights do. This is elaborated on in General Elucidation [II point (4)].

Article 7

This article confirms the principle which bans excessive land ownership and possession as has been elaborated on in General Elucidation [II point (7)]. As for the limitations, they are regulated in Article 17. The said principle knows no exceptions.

Article 8

Since Article 4(2) provides that land rights entitle the holder only to the surface of the soil/earth, the powers generated from land rights do not affect the natural resources found inside the earth, water, and airspace. Hence, the taking of such natural resources requires separate regulations. The said provision serves as a basis for mining and other legislation.

Article 9

Paragraph (1) has been elaborated on in General Elucidation [II point (5)]. The provision of paragraph (2) results from the provisions of Article 1(1) and (2).

Article 10

Elucidation is given in General Elucidation [II point (7)]. The phrase “in principle” refers to the likelihood of exceptions being made as illustrated in the General Elucidation. However, such exceptions need to be regulated by way of legislation (see the elucidation on Article 7 for comparison). The use of land by a party other than its owner is allowed for by Article 24, but such use is subject to limitations and is to be regulated.

Article 11

This article carries the principle of the economically weak having to be protected against the economically strong. The economically weak can be native Indonesian citizens and those of foreign origin, and the reverse is also true. See General Elucidation [III point (2)].

Article 12

The provision of paragraph (1) is related to that of Article 11(1). The types of joint enterprises which are consistent with this provision are cooperatives and other forms of *gotong royong* (mutual assistance). The provision of paragraph (2) allows for the creation of “joint enterprises” between the State and the private sector in the area of agrarian affairs. What is meant by “other parties” is regional governments, private businessmen with national capital, and private companies with “domestic capital” which are progressive.

Article 13

Elucidation on paragraphs (1), (2), and (3) is given in General Elucidation [II point (6)]. The provision of paragraph (4) concerns the implementation of the principle of humanity-driven social justice in the area of agrarian affairs.

Article 14

This article regulates the issue of planning on the supply, allotment, and use of the soil, water, and airspace as has been described in General Elucidation [II point (8)]. In view of the future model of the State’s economy, in which industry and mining will play important roles, planning should be conducted not only of agriculture but also of industry and mining [paragraph (1)(d) and (e)]. Such planning is intended not simply to provide land for agriculture, animal husbandry, fishery, industry, and mining but also to develop them. Regulations made by regional governments should be legalized within the context of General Plans made by the Central Government and in consistence with the Central Government’s policies.

Article 15

Elucidation is given in General Elucidation [II point (4)]. It is mandatory to take good care of land by maintaining it in ways that are common to respective regions and in consistence with directions provided by the relevant *Jawatans* (offices/bureaus).

Article 16

This article concerns the implementation of the provision of Article 4. In line with the principle stated in Article 5, namely that national land law is based on adat law, the rights to land and water stipulated in this article are also based on the systematics of adat law. Meanwhile, *hak guna-usaha* (right to cultivate) and *hak guna-bangunan* (right of use of structures) have been created to respond to the needs of modern society in the current era. It is necessary to assert that *hak guna-usaha* is not *hak erfpacht* (right of long-term lease) as stipulated in the Civil Code. Similarly, *hak guna-bangunan* is not *hak opstal* (right to construct a building). The *erfpacht* and *opstal* institutions have been eliminated with the revocation of the provisions contained in Book II of the Indonesian Civil Code.

Meanwhile, the adat rights which are by nature contradictory to the provisions of this law (Articles 7 and 10) but which, due to the current social circumstances, cannot be discarded as yet, will be treated as temporary rights and will be regulated [paragraph (1) point h in conjunction to Article 53].

Article 17

This article concerns the implementation of what is stipulated in Article 7. The fixing of maximum limits on ownership will be shortly done by way of legislation. Land in excess of

the maximum limits will not be confiscated but will be acquired by the Government with some indemnity. Such land will subsequently be re-distributed among the needy. Basically, the indemnity for such land --which has to be paid to the former owner-- is to be paid by those who receive it. However, since the recipients mostly cannot afford to pay the price of the land in a short time, the Government will make available some credit and make other efforts so that the former owner will not have to wait for too long before receiving the said indemnity.

The fixing of the minimum limits on ownership does not mean that those having less land than the minimum limits will be forced to relinquish their land. Rather, the fixing of such minimum limits is primarily intended to prevent land from further subdivision. In addition, efforts will be made --such as *transmigrasi* (resettlement), large-scale land clearance off Java, and industrialization-- so that the minimum limits can be achieved on a gradual basis.

What is meant by “*keluarga*” (family) is the husband, wife, and their unmarried children who are still their dependents, all of whom total around seven (7) persons. Either a man or a woman can be head of the family.

Article 18

This article constitutes a guarantee for the people concerning their land rights. Although right revocation is possible, it is subject to certain conditions, e.g. that it should be accompanied with some decent indemnity.

Article 19

Such land registration will be administered in simple, easy-to-understand ways and implemented by the relevant people (see General Elucidation IV).

Article 20

This article mentions the characteristics of *hak milik* (right of ownership) which make it different from other rights. *Hak milik* is the “strongest and fullest” right which one can have to land. However, that *hak milik* have such characteristics does not mean that it is a land right which is “absolute, unlimited, and indefeasible” like the right of *eigendom* (i.e. right of ownership under western law) in its true sense. These characteristics (“absolute, unlimited, and indefeasible”) is evidently contradictory to adat law and to the principle that every land right has social functions. The word “strongest and fullest” is used to distinguish the right (i.e. *hak milik*) from *hak guna-usaha* (right to cultivate) and *hak guna-bangunan* (right of use of structures), *hak pakai* (right of use), and other rights. It serves to show that amongst the rights which one can have to land, it is *hak milik* which is the strongest and fullest.

Article 21

Paragraphs (1) and (2) are elaborated on in General Elucidation [II point (5)]. In paragraph (3), only two ways are mentioned of acquiring a *hak milik*, given that other ways are forbidden by Article 26(2). As for the methods of acquiring a *hak milik* mentioned this paragraph, they are ways of obtaining a right without taking a positive act which is purposefully aimed at making the right in question transfer. It is only appropriate, therefore, that for as long as Indonesian citizens concurrently holds foreign citizenship, they should be treated differently from other Indonesian citizens in terms of land ownership.

Article 22

One example of how a *hak milik* comes into existence under adat law is land clearance. Ways of acquiring a *hak milik* under adat law will be regulated so as to prevent the occurrence of things which disadvantage the interests of the public and the State.

Article 23

Elucidation is given in General Elucidation (point IV).

Article 24

This article serves as an exemption from the principle stated in Article 10. The forms of relationship between the owner and tiller/user include lease, output sharing, and *hak guna-bangunan* (right of use of structures).

Article 25

Land with the status of a *hak milik* which is encumbered with a *hak tanggungan* (security title) remains in the hand of the owner. In the case where the owner requires some cash, he can *menggadaikan* (i.e. pledge or pawn) the land --on a temporary basis-- in accordance with the provisions of Article 53. In this regard, the land transfers to the holder of *hak gadai* (right of pledge).

Article 26

The provision of paragraph (1) is described in General Elucidation [II point (6)] as having the purpose of giving protection to economically weak groups. In this Basic Law, distinction is made not between indigenous and non-indigenous citizens but between economically strong and weak groups. The economically strong can be Indigenous and non-indigenous citizens. Meanwhile, what paragraph (2) says results from the provision in Article 21 concerning who is non-eligible for land ownership.

Article 27

Land is abandoned when it is deliberately not used in line with its condition or with the nature and purpose of the right on it.

Article 28

This type of right is specially intended to enable companies dealing in agriculture, fishery, and animal husbandry to work on land which they do not own. It differs from *hak pakai* (right of use) in that the former can be granted only for purposes related to agriculture, fishery, and animal husbandry and only on land of at least five (5) hectares. Unlike a *hak pakai*, a *hak guna-usaha* can change hands and be transferred to another party and can be encumbered with a *hak tanggungan*. A *hak guna-usaha* can not be granted to foreigners. As for corporate bodies operating with foreign capital, they can be granted with a *hak guna-usaha* only with reference to the limitations stipulated in Article 55.

To encourage efficient use and exploitation of the land, it is stipulated that in the case of land whose area is 25 hectares or more, adequate investment must be available and good corporate management techniques must be adopted. However, this does not mean that land whose area is less than 25 hectares can be treated badly because, in that case, the *hak guna-usaha* can be revoked (Article 34).

Article 29

Due to its nature and purpose, a *hak guna-usaha* is a right with a limited term. A term of 25 or 35 years with a possibility for a 25-year extension is seen as long enough to purposes related to the cultivation of plants with a long lifespan. The term of 35 years, for example, has been fixed in view of the lifespan of oil palms.

Article 30

Foreigners are not eligible for a *hak guna-usaha*.

Corporate bodies which are eligible for a *hak guna-usaha* are those which have progressive national capital, be they indigenous or non-indigenous. As for corporate bodies operating with foreign capital, the possibility to grant them with a *hak guna-usaha* is open only in the case where it is deemed necessary to do so in light of an act which regulates *pembangunan nasional semesta berencana* (well-planned, all-encompassing national development) [Article 55].

Articles 31 through 34

Self-explanatory. As for the provision of Article 32, elucidation is given in General Elucidation (point IV).

Article 35

Unlike *hak guna-usaha* (right to cultivate), *hak guna-bangunan* (right of use of structures) has nothing to do with agricultural land. Because of this, a *hak guna-bangunan* can be granted not only on land possessed by the State but also on land owned by private individuals.

Article 36

See elucidation on Article 30.

Articles 37 through 40

Self-explanatory. As for what is stipulated in Article 38, it is already elaborated on in General Elucidation (point IV).

Articles 41 and 42

Hak pakai (right of use) is the “collective definition” of the rights which are known in land law by different names, all of which --with slight differences due to differences in circumstances amongst regions-- provide the holder with powers as meant in this article. In the context of simplification as described in the General Elucidation, the new agrarian law uses the same term (i.e. *hak pakai*) to refer to these rights.

Foreign embassies can be granted with a *hak pakai* because this right can be valid for as long as the land is used for that purpose. Foreign individuals and foreign corporate bodies can be granted with a *hak pakai* because this right only provides limited powers.

Article 43

Self-explanatory.

Articles 44 and 45

Since *hak sewa* (right of lease) is *hak pakai* with special characteristics, it is treated separately. In view of the provision of Article 10(1), a *hak sewa* is available only for structures. A *hak sewa* to agricultural land is by nature transient [Article 16 in conjunction to Article 53]. The state cannot lease out land because the State does not own land.

Article 46

Hak membuka tanah (right to clear land) and *hak memungut hasil hutan* (right to collect forest produce) are land rights under adat law. These rights need to be regulated by way of a Government Regulation in the interests of the public which are broader than the interests of the individual in question or those of the adat-law community in question.

Article 47

Hak guna-air (right to use water) and *hak pemeliharaan dan penangkapan ikan* (right to cultivate and catch fish) have something to do with water which does not exist on one's own land. In the case of water existing on one's own land, these two rights are inherent to the content of *hak milik atas tanah* (right of ownership to land).

Hak guna-air is a right to obtain water from a river, canal, or spring which exists outside of one's own land, e.g. for purposes related to the irrigation of one's own land, to household use, or to other uses. In many cases, the water which one requires needs to be flowed in through land belonging to another person and, when it is no longer required, to be flowed out (disposed) through land belonging to still another person. These persons are not supposed to block the land owner from flowing such water into and out of the latter's land through their respective land parcels.

Article 48

Hak guna ruang angkasa (right to use airspace) has been created in view of the current advancements in technology and of the possibilities that may be open in the future.

Article 49

To remove any doubt and skepticism, this article asserts that the new agrarian law will pay attention as required to matters related to worship and other sacred purposes. See also Article 5 and Article 14(1)(b).

Articles 50 and 51

This is a consequence to the fact that this Act contains only the fundamentals of the new agrarian law.

Article 52

To make sure that the regulations and measures serving to implement the UUPA are carried out in the best possible manners, the criminal sanctions stipulated in this Article are required.

Article 53

See elucidation on Article 16.

Article 54

This article has been created in view of the provisions of Articles 21 and 26. One who has declared his rejection of Chinese citizenship but whose rejection of Chinese citizenship has not been legalized when this Act comes into effect shall be subject to the Provisions concerning Conversion as meant in Article I(3), Article II(2), and Article VIII. However, when his rejection of Chinese citizenship has been legalized, a possibility is open for him to acquire a land right as one with single Indonesian citizenship. This also applies to individuals as meant in Article 12 of Government Regulation No. 20 of 1959, that is in the case where no confirmation from the authorities has been obtained.

Article 55

See elucidation on Article 30.

Paragraph 1 refers to foreign capital which already exists, and *paragraph 2* to new foreign capital. As has been asserted in the elucidation on Article 30, the granting of a new right under paragraph 2 is possible only in the case where it is deemed necessary to do so in light of an act which regulates *pembangunan nasional semesta berencana* (well-planned, all-encompassing national development).

SECOND - According to the Provisions concerning Conversion, all the rights which have by now existed should become new rights under UUPA. The conversion of such rights into *Hak guna-usaha* (right to cultivate) and *hak guna-bangunan* (right of use of structures) as meant in Articles I, II, III, IV, and V shall proceed with reference to the general conditions as meant in Article 50(2) and to the special conditions, i.e. those related to the condition of the land in question as well as those enumerated in the right conversion deed in question, provided that this does not contradict the new regulation.

THIRD -- The structure of the village administration needs to be revised if agrarian-law reform is to be implemented in the best possible manner under this Act. The village administration will play a very important role in implementing the new agrarian law.

FOURTH -- This provision is intended to remove rights which are feudalistic and, hence, are not in line with the provisions of this Act.

SUPPLEMENT TO STATE GAZETTE NO. 2043



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960
TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** : a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk per-ekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;
- Berpendapat** : a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;
- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang

akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

Memperhatikan : Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;
Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

Memutuskan :

Dengan mencabut :

1. “Agrarische Wet” (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 “Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie” (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. “Domeinverklaring” tersebut dalam pasal 1 “Agrarisch Besluit” (Staatsblad 1870 No. 118);
b. “Algemene Domeinverklaring” tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
c. “Domeinverklaring untuk Sumatera” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
d. “Domeinverklaring untuk keresidenan Menado” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
e. “Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.**

PERTAMA

Bab I

**DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-
KETENTUAN POKOK**

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini .

Pasal 2

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 13

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

Pasal 14

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
 - a. untuk keperluan Negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Bab II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH

Bagian I

Ketentuan-ketentuan umum

Pasal 16

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18

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.

Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III

Hak Milik

Pasal 20

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal

karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Bagian IV

Hak guna-usaha

Pasal 28

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V

Hak guna bangunan

Pasal 35

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;

- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI

Hak pakai

Pasal 41

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Pasal 42

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII

Hak sewa untuk bangunan

Pasal 44

- (1) 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.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian VIII

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Pasal 46

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pasal 47

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X

Hak guna ruang angkasa

Pasal 48

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial

Pasal 49

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII

Ketentuan-ketentuan lain

Pasal 50

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Bab III

KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Bab IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 53

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Pasal 58

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

KEDUA

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Pasal I

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.
- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang

ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduuh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal VIII

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta

pada tanggal : 24 September 1960

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

(SOEKARNO)

Diundangkan

pada tanggal 24 September 1960

SEKRETARIS NEGARA,

ttd.

(Tamzil)



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. PENJELASAN UMUM

I. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum..

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada azas kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis besar daripada Haluan Negara yang tercantum di dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan di dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa : “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”, dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa : “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”. Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 jo. pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (pasal 4 jo. pasal 16). Bagaimana

kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

- (2) “Azas domein” yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas daripada Negara yang merdeka dan modern. Berhubung dengan ini azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai “pernyataan domein”, yaitu misalnya dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, S. 1877-55 dan S. 1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam Bab II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa :

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutnya hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi “recognitie”, yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua daripada ketentuan pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

- (4) Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam pasal 9 ayat (2) bahwa : "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut “landreform” atau “agrarian reform” yaitu, bahwa “Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya”.

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 jo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar “freefight”, akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan (“exploitation de l’homme par l’homme”). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil” (LN. 1960-2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (“planning”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum (“National planning”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“regional planning”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : “Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional di perhatikan”. Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah teras dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts-kadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechtskadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1.

Yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian “bumi” dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

Pasal 2

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan “hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu” ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut “beschikkingsrecht”. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

Pasal 4

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1)

Pasal 5

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

Pasal 6

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

Pasal 7

Azas yang menegaskan dilarangnya “groot-grondbezit” sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

Pasal 8

Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

Pasal 9

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 dan 2.

Pasal 10

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata “pada dasarnya” menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

Pasal 11

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

Pasal 12

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “fihak lain” itu ialah

Pemerintah Daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan “domestic-capital” yang progressip.

Pasal 13

Ayat 1, 2 dan 3. Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

Pasal 14

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

Pasal 15

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan.

Pasal 16

Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo pasal 53).

Pasal 17

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan di dalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugiann kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama

dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan (“versplintering”) tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan “keluarga” ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Pasal 18

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Pasal 19

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

Pasal 20

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Pasal 21

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

Pasal 23

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 24

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

Pasal 25

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

Pasal 26

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

Pasal 27

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Pasal 28

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (pasal 34).

Pasal 29

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Pasal 30

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

Pasal 31 s/d 34

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 35

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Pasal 36

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

Pasal 37 s/d 40

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 41 dan 42

Hak pakai adalah suatu “kumpulan pengertian” daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Pasal 43

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 44 dan 45

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Pasal 46

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

Pasal 47

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Pasal 48

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

Pasal 49

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

Pasal 50 dan 51

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Pasal 52

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

Pasal 53

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

Pasal 54

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang.

Pasal 55

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 2043