

インドネシア進出企業の ビジネス法務実務 (入門編)

黒田法律事務所
黒田健二
ユリア・クスマ・ワルダニ

土地に関する権利

インドネシアにおいては、憲法 (Undang-Undang Dasar 1945) および土地基本法 (Undang-Undang Pokok Agraria No.5/1960)により、土地、水、空中の分配、利用、供給および維持を管理保全する権利は、国が独占的に有するとされており、インドネシアの個人および企業は、土地に関する様々な権利について、国から許可を得る必要があります。本稿では、インドネシアの土地に関する権利について取り上げます。

Q1 土地に関する権利にはどのような種類がありますか？

A1 土地に関しては以下の権利が存在します。

1. Hak Milik—所有権 (自由保有権)
2. Hak Guna Usaha (HGU)—開発権
3. Hak Guna Bangunan (HGB)—建設権
4. Hak Pakai (HP)—使用权
5. Hak Sewa—賃借権
6. Hak Membuka Tanah—開墾権

7. Memungut Hasil Hutan—森林産物採取権

前記権利は、土地の表面についてのみ行使できるもので、空中もしくは地下にある天然資源の利用は認められません (1967年法律第11号鉱業基本法)。一方、当該土地に関する権利の範囲内であれば、どのような目的にもその土地を利用することができます。

Q2 土地に関する権利のうち、外国投資企業 (PMA) が直接利用できる権利にはどのような種類がありますか？

A2 A1に示した土地に関する権利のうち、PMAが利用可能な権利は限定されており、そのうちPMAに最も関連が深いものとして以下の権利があります。

1. 開発権 (Hak Guna Usaha, HGU)
 2. 建設権 (Hak Guna Bangunan, HGB)
 3. 使用权 (Hak Pakai, HP)
- 前記権利は、国家土地局 (Badan Pertanahan Nasional—BPN) の地方事務所により、土地台帳に登録された時点から有効

となります。土地に関する権利を移転する際は必ず、その土地の所在地の土地公証人 (Pejabat Pembuat Akte Tanah — PPAT) が発行する証書に基づいて行う必要があります (1996年政令第40号)。

開発権 (HGU)

HGUとは、国有地を農業、水産業または牧畜業のために利用する権利であり、土地の広さは5ヘクタール以上と決められています。HGUの保有者には、農業、水産業または牧畜業に利用する目的でその土地に建物や建造物を建設する権利も認められます。

各権利については保有期間に制限があり、HGUについては、最初は最長35年ですが、25年延長することが可能で、特定の条件が満たされていけば、その後さらに延長することも可能です (注1)。

資金調達のために、HGUに抵当権を設定し、これを担保として利用することもできます。HGUについては、売却、交換、贈与または遺贈も認められる上、企業への現物出資として利用することもできます。

建設権 (HGB)

HGBとは、土地に建物その他の建造物を建設し、これを所有する権利で、PMAが取得する権利

として最も一般的な権利です。HGBは、国有地に関して発行される他、個人の土地の所有権 (自由保有権) や管理権 (注2) の上に発行される場合もあります。

HGBの保有期間は、最初は最長30年ですが、20年延長することが可能で、特定の条件が満たされていけば、その後さらに延長することも可能です。

資金調達のために、HGBに抵当権を設定し、これを担保として利用することもできます。HGBについては、売却、交換、贈与または遺贈も認められる上、企業への現物出資として利用することもできます。

使用権 (HP)

HPとは、特定の目的のために土地を利用する権利です。

HPの保有期間は、権利を保有する主体によって異なります。インドネシア国民、インドネシア法に基づき設立された法人、外国人居住者および外国法人の駐在員事務所の場合、最初は最長25年ですが、20年延長することが可能です。特定の条件が満たされていけば、その後さらに延長することも可能です。

一方、外国政府の代表機関、宗教団体、社会団体の場合、土地が事前に合意された目的に使用されている限り、期限の定めなくHP

が認められます。ただし、この場合のHPは、担保に供することも、移転することもできません。

HPは通常、資金調達のため、抵当権を設定し、これを担保として利用することができます (ただし、個人の土地所有権の上に発行されたHPの場合にはできません)。HPについては、売却、交換、贈与または遺贈も認められる上、企業への現物出資として利用することもできます。

Q3 外国人が土地の所有権を取得することは可能ですか？

A3 外国人が土地の所有権を取得することはできません。

土地基本法の規定により、土地の所有権を保有することができますのは、インドネシア国民に限定されています。もともと、インドネシア国内に在住する外国人には、住居用不動産を1つ所有することが認められています。外国人が戸建て住宅もしくは共同住宅の所有権を取得するには、「国の開発に有益な人物」であると認められ、かつ、以下のいずれかに該当することが要求されます。

・ 永住許可証を所有する居住者であって、インドネシア国内に永

住している者

・ 適切な渡航/入国許可スタンプが押印された旅券を所持する非居住者であって、特定の期間に限り、インドネシア国内に滞在している者

外国人は、使用権 (HP)、個人が所有権を有する土地の使用権 (HP)、または賃借権 (Hak Sewa) を有する土地に限り、そこに家を建築したり、建築された家を購入したりすることができます。また、外国人が共同住宅を購入入できるのは、当該土地の使用権 (HP) を有している場合に限られます。

外国人に認められる戸建て住宅または共同住宅の所有権の期間は、25年と制限されていますが、インドネシア居住者であるという当該外国人の立場に変更がない場合、または身分上の要求事項が満たされている場合、さらに20年の延長が認められます。当該外国人がインドネシアから出国する場合には、出国から1年以内にその所有権を他人に譲渡しなければなりません。

Q4 立地許可 (Nullok) とはどのようなものですか？

A4 立地許可とは、投資の実施に向けて土地の権利を

取得しようとする企業に対して与えられる予備的承認です。PMAは、立地許可に基づき、土地を取得するための活動を開始することができます。

立地許可を取得した者は、例えば、権利の保有者からその権利を購入するなどして、その土地に関して存在している他者の法律関係をすべて整理することが認められています。

PMAが立地許可を申請する場合は、県／市の土地庁（BPZ Kabupaten/Kota）に申請書を出します。

Q5 立地許可に有効期間はありますか？

A5 立地許可証に記載されるとおり、土地の面積に応じて、立地許可が与えられる期間が制限されます。

1. 総面積が25ヘクタール未満の土地の場合、1年
2. 総面積が25ヘクタール以上50ヘクタール未満の土地の場合、2年
3. 総面積が50ヘクタール以上の土地の場合、3年

立地許可を取得した者は、3カ

月に一度、農務局長に対し、土地の使用に関する報告書を提出する義務があります。

Q6 立地許可は必ず取得する必要がありますか？

A6 既にその土地に関する権利を保有しているとみなされる土地、例えば以下のような土地については、取得が不要となる場合があります。

1. 企業に現物出資された土地
2. 産業地域内の土地
3. 事業拡大のために必要とされる隣接地

Q7 土地に関する各権利について、土地の面積が制限を受けることはありませんか？

A7 1999年農業大臣令第2号により、企業は、以下のとおり、その事業内容により各権利を取得できる土地の面積を制限されています。

事業内容	一州につき (ha)	全州合計 (ha)
住宅開発および再定住支援		
* 住宅供給および再定住支援	400	4,000
* ホテル／リゾート開発	200	2,000
産業	200	2,000
HGUに基づく大規模プランテーション		
* 砂糖関連	60,000	150,000
* その他	20,000	100,000
養魚池		
* ジャワ島内	100	1,000
* ジャワ島以外	200	2,000

注

注1 2007年3月29日にインドネシア国会を通過した投資法改正案によれば、HGUについては、最長で95年の保有期間が最初から認められることとなります。ただし、土地が決められた目的のために継続的に使用されていない場合、期間の途中であっても、政府によりHGUが取消されます。

注2 管理権 (Hak Pengalokan - HPL) とは、通常、国有地の開発のため、国有企業 (Badan Usaha Milik Negara, BUMN) 並びに、州政府及び県／市政府に対して与

えられるものです。

本稿は、インドネシアにおける投資に関する法的事項について、一般的な情報の提供を目的としています。具体的な事案、法的助言等につきましては、適格な専門家にご相談下さい。

黒田健二 (くろだ・けんじ)



黒田法律事務所代表パートナー。早稲田大学一年中退。司法試験合格。その後、国内の法律事務所勤務を経て、北京語学院、デューク大学ロースクール、復旦大学法学部高級進修生課程を終了。専門は国際金融、独禁法、知的財産法など。

ユリア・クスマ・ワルダニ (Yulia Kusuma Wardani)



ランブン国立大学講師。黒田法律事務所リーガルアドバイザー。ポゴル農業大学「コンピュータ情報」卒業。ランブン国立大学法学部、関東学園大学 (LLM) 卒業。横浜国立大学国際経済法研究科後期博士課程履修中。専門は国際取引法。