

第13章 用地取得

1. 土地利用の概要

インドネシアの土地法制は、土地の自由保有権という概念を認めていない。その代わりに、土地に関する多様な権利が様々な名称の基に細かく定められている。土地に関する権利には、所有権、事業者権、建設権、利用権、区分所有権、開発権などがある。農地基本法（1960年法律第5号）では国有森林地域以外でのさまざまな土地利用権を認めている。一方、国有森林地域に対しては林業基本法（1967年法律第5号）が適用される。インドネシアにおける土地所有権は、インドネシア国民とインドネシア政府により指定された法人にのみ認められている。外国人投資家にとって重要な権利として、国内投資家と同様に事業者権（HGU：Hak Guna Usaha）、建設権（HGB：Hak Guna Bangunan）、利用権（HP：Hak Pakai）の3つがある。これら権利は特定の方法での土地の使用を認めるものである。その違いは、主に有効期間、利用の性格、抵当方法（資産または担保としての利用に関する）、権利所有の証明方式の違いにある。インドネシアの土地法制は、慣習法（adat）と法令が交錯する複雑な分野であり、また土地の登記がなされておらず権利関係が不明確な土地も多い。不動産に関する権利を取得する前には慎重な検討が必要である。

2. 事業者権（HGU）

事業者権は、プランテーションや漁業、牧畜を含む農業目的で国有地を使用する権利である。この権利の期間は法律で最大35年まで認められているが、土地の使用管理が適切に行われている場合は最大25年延長することが可能である。当該延長期間満了時には、更に最大35年間延長することができる。この権利はインドネシア人、または外国投資（PMA）企業を含めたインドネシア内の法人に与えられ、政府の認可を受けて抵当に入れることや他人に譲渡することができる。譲渡に際しては、譲渡証書を公証人の下で作成した上で、土地管理局に登記を行う必要がある。

3. 建設権（HGB）

建設権は、土地の上に建物を建てて所有する権利である。この権利は、インドネシア人またはインドネシア内のPMA企業を含めた法人に対して最大30年間与えられ、最大で20年延長することができる。当該延長期間満了時には、更に最大30年間延長することができる。また、抵当に入れることや他人に譲渡することもできる。譲渡に際しては、譲渡証書を公証人の下で作成した上で、土地管理局に登記を行う必要がある。この権利は、工業団地の賃借人に対しても適用されており、通常は認可される。

4. 利用権（HP）

地上利用権は、特定の目的のために土地を利用する権利で、25年の期限で与えられる。更に、当該の土地が特定の（通常の）目的に使用されている限り、最大20年の延長が可能である。当該延長期間満了時には、更に最大25年間延長することができる。この権利は、抵当に入れることもでき、政府の認可を得て他人に譲渡することもできる。

譲渡に際しては、譲渡証書を公証人の下で作成した上、土地管理局に登記を行う必要がある。他人が所有権を有する土地上に利用権が設定されている場合、利用権の譲渡前に土地所有者の承諾を取得しなければならない。

なお、オムニバス法により、法令の規定に従った許可を持つ外国人も今度ミニマムの所有権を取得できるようになった。新型コロナウイルスの影響を受け、居住許可を有する外国人が帰国し、コンドミニアムの買い手がなくなったことが背景の一つと言われている。