

**ЗАКОН № 5 1960 г.**

...

**ОБ ОСНОВНЫХ БАЗОВЫХ АГРАРНЫХ  
ПРАВИЛАХ**

**ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ ИНДОНЕЗИЯ**

**ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ:**

- a. что в государстве Республика Индонезия, структура общества которого, включая экономическую систему, носит преимущественно аграрный характер, а земля, вода и воздушное пространство являются даром Божьим и выполняют важную функцию в построении справедливого и процветающего общества;
- b. что аграрный закон, который все еще сейчас действует, частично основан на целях и принципах колониального правительства и частично находится под ее влиянием, и таким образом находится в противоречии с интересами народа и Государства в завершении нынешней национальной революции и всеобщего развития;
- c. что упомянутое выше аграрное право дуалистично в отношении действительности адатного традиционного права (Adat), существующего помимо упомянутого аграрного права, основанного на западном праве;
- d. что для *коренных* жителей вышеупомянутый колониальный закон не гарантирует правовой безопасности.

**УЧЕСТЬ:**

- a. Что в связи с вышеизложенными соображениями необходимо разработать национальный аграрный закон, основанный на адатном (традиционном) праве, касающемся земли, который должен быть простым и должен гарантировать правовую безопасность для всего народа Индонезии, не пренебрегая элементами на основе религиозного права;
- b. что Национальный аграрный закон должен обеспечивать функционирование земли, воды и пространства, как это было упомянуто выше, соответствовать интересам народа Индонезии и удовлетворять потребности, которые сейчас требуются во всех вопросах, касающихся сельского хозяйства,
- c. что этот национальный аграрный закон должен быть воплощением духовных основ Государства и идеалов нашего народа, как это заложено в преамбуле Конституции, то есть веры в Единого и верховного Бога, гуманизм, национализм, демократию и социальную справедливость.  
...
- d. что этот национальный аграрный закон станет реализацией президентского указа от 5 июля 1959 года, положения статьи 33 Конституции и политического манифеста Республики Индонезия, как было подчеркнуто в обращении

президента от 17 августа 1960 года, который обязывает Государство регулировать земельную собственность и направлять ее использование таким образом, чтобы вся земля на всей суверенной территории страны использовалась для максимального процветания народа "индивидуально, а также взаимно";

- в) что в связи со всем этим представляется необходимым изложить принципы и составить новые основные положения в виде акта, который станет основным при составлении вышеупомянутого Национального аграрного закона.

### **С УЧЕТОМ:**

Предложения временного Высшего консультативного совета Республики Индонезия № I/KPTS/SD/II/60, касающегося рельефа и землепользования

### **УЧЕСТЬ:**

- a. Указ Президента от 5<sup>-го</sup> июля 1959 года
- b. Статью 33 Конституции
- c. Президентский указ за 1960 год (Государственный Вестник 1960-10) о санкционировании Политического манифеста Республики Индонезия от 17<sup>-го</sup> августа 1959 года в качестве основного направления нашей государственной политики и президентского послания от 17<sup>-го</sup> августа 1960 года;
- d. Статью Конституции 5 во взаимосвязи с 20; с одобрения Палаты представителей Готонг-Ройонг (Gotong-Royong);

### **РЕШЕНО:**

Аннулировать:

1. "Agrarische Wet, (С. 1870-55), содержащийся в статье 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (С. 1925-447) и положения в других пунктах этой статьи;
2. a. "Domein Verklaring" (Декларацию о землях, принадлежащих Государству), упомянутую в статье 1 "Agrarisch besluit" (Аграрного декрета) упоминающегося в "Государственном Вестнике" 1870 №118.  
...  
b. "Algemene Domein Verklaring" (Генеральную декларацию земель, принадлежащих государству) упомянутую в Государственном вестнике 1875 года № 119А;
- c. "Algemene Domein Verklaring voor Sumatera", упомянутый в статье 1 Государственного Вестника 1874 г. № 94f;
- d. "Domein Verklaring voor de Residentie Menado", упомянутый в статье 1 S. 1877-55;

- e. "Domein Verklaring voor Residentie Zuider en Ooster Afdeling van Vomeo" упомянутый в **статье 1** S. 1888-58;
3. Koningklyk Besluit от 16 апреля 1872 года № 29 (S. 1971-117) и положение о его осуществлении;
4. Том 11 Гражданского кодекса Индонезии в той мере, в какой он относится к земле, воде и природным ресурсам, находящимся в ней, за исключением положений, связанных с ипотекой, которые все еще действуют на момент вступления в силу настоящего Закона;

## **САНКЦИОНИРОВАТЬ:**

## **ЗАКОН ОБ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЯХ АГРАРНЫХ ПРИНЦИПОВ**

### **ПЕРВОЕ ГЛАВА I ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1**

- (1) Вся территория Индонезии - единая родина всего индонезийского народа, который объединен в Индонезийскую Нацию.
- (2) Вся земля, вода и воздушное пространство, включая содержащиеся в них природные ресурсы, на территории Республики Индонезия, как дары Всемогущего Бога, это - земля, вода и воздушное пространство индонезийской нации, которые составляют богатство нации.
- 3) Отношения между индонезийской нацией и землей, водой, а также воздушным пространством, означенные в пункте (2) настоящей статьи, носят вечный характер.
- (4) Под землей следует понимать не только ее поверхность, но и землю под ней, а также под водой.
- (5) Под водой следует понимать сухопутные воды, а также территориальное море Индонезии.
- (6) Под воздушным пространством понимается пространство над землей и водой, указанное в пунктах (4) и (5) настоящей статьи.

#### **Статья 2.**

- (1) В соответствии с пунктом (3) статьи 33 Конституции и вопросами, указанными в статье 1, земля, вода и воздушное пространство, включая содержащиеся в них природные ресурсы, находятся в высшей инстанции под контролем государства, являющегося авторитетной организацией для всего народа.

- (2) Права государственного контроля, означенные в пункте (1) настоящей статьи, обеспечивают полномочия:
- a. регулировать и осуществлять присвоение, использование, резервирование и культивирование этого земного, водного и воздушного пространства, как упоминалось выше;
  - b. определять и регулировать правовые отношения между лицами, касающиеся земли, водного и воздушного пространства;
  - c. определять и регулировать правовые отношения между лицами и правовыми актами, касающимися земли, водного и воздушного пространства.
- (3) Власть, основанная на праве государственного контроля, упомянутом в пункте (2) настоящей статьи, осуществляется в целях достижения максимального процветания народа в смысле счастья, благополучия и свободы в обществе и Конституционном государстве Индонезия, которое является независимым, суверенным, справедливым и процветающим.
- (4). Осуществление вышеуказанного права контроля со стороны государства может быть делегировано автономному округу и адатным (традиционным) правовым общинам, если это будет сочтено необходимым и не будет противоречить национальным интересам в соответствии с положениями государственного регулирования.

### Статья 3.

С учетом положений статьи 1-2 реализация "Хак-Улаят" (Hak-Ulayat, общин, в той мере, в какой они еще существуют, которые должны быть скорректированы таким образом, чтобы соответствовать национальному и имущественному праву общинной собственности адатной традиционной общины) и прав, соответствующих интересам адата и государства, основанным на единстве нации, они не должны вступать в противоречие с актами и другими нормативными актами более высокого уровня.

### Статья 4.

- (1) Исходя из права государства на контроль, как оно понимается в статье 2, определяются несколько видов прав в отношении поверхности земли, которая называется землей, которая может предоставляться лицам и корпорациям и находиться в их собственности.
- (2) Права на землю, указанные в пункте (1) настоящей статьи, дают право на пользование соответствующей землей, а также земельным и водным пространством, а также пространством над ним, которое считается необходимым для интересов, непосредственно связанных с использованием соответствующей земли, как таковым в соответствии с ограничениями, установленными настоящим законом и другими законодательными актами более высокого уровня.

- (3) Помимо прав на землю, указанных в пункте (1) настоящей статьи, предусмотрены также права на воду и воздушное пространство.

#### Статья 5.

Аграрный закон, который применяется к земле, воде и воздушному пространству, является адатным (традиционным) законом, поскольку он не противоречит национальным и государственным интересам, основанным на единстве нации, с индонезийским социализмом, а также с положениями, предусмотренными в этом законе, и с другими законодательными положениями, с должным учетом элементов, основанных на религиозном законе.

#### Статья 6.

Все права на землю несут социальную функцию.

#### Статья 7

Чтобы не навредить общественным интересам, чрезмерное владение землей и контроль над ней не допускаются.

#### Статья 8.

Исходя из принципа государственного контроля, предусмотренного в статье 2, эксплуатация природных ресурсов, содержащихся в земном водном и воздушном пространстве, должна регулироваться.

#### Статья 9.

- (1) Только граждане Индонезии могут иметь наиболее полное отношение к земному, водному и воздушному пространству в пределах, указанных в статьях 1 и 2.
- (2) Каждый гражданин Индонезии, будь то мужчина или женщина, имеет равные возможности приобрести определенное право на землю, чтобы получить ее блага и урожай для себя и своей семьи.

#### Статья 10.

- (1) Каждый человек и каждая корпоративная организация, имеющие определенное право на сельскохозяйственную землю, в принципе обязаны сами активно ее обрабатывать или эксплуатировать, избегая при этом *нарушений*.
- (2) Осуществление положений пункта (1) настоящей статьи дополнительно управляется законодательным регулированием.

- (3) Исключение из принципа, указанного в пункте (1) настоящей статьи, управляется законодательным регулированием.

#### Статья 11

- (1) Правовые отношения между лицами, в том числе корпорацией и землей, водным и воздушным пространством, а также их органами власти, вытекающие из этих правовых отношений, регулируются в целях достижения цели, указанной в пункте (3) статьи 2, и предотвращения чрезмерного контроля над средствами к существованию и работой других лиц.
- (2) Различия в составе общества и правовых потребностях групп людей, когда это необходимо и не противоречит национальным интересам, должны приниматься во внимание при обеспечении защиты экономически слабых групп.

#### Статья 12.

- (1) Все совместные усилия в аграрной сфере основываются на общих интересах в рамках национальных интересов, в форме кооперативов иной формы "Готонг Ройонг" ("Gotong Royong", взаимопомощи).
- (2) Государство в сотрудничестве с другими сторонами может создавать совместные предприятия в аграрной сфере.

#### Статья 13

- (1) Правительство должно следить за тем, чтобы все предприятия в аграрной сфере регулировались таким образом, чтобы увеличить производство и благосостояние народа, как это предусмотрено в пункте (3) статьи 2, и гарантировать каждому гражданину Индонезии уровень жизни, соответствующий достоинству человека, как для него самого, так и для его семьи.
- (2) Правительство должно заботиться о том, чтобы наличие начинаний в аграрной сфере со стороны организаций и частных лиц носило характер частной монополии.
- (3) Государственные начинания, монополистического характера в аграрной сфере, могут осуществляться только по закону.
- (4) Правительство будет стремиться содействовать обеспечению социальных гарантий и гарантий, в том числе в сфере труда и в аграрных начинаниях.

#### Статья 14.

- (1) Принимая во внимание положения, изложенные в пунктах (2) и (3) статьи 2, пункте (2) статьи 9 и пункте (1) статьи 10, правительство в рамках индонезийского социализма должно разработать общий план, касающийся резервирования, присвоения и использования земли, воды и воздушного пространства, а также содержащихся в них природных ресурсов

- a. для нужд Государства;
  - b. для религиозных и иных сакральных нужд в соответствии с принципом Веры в Единого Верховного Бога;
  - c. для нужд центров жизнеобеспечения, а также социальных, культурных и других отраслей народного хозяйства;
  - d. для нужд развития сельскохозяйственного производства, разведения культур, рыболовства и других схожих начинаний;
  - e. для нужд развивающихся отраслей промышленности, трансмиграции и добычи полезных ископаемых.
- (2) На основе общей схемы, упомянутой в пункте (1) настоящей статьи, и с учетом соответствующих положений региональное правительство регулирует резервирование, присвоение и использование земли, воды и воздушного пространства для своих регионов в соответствии с условиями в соответствующих регионах.
- (3) Постановления регионального правительства, указанные в пункте (2) настоящей статьи, вступают в силу после того, как они были санкционированы для регионов первого уровня президентом, для регионов второго уровня губернатором/главой соответствующего региона, и для регионов третьего уровня регентом, (бупати, bupati) или мэром (валикота, walikota) соответствующего региона.

#### Статья 15.

Возделывание земли, в том числе повышение ее плодородия, а также предотвращение ее порчи является обязанностью каждого лица, корпорации организации, имеющей правоотношения с указанной землей, с учетом экономически слабых сторон.

### **Глава 11. ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ВОДНЫЕ И ВОЗДУШНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, А ТАКЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧЕТ**

#### **Часть 1: ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

#### Статья 16.

- 1) права на землю, предусмотренные в пункте (1) статьи 4, включают:
- a. право собственности (Хак милик, *Hak milik*)
  - b. право на эксплуатацию (Хак гуна усаха, *Hak guna usaha*)
  - c. право на строительство (Хак гуна бангунан, *Hak guna bangunan*)
  - d. право пользования (Хак пакай, *Hak pakai*);
  - c. право аренды (Хак сева, *Hak sewa*)

- f. право на открытие земли (Хак мембука танах, *Hak membuka tanah*)
- g. право сбора лесной продукции (Хак мемунгут хасил хутан, *Hak memungut hasil hutan*)
- h. Иное право, не включенное в вышеуказанное право, которое регулируется законом, и права временного характера, указанные в статье 53.

(2) права на воду и воздушное пространство в соответствии с пунктом (3) статьи 4 включают:

- a. Право пользования водой (Хак гуна аир, *Hak guna air*)
- b. Право на разведение и ловлю рыбы.
- c. Право пользования воздушным пространством (Хак гуна руанг ангкаса, *Hak guna ruang angkasa*)

#### Статья 17.

- (1) С должным учетом положения статьи 7 и в других целях для достижения цели, предусмотренной в пункте (3) статьи 2, регулируется максимальная и/или минимальная площадь земли, которая может принадлежать семье или корпорации на любом праве, упомянутом в статье 16.
- (2) Установление максимального предела, предусмотренного пунктом (1) настоящей статьи, должно быть осуществлено законодательным регулированием в сжатые сроки.
- (3) Земля, превышающая максимальный предел, указанный в пункте (2) настоящей статьи, принимается правительством в счет компенсации и далее распределяется между нуждающимися в ней лицами в соответствии с положениями, предусмотренными постановлением правительства.
- (4). Достижение минимального предела, предусмотренного в пункте (1) настоящей статьи, подлежит законодательному регулированию.

#### Статья 18.

В общественных интересах, в том числе в интересах нации и государства, а также в общих интересах народа, права на Землю могут быть аннулированы с надлежащей компенсацией и в порядке, установленном законом.

### **Часть II: ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

#### Статья 19.

- (1) В целях обеспечения правовой безопасности правительство проводит земельную регистрацию по всей территории Республики Индонезия в соответствии с положениями, установленными правительственным постановлением.
- (2) Регистрация, упомянутая в пункте (1) настоящей статьи, охватывает;
  - a. Измерение, картографирование и учет земельных участков;

- b. Регистрацию прав на передачу земли по этим правам;
  - c. Вопрос выдачи свидетельств о правах на земельные участки, которые будут действительны как веские основания.
- (3) Регистрация земель осуществляется с учетом состояния государства и общества, потребностей социально-экономической деятельности и возможностей ее осуществления по представлению Министра сельского хозяйства.
- (4) Расходы, связанные с регистрацией, предусмотренной в пункте (1) выше, регулируются правительственными постановлениями при условии, что лица, не имеющие такой регистрации, освобождаются от этих расходов.

### **Часть III: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**

#### Статья 20.

- (1) Право собственности является *наследным правом*, а также наиболее сильным и полным правом, которое может быть предоставлено гражданину на земельный участок, находящийся в его собственности, с учетом положения, изложенного в статье 6.
- (2) Право собственности может перейти к другой стороне и быть переданным ей.

#### Статья 21.

- (1). Только гражданин Индонезии может иметь право собственности.
- (2). Корпорации, которые могут обладать правом собственности, и их требования определяются правительством.
- (3) Любой иностранец, который после вступления в силу настоящего Закона получил право собственности по наследству, без завещания или через общую супружескую собственность, а также любой гражданин Индонезии, имеющий право собственности и утративший гражданство после вступления в силу настоящего закона, обязан отказаться от этого права в течение одного года после получения этого права или после утраты этого гражданства. Если по истечении этого срока право собственности не слагается, то оно утрачивает силу в силу Положения о том, что право других лиц, налагаемое на него, сохраняется.
- (4) До тех пор, пока лицо обладает иностранным гражданством в дополнение к своему индонезийскому гражданству, оно не может владеть какой-либо землей на праве собственности, и к нему применяется положение пункта (3) настоящей статьи.

#### Статья 22.

- (1) Возникновение права собственности в соответствии с адатным (традиционным) законом регулируется постановлением правительства.
- (2) Помимо процедуры, предусмотренной в пункте (1) настоящей статьи, возникновение права собственности обусловлено:

- a. Решением правительства в соответствии с требованиями, установленными Государственным регулированием;
- b. Законодательными положениями.

#### Статья 23.

- (1) Право собственности, а также каждая передача, аннулирование и обременение другим правом регистрируются в соответствии с положениями, указанными в статье 19.
- (2) Регистрация, указанная в пункте (1), является веским доказательством признания недействительными права собственности, юридической силы передачи и обременения обязательствами по указанному праву.

#### Статья 24.

Пользование земельным участком по праву собственности другим лицом, отличным от собственника, ограничивается и управляется законодательным регулированием.

#### Статья 25.

Право собственности может быть использовано в качестве обеспечения долга посредством залога (*Хак тангунан, Hak tanggungan*).

#### Статья 26

- (1) Купля-продажа, обмен, дарение и завещание по завещанию, завещание по закону и иным актам, которые предназначены для передачи права собственности и контроля над ним, управляются государственным регулированием.
- (2) Любая купля-продажа, обмен, дарение, наследование по завещанию и иные акты, предназначенные для передачи права собственности, прямо или косвенно иностранному гражданину имеющему иностранное гражданство в дополнение к его/ее индонезийскому гражданству или корпорации, за исключением тех, которые упомянуты правительством в статье 21, пункт (2) не действительны согласно положению о том, что права другой стороны, действующий в нем, остаются в силе и что все выплаты, которые были получены владельцем, не могут быть истребованы.

#### Статья 27.

Право собственности аннулируется, если:

- a. земля возвращается государству;
  - 1. в связи с отменой права на основании статьи 18;
  - 2. из-за добровольной передачи владельцем;
  - 3. из-за того, что земля лежит под паром;
  - 4. в силу положений пункта (3) статьи 21 и пункта (2) статьи 26;
- b. если земля была разрушена.

**Часть IV:**  
**ПРАВО НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Статья 28.

- (1) Право эксплуатации - это право на обработку земли, находящейся под непосредственным контролем государства, в течение периода времени, предусмотренного статьей 29 для предприятий в области сельского хозяйства, рыболовства или скотоводства.
- (2) Право эксплуатации предоставляется на земельный участок площадью не менее 5 гектаров с условием, что если его площадь составляет 25 гектаров и более, то должно быть использовано разумное вложение капитала в сочетании с *хорошей техникой управления* в соответствии с текущим развитием.
- (3) Право на эксплуатацию может перейти и быть передано другой стороне.

Статья 29.

- (1). Право эксплуатации предоставляется на срок не более 25 лет.
- (2). Предприятию, нуждающемуся в более длительном периоде, может быть предоставлено право эксплуатации на срок не более 35 лет.
- (3). По просьбе правообладателя и с учетом положения его предприятия период, указанный в пунктах (1) и (2) настоящей статьи, может быть продлен на срок не более 25 лет.

Статья 30.

- (1) Кто может иметь право на эксплуатацию:
  - a. Индонезийские граждане;
  - b. Корпорация, которая была создана в соответствии с индонезийским законодательством и с местонахождением в Индонезии.
- (2) лица или корпорации, обладающие правом эксплуатации и более не отвечающие условиям, указанным в пункте (1) настоящей статьи, обязаны в течение 1 года отказаться от этого права или передать его другой стороне, отвечающей этим условиям. Это положение также применимо к стороне, которая получила право на эксплуатацию, если ее сторона не соответствует указанным условиям. Если соответствующее право на эксплуатацию не будет сложено или передано в течение указанного срока, то это право утрачивает силу в соответствии с законом, при условии соблюдения прав другой стороны в соответствии с положением, установленным распоряжением правительства.

Статья 31.

Право на эксплуатацию устанавливается решением правительства.

Статья 32.

- (1) Право на эксплуатацию, включая требования его выдачи, а также каждая передача и аннулирование этого права должны быть зарегистрированы в соответствии с положениями, предусмотренными в статье 19.
- (2) Регистрация, предусмотренная в пункте (1), является доказательством передачи, а также аннулирования права на эксплуатацию, за исключением случая, когда указанное право аннулируется в связи с истечением срока его действия.

#### Статья 33.

Право эксплуатации может стать обеспечением долга посредством залога.

#### Статья 34.

Право на эксплуатацию аннулируется из-за:

- a. Истечения срока его действия;
- b. Прекращение до истечения срока его действия в связи с неисполнением требования;
- c. Отказа правообладателя от права до истечения срока его действия;
- d. Аннулирования в интересах общества;
- e. Пренебрежения им;
- f. Разрушения земли;
- g. Положения пункта (2) статьи 30.

### **ЧАСТЬ V: ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### Статья 35.

- (1) Право застройки - это право строить и владеть зданиями на земельном участке, который не является чьей-либо собственностью, на срок не более 30 лет.
- (2) По просьбе правообладателя и с учетом необходимости, а также состояния здания период, указанный в пункте (1), может быть продлен на срок не более 20 лет.
- (3) Право на строительство может перейти к другой стороне и быть передано ей.

#### Статья 36.

- (1) Кто может обладать правом строительства:
  - a. Индонезийский гражданин;
  - b. Корпорация, которая была создана в соответствии с индонезийским законодательством и с местонахождением в Индонезии.
- (2) Лицо или корпорация, обладающие правом строительства и не выполняющие требования, указанные в пункте (1) настоящей статьи, обязаны в течение одного года отказаться от этого права или передать его другому лицу, отвечающему этим требованиям. Это положение также применяется к стороне,

которая получает право на строительство, если не отвечает указанным требованиям. Если соответствующее право на строительство не было сложено или передано в указанный выше срок, то это право утрачивает силу по закону с тем условием, что право других сторон передается в соответствии с положениями, устанавливаемыми постановлением правительства.

#### Статья 37.

Право застройки возникает:

- a. в отношении земли, которая непосредственно контролируется Государством на основе правительственного вердикта.
- b. в отношении земельного участка, находящегося в праве собственности; в силу авторизованного соглашения между собственником земельного участка и застройщиком, направленного на установление указанного права.

#### Статья 38.

- (1) Право на строительство, включая его требования о предоставлении, передаче и аннулировании, должно быть зарегистрировано в соответствии с положениями, указанными в статье 19.
- (2) Регистрация, предусмотренная в пункте (1), является убедительным доказательством отмены права на строительство, а также действительности передачи вышеуказанного права, за исключением случая, когда это право аннулируется в связи с истечением срока действия.

#### Статья 39.

Право на строительство аннулируется из-за:

- a. истечения срока его действия;
- b. прекращения до истечения срока его действия в связи с невыполнением определенных требований;
- c. отказа владельцем от права до истечения срока его действия;
- d. аннулирования в интересах общества;
- e. нахождения под паром (в заброшенном состоянии);
- f. разрушения земли;
- g. положения пункта 2 статьи 36.

### **Часть VI: ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

#### Статья 41.

- (1) Право пользования - это право пользования и (или) сбора продукции с земли, находящейся под непосредственным контролем государства, или с земли, находящейся в собственности других лиц, дающее права и обязанности, предусмотренные в решении о предоставлении этого права уполномоченным должностным лицом или в договоре на обработку земли, если это не противоречит духу и положениям настоящего закона.

- (2) Право пользования может быть предоставлено:
- a. на определенный период времени пока земля используется для определенной цели;
  - b. безвозмездно, в счет оплаты или в счет услуг в любой форме.
- (3) Предоставление права пользования не может сопровождаться условиями, содержащими элементы вымогательства.

#### Статья 42.

Кто может получить право пользования:

- a. Индонезийский гражданин;
- b. Иностранец, проживающий в Индонезии;
- c. Корпорация, которая была создана в соответствии с индонезийским законодательством, и с местонахождением в Индонезии;
- d. Иностранные корпорации, имеющие представительство в Индонезии.

#### Статья 43.

- (1) Что касается земель, непосредственно контролируемых государством, то право пользования ими может быть передано другой стороне только с разрешения уполномоченного должностного лица.
- (2) Право пользования земельным участком с правом собственности может быть передано другой стороне, только если это возможно в соответствующем договоре.

### **Часть VII: ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### Статья 44.

- (1) Лицо или корпорация имеет право арендовать землю, если оно имеет право использовать землю, принадлежащую другому лицу, для целей строительства, выплачивая ее владельцу определенную сумму денег в качестве арендной платы.
- (2) Оплата арендной платы может быть произведена:
- a. Один раз или через определенные промежутки времени;
  - b. До или после использования земли.
- (3) Договор аренды земельного участка, предусмотренный настоящей статьёй, не может сопровождаться условиями, имеющими признаки вымогательства.

## Статья 45. Кто

может стать обладателем права аренды:

- a. Индонезийские граждане;
- b. Иностранец, проживающий в Индонезии;
- c. Корпорация, которая была создана в соответствии с индонезийским законодательством, и с местонахождением в Индонезии;
- d. Иностранная корпорация, имеющая представительство в Индонезии;

### **Часть VIII: ПРАВО ОТКРЫТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СБОРА ЛЕСНОЙ ПРОДУКЦИИ**

#### Статья 46.

- (1) Правом на открытие земельных участков и сбор лесных продуктов могут обладать только индонезийские граждане, и оно регулируется постановлением правительства.
- (2) Использование законного права на сбор лесных продуктов не подразумевает естественным образом права собственности на эту землю.

### **Часть IX: ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ВОДОЙ, РАЗВЕДЕНИЯ РЫБ И РЫБНОЙ ЛОВЛИ**

#### Статья 47

- (1) Право пользования водой - это право на получение воды для определенной цели и/или на ее использование на чужой земле.
- (2) Право пользования водными ресурсами, разведения и вылова рыбы управляется государственным регулированием.

### **ЧАСТЬ X: ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНЫМ ПРОСТРАНСТВОМ**

#### Статья 48.

- (1) Право пользования воздушным пространством разрешает использование энергии и элементов в воздушном пространстве в целях поддержания развития плодородия земли, водных и природных ресурсов, содержащихся в нем, и других связанных с этим вопросов
- (2) Право пользования воздушным пространством регулируется постановлением правительства.

### **Часть XI: ПРАВО НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ РЕЛИГИОЗНЫХ И СОЦИАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ**

## Статья 49

- (1) Признается и охраняется право собственности на землю религиозных и общественных учреждений, поскольку она используется по назначению в социальной и религиозной сферах. Этим учреждениям также гарантируется получение достаточного количества земли или зданий для деятельности в социальной и религиозной областях.
- (2) Для религиозных и других священных целей, как это предусмотрено в статье 14, земля, находящаяся под непосредственным контролем государства, может предоставляться с правом пользования.
- (3) Земля религиозного назначения (Танах первакафан, *Tanah perwakafan*) с правом собственности охраняется и управляется государственным регулированием.

## Часть XI: ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 50.

- (1) Дальнейшие положения, касающиеся права собственности, регулируются законом.
- (2) Кроме того, положения, касающиеся права эксплуатации, права занятия и права аренды для целей строительства зданий, управляются законодательным регулированием.

### Статья 51

Право обеспечения, которое может быть обременено правом собственности, правом эксплуатации и правом строительства, предусмотренными статьями 25, 33 и 39, регулируется законом.

## Глава III ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

### Статья 5.

- (1) Лица, умышленно нарушающие положения статьи 15, наказываются лишением свободы на срок не более трех месяцев и/или штрафом в размере не более 10 000 рупий.
- (2) Государственное регулирование и законодательное регулирование, как это предусмотрено в статьях 19, 22, 26 пункте (1), статьях 46, 47, 48, 49 пункте (3) и статье 50 пункте (2), могут предусматривать санкции за преступления против настоящего положения в виде лишения свободы на срок не более 3 месяцев и/или штрафа в размере не более 10 000 рупий.

- (3) Преступления, указанные в пунктах (1) и 2 настоящей статьи, являются менее тяжкими преступлениями (мисдиминорами).

#### **Глава IV ПЕРЕХОДНЫЕ МЕРЫ**

##### Статья 53.

- (1) Право, которое является временным, подразумевается в пункте (1) статьи 16, то есть право ипотеки, право на долю урожая, право на временное занятие (Хак менумпанг, *Hak menumpang*) и право аренды сельскохозяйственной земли должны регулироваться с целью ограничения аспектов, которые противоречат этим законам, для отмены этих прав в течение короткого времени должны быть предприняты усилия.
- (2) Положения пунктов (2) и (3) статьи 52 применимы к правилам, указанным в пункте (1) настоящей статьи.

##### Статья 54.

В связи с положениями статей 21 и 26 подразумевается, что если лицо, которое помимо индонезийского гражданства обладает также гражданством Китайской Народной Республики, что было легализовано в соответствии с положениями, изложенными в соответствующем законе, оно считается имеющим только индонезийское гражданство в соответствии с пунктом (1) статьи 21.

##### Статья 55.

- (1) Иностранные права, права, согласно статьям I, II, III, IV и IV, которые были преобразованы в права эксплуатации и строительства, действительны только временно в течение оставшегося периода указанных прав, но не более 20 лет.
- (2) Возможность предоставления права эксплуатации и права строительства корпорациям, имеющим частичный или полностью иностранный капитал, существует только в том случае, если этого требует закон, регулирующий планируемое общенациональное развитие в целом.

##### Статья 56.

До тех пор, пока закон о праве собственности, предусмотренном в пункте (1) статьи 50, еще не установлен, применяются положения местного адатного (традиционного) права и других нормативных актов, касающихся права на Землю, которые дают права, соответствующие или аналогичные правам, предусмотренным в статье 22, если они не противоречат духу и положениям настоящего закона.

##### Статья 57.

До тех пор, пока Закон о праве обеспечения, предусмотренном в статье 51, еще не установлен, положение об ипотеке, упомянутое в Гражданском кодексе Индонезии, и "Credietverband", обозначенное в Государственном вестнике 1908 года № 542 с поправками, внесенными в Государственном вестнике 1937 года № 190, остаются в силе.

#### Статья 58.

До тех пор, пока не установлены правила исполнения настоящего Закона, письменные и неписанные положения, касающиеся земли, воды и содержащихся в них природных ресурсов, а также права на землю, существующие на момент вступления в силу настоящего закона, остаются в силе до тех пор, пока они не вступают в противоречие с духом положений настоящего закона, которые толкуются соответствующим образом.

## ВТОРОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ПЕРЕОБОРУДОВАНИИ

#### Статья I.

- (1) Право собственности на земельный участок, существующее на момент вступления в силу настоящего Закона, преобразуется в право собственности, за исключением случаев, когда собственник не выполняет требования, указанные в статье 21.
- (2) Собственность, принадлежащая иностранному правительству, которая используется для проживания главы дипломатического представительства и здания канцелярии с момента вступления в силу настоящего Закона, преобразуется в право пользования, предусмотренное пунктом (1) статьи 41, и действует до тех пор, пока эта земля используется для вышеуказанных целей.
- (3) Имущественное право, которым обладает иностранец, гражданин, имеющий иностранное гражданство вместе с индонезийским гражданством, и компания, которые не отмечена Правительством в соответствии с пунктом (2) статьи 21, с момента "**санкционирования**" **настоящего закона** преобразуются в право строительства в соответствии с пунктом (1) статьи 45 сроком на 20 лет.
- (4) Если имущественное право, указанное в пункте (1) настоящей статьи, обременено правом застройки помещения "Опсталь" ("Opstal") и правом аренды "Эрфпахт" ("Erfpacht"), то эти права "Опсталь" и "Эрфпахт" преобразуются в момент вступления в силу закона в право застройки, указанное в пункте (1) статьи 35, которое обременяет соответствующее относительное право собственности на оставшийся срок действия права застройки "Опсталь" на указанное выше право "Эрфпахт" (долгосрочной аренды), но не более чем на 20 лет.
- (5) Если имущественное право, указанное в пункте (3) настоящей статьи, обременено правом "Опсталь" или правом "Эрфпахт", то отношения между владельцем имущественного права и владельцем права "Опсталь" или права "Эрфпахт" далее разрешаются в соответствии с директивой, санкционируемой министром аграрных дел.

- (6) Права ипотеки, сервитута, узуфрукта и другие права, обременяющие право собственности, остаются обремененными правом собственности и правом строительства, указанными в пунктах (1) и (3) настоящей статьи, тогда как эти права должны быть преобразованы в определенное право в соответствии с настоящим законом.

#### Статья II.

- (1) Права на землю, которые наделяют властью, соответствующей и аналогичной правам, как указано в пункте (1) статьи 20, упомянуты ниже по названиям, и ими являются: право "*Agrarisch eigendom*" (сельскохозяйственная собственность), *milik yayasan* (собственность фонда), *andarbeni*, право по *druwe*, *право по druwe desa*, *pesini*, *grant Sultan*, *landerinjbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, право пользования на бывшую частную землю и другие широкие права любого названия, которые далее должны получить разъяснение у министра аграрных дел, поскольку вступление в силу настоящего Закона они конвертируются в право собственности, предусмотренное пунктом (1) статьи 20, за исключением случаев, когда собственник не выполнил требования, предусмотренные в статье 21.
- (2) Право, указанное в пункте (1), принадлежащее иностранцу или гражданину, имеющему иностранное гражданство, и корпорации, не назначенной правительством, как это предусмотрено в пункте (2) статьи 21, будет преобразовано в право эксплуатации или право строительства в соответствии с использованием земли, как это будет дополнительно определено министром аграрных дел.

#### Статья III.

- (1) Право долгосрочной аренды на крупное недвижимое имущество, существующее на момент вступления в силу настоящего закона, преобразуется в указанное выше в пункте (1) статьи 28 право эксплуатации, которое сохраняется в течение оставшегося срока предполагаемой долгосрочной аренды, но не более 20 лет.
- (2) Право долгосрочной аренды на мелкое сельское хозяйство, существующее на момент вступления в силу настоящего закона, аннулируется и подлежит дальнейшему уступлению в соответствии с положением, устанавливаемым министром сельского хозяйства.

#### Статья IV.

- (1) Владелец концессии и арендатор крупного имущественного предприятия в течение одного года со дня вступления в силу настоящего Закона обращается к министру сельского хозяйства с просьбой о преобразовании этого права в право эксплуатации.
- (2) Если по истечении этого срока заявка не будет подана, то концессия и соответствующая аренда будут действовать в течение оставшегося периода времени, но не более 5 лет, и по истечении этого периода они автоматически истекут.

- (3) Если владелец концессии или аренды подал заявление, указанное в пункте (1) настоящей статьи, но не желает принять условия, установленные министром аграрных дел, то концессия или аренда продолжается в течение оставшегося срока, но не более 5 лет, и по истечении этого срока она автоматически истекает.

#### Статья V.

Право застройки и долгосрочное право пользования, существующие на момент вступления в силу настоящего Закона, моментально преобразуются в право застройки, указанное в пункте (1) статьи 35, сохраняющееся в течение оставшегося срока действия указанного права застройки и долгосрочной аренды, но не более чем на 20 лет.

#### Статья VI.

Права на Землю, которые санкционируют соответствующие или аналогичные права, как указано в пункте (1) статьи 41, упомянутые ниже под названиями, которые существовали на момент вступления в силу настоящего Закона, а именно: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggadu, bengkok, lungguh, pituwas и другие права под любым названием, которые будут дополнительно классифицированы министром аграрных дел, будут дополнительно классифицированы министром аграрных дел, и с момента вступления в силу настоящего Закона будут преобразованы в право пользования, как указано в пункте (1) статьи 41, что дает полномочия и обязанности, аналогичные тем, которые имели обладатели прав в начале вступления в силу настоящего закона, если они не противоречат духу и положениям настоящего Закона.

#### Статья VII.

- (1) Право “гоголан” (“gogolan”), “пекулен” (“pekulen”) или “сангган” (“sanggan”) постоянного характера, существующее на момент вступления в силу настоящего закона, преобразуется в право собственности, упомянутое в пункте (1) статьи 20.
- (2) Право “гоголан”, “пекулен” или “сангган” имеет постоянный характер, существующее на момент вступления в силу настоящего Закона, преобразуется в право пользования, упомянутое в пункте (1) статьи 41, которое наделяет полномочиями и документами, аналогичными тем, которыми обладал обладатель прав на момент вступления в силу настоящего закона.
- (3) Если возникнут какие-либо сомнения относительно того, является ли право “гоголана” (“gogolan”), “пекулена” (“pekulen”) или “санггана” (“sanggan”) постоянным или нет, то министр земледелия принимает решение об этом.

#### Статья VIII

- (1) Что касается права на строительство, предусмотренного в пунктах (3) и (4) статьи 1, пункте (2) статьи II и статье V, то применяется положение пункта (2) статьи 36.
- (2) Что касается права на эксплуатацию, предусмотренного в пункте (2) статьи 11, пункте (1) и пункте (2) статьи III, пункте (1) статьи IV, то это положение, применимо к пункту (2). статьи 30.

## Статья IX

Вопросы, необходимые для осуществления положений вышеупомянутых статей, далее регулируются министром сельского хозяйства.

### **ТРЕТЬЕ**

Реорганизация сельской администрации для осуществления коренного изменения аграрного законодательства, согласно настоящему закону, регулируется отдельно.

### **ЧЕТВЁРТОЕ**

- A. Права и полномочия на землю и воду Свапраджей или бывших свапраджей (князей), существовавших на момент вступления в силу настоящего Закона, аннулируются и передаются государству.
- B. Вопросы, связанные с упомянутым выше положением в букве A, дополнительно регулируются постановлением правительства.

### **ПЯТОЕ**

Этот закон может быть назван Основными аграрными законами и положениями и вступает в силу со дня его опубликования.

Для информирования населения настоящий закон должен быть опубликован в Государственном вестнике Республики Индонезия.

Ратифицировано в Джакарте  
24<sup>-го</sup> сентября 1960 года

ПРЕЗИДЕНТОМ  
РЕСПУБЛИКИ ИНДОНЕЗИЯ

СУКАРНО

Опубликовано:  
24<sup>-го</sup> сентября 1960 года

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ

ТАМЗИЛ

Государственный вестник 1960, № 104