



印尼：最新土地 制度變更介紹

葉建郎 會計師





葉建郎 會計師

稅務投資部 KPMG

安侯建業

aaronyeh@kpmg.com.tw

經歷簡述

- KPMG台灣所稅務服務組專員、主任、副理、經理、協理
- KPMG台灣所稅務服務組會計師
- 國立臺北商業技術學院 / 德明財經技術大學財金學院講師
- 經濟部協助越南台商專家服務團(2014年)
- 經濟部「緬甸投資相關法規介紹」主講人(2014)
- 經濟部海外臺商輔導計畫執行人員(2015)
- 印尼租稅赦免講師 / 資策會境外電子商務租稅顧問(2016)
- 經濟部臺灣窗口建置計畫專案經理(2017)
- 經濟部臺灣窗口建置計畫印尼管考會計師(2018~2021)

簡報大綱

01 | 印尼土地制度變更對台商的影響

02 | 台商在印尼購置土地應注意事項

03 | 印尼工業區簡介





印尼土地制度變更 對台商影響

1-1 印尼的土地權利

所有權(HM)

建築權(HGB)

耕種權(HGU)

管理權(HPL)

使用權(HP)

1-2 所有權

所有權(HM)

- 可以享有最完整的權利，沒有時間限制。
- 只有印尼公民及特定的印尼公司可以持有土地所有權。
- 有限責任公司(PT)，包括印尼外商公司(PMA)不得享有所有權。

1-3 建築權及耕種權

建築權(HGB)	耕種權(HGU)
- 在國有土地上創設的權利，所有權人可以在土地上建造房屋或其他附屬設施。 - 有效期為30年，到期可以申請延長20年效期。 - 印尼的個人及公司，包括印尼外商公司，可以申請取得建築權。 - 建築權可以轉讓或抵押給符合條件的第三方，但應在土地局(BPN)辦理登記。	- 在國有土地上創設的權利，所有權人可以將土地用於農業用途或種植。 - 有效期為25~35年，到期可以申請延長25年效期。 - 印尼的個人及公司，包括印尼外商公司，可以申請取得耕種權。 - 耕種權可以轉讓或抵押給政府批准的第三方，但應在土地局(BPN)辦理登記。

1-3 建築權及耕種權(續)

- 2021年2月第18號政府土地法規(下稱18號條例)規定，土地權利人在土地權利期限屆滿後，享有優先獲得同一土地上的優先權。但必須在期限屆滿前2年內提出。

權利人在獲得土地權力後2年內，必須在土地上開展運營活動(例如建築、耕種或使用)，否則該土地權利會被撤銷。

1-4 管理權及使用權

管理權(HPL)

- 是源於在國有土地的權利。
- 管理權只能授予：政府機構，包括地方政府；**印尼國有企業**；地方政府所有的公司；承擔有限責任的國有企業；特殊授權機構；政府指定的其他政府機構。
- 例如印國有企業將管理權出售給外資公司，國有企業須與外資公司簽訂合作協議，嗣後管理權可以轉讓或抵押擔保，但須經國有企業同意。

使用權(HP)

- 在國有土地、所有權地或管理權地上使用土地或從土地上獲得產品的權利。
- 印尼的個人及公司，居住在印尼的外國公民、在印尼有代表的外資公司、外國或國際機構的代表、部級和非部級的政府機構、地方政府、宗教和社會機構等，可以申請取得使用權。
- 基於合約關係，使用權可以轉讓或抵押擔保，但須經國家、所有權及管理權人同意。

1-5 陸地上方及地下空間的權利

- 2021年18號條例規定，土地以上空間的利用，以相關空間規劃中的建築系數比和容積率系數比規定的高度為限；而地下空間的使用則以相關空間規劃中的深度為限，倘若沒有規定限制的情況下，最深僅可海平面以下30公尺。

1-6 土地登記

■ 2021年18號條例規範電子土地登記的相關規定

- 經授權官員確認或驗證的電子數據資訊或其複印可以作為訴訟證據使用；
- 電子土地登記的公告(含異議時間)所需時間由30~60天縮短至14~30天；
- 土地登記數據資訊將於相關政府網站公布；
- 與土地相關的所有數據、資訊和文件，例如比例圖、地籍圖、空照圖和電子土地證書等，未來將全部以電子方式處理和儲存。



台商在印尼購置土地 應注意事項

2-1 建議台商在印尼購置土地前的交易流程

確定收購的土地類型並進行法律盡職調查



取得標的土地的相關證照



簽訂土地買賣合約



簽訂提交BPN的土地買賣合約



辦理土地開發所需的各類證書

建築施工許可證

總平面圖

空間使用許可證

可行性證明

環境許可證

2-2 取得印尼土地的法律盡職調查應注意事項

1. 土地所有權文件，例如查核土地取得的權利種類、確認土地所有權人、土地權利效期、是否存有擔保等
2. 許可證：檢查許可證是否有效；有無規定其他義務等
3. 協議：確認是否有租賃協議、擔保融資或貸款協議等
4. 關於賣方的資訊：公司章程、授權代表、其他賣方文件等
5. 其他：實地勘察、查調土地規劃圖、空照圖、納稅證明等

2-3 印尼土地交易可能需審閱的證照



2-4 印尼土地轉讓程序注意事項

未辦理權利類型變更

- 通常由買賣雙方簽訂一份買賣約協助後，再簽訂由公證員製作的土地買賣合約。

須辦理權利類型變更

- 先簽訂權利轉讓合約或土地所有權放棄函，賣方將土地權利轉讓給國家，再由買方向國家申請對土地的預期權利。

2-5 印尼不動產相關的稅捐

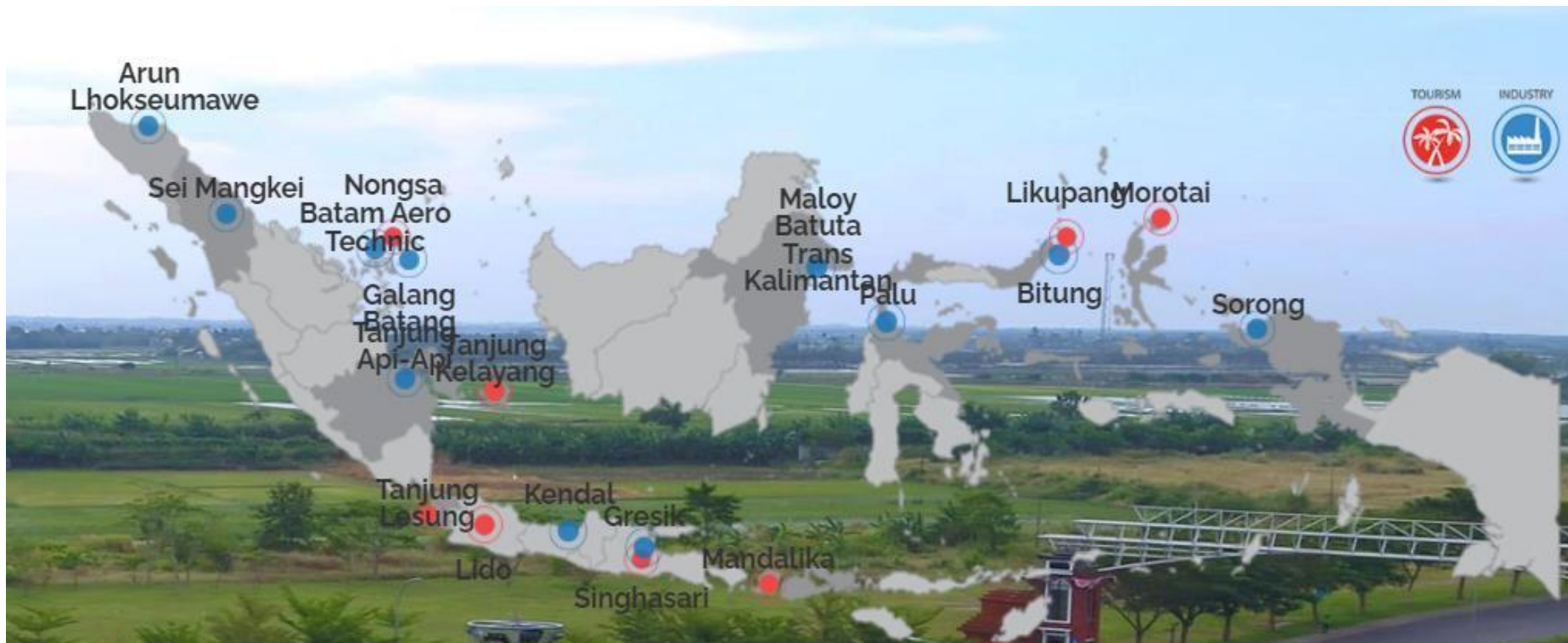
由買方支付	由賣方支付
• 土地及建物購置稅：銷售價格5% • 增值稅：銷售價格10% • 印花稅：6,000印尼盾	• 所得稅：銷售價格2.5% • 印花稅：6,000印尼盾

土地和建築物稅：稅率最高為0.3%，以銷售價格扣除非應稅價值計算，由土地所有人每年支付。



印尼工業區介紹

8處觀光經濟特區、11處工業經濟特區



(2018年前)KLIK計畫

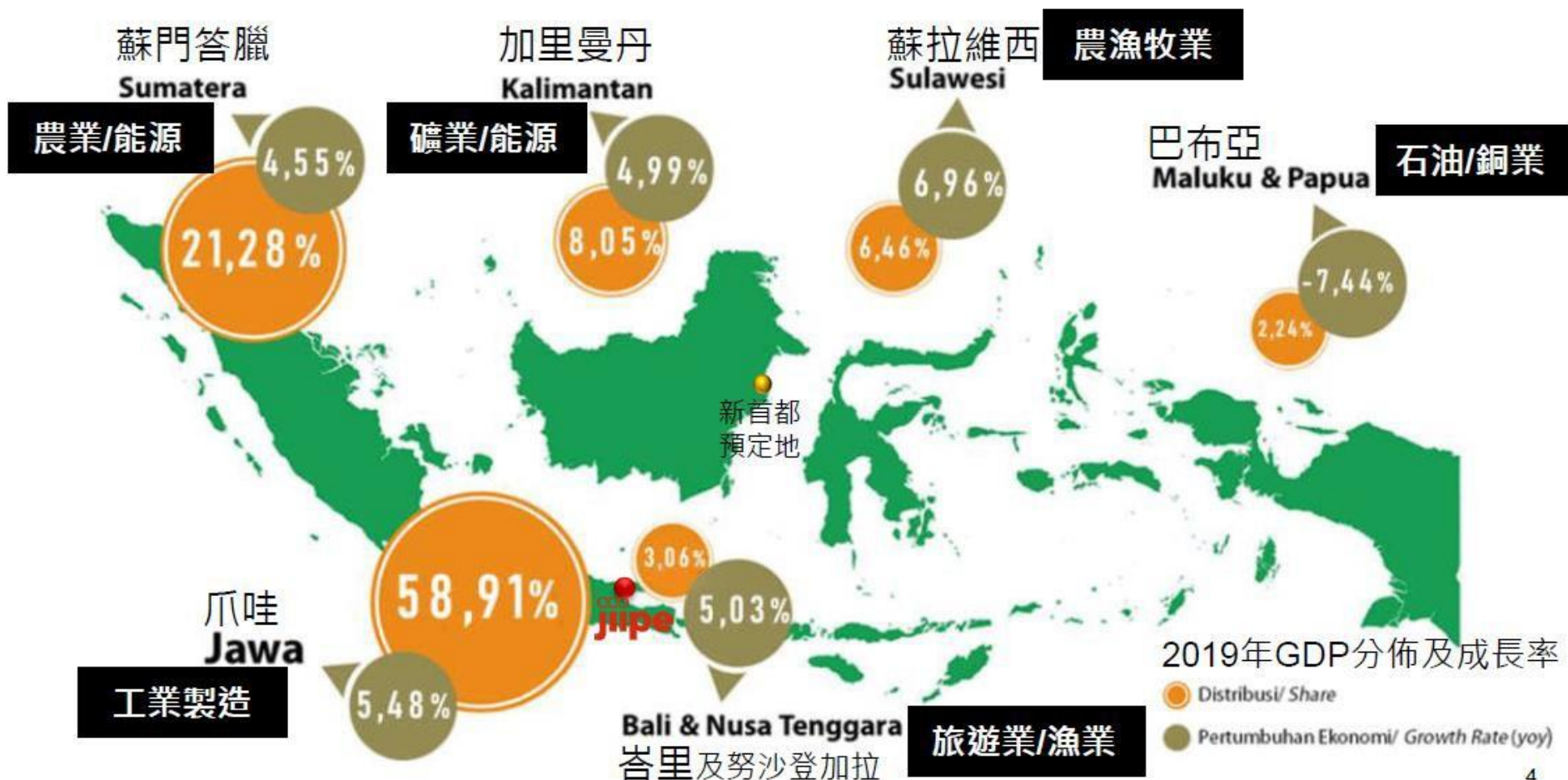
- 來印尼投資須按程序申請包含環評之各項准證後才能建廠。
- 如在KLIK工業區，則可邊建廠邊申請准證。

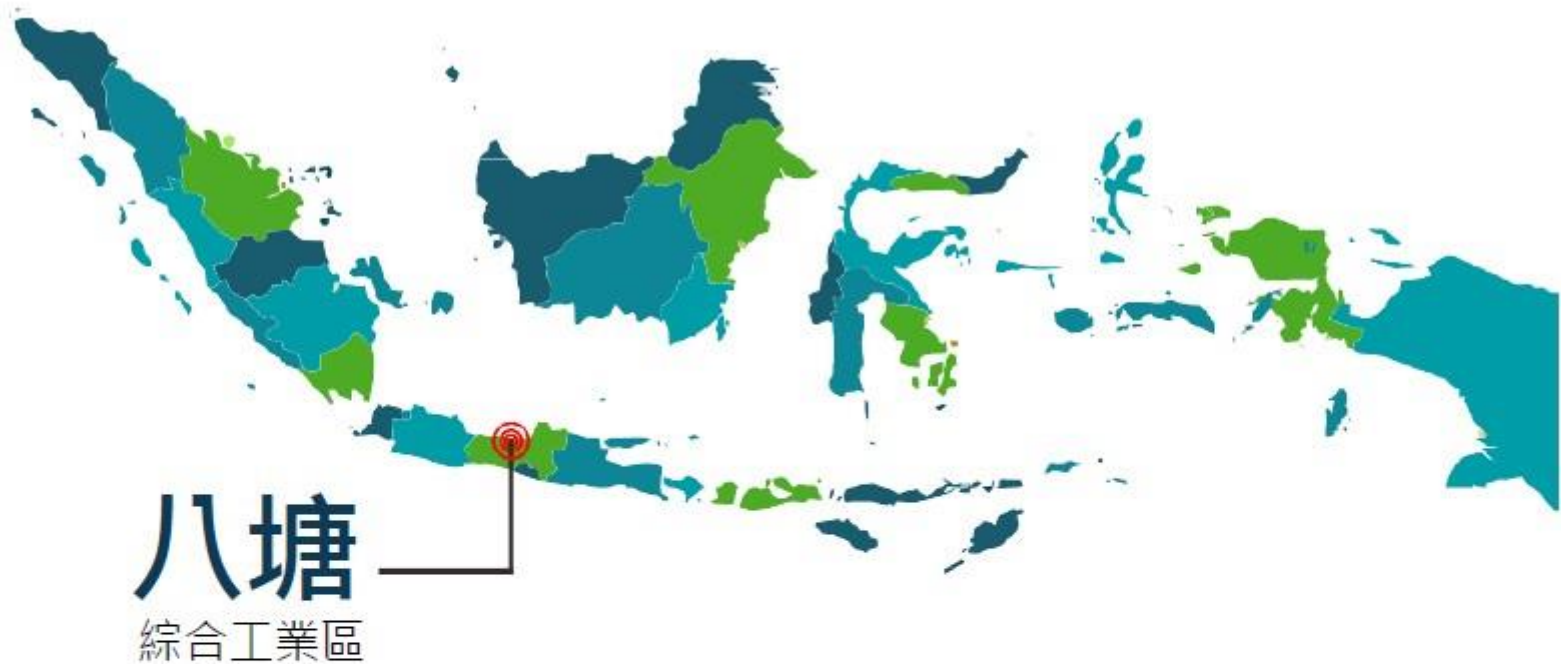
(2018年後)線上單一作業系統(OSS)

- 透過OSS申辦準證可加速進行投資案
- 實務上，在任何工業區投資，可同時建廠、同時申請環評許可等許可證。

印尼擁有煤、鎳、鋁及農產等天然資源。

工業製造產業集中於爪哇，有ASEAN最大級的汽車及紡織業群聚





八塘綜合工業區規劃為中爪哇省最大的工業城市之一，總面積4,300公頃，旨在成為一個智慧且永續的區域。開發概念具備三個基本原則（智慧社會、智慧環境與基礎設施、智慧經濟）與兩個設計介入（智慧體驗與智慧計劃）。

① JIPE深水港

臨馬都拉島海峽，形成天然防浪堤。
擁6200米的深水泊位，碼頭深度最深
達-16米，預計可吞吐載重噸位達
100,000 DWT的貨輪。航線通達中國、
台灣、日、韓等地。

② 鐵路(貨運)

將興建11公里的鐵路連結自最近的火
車站 (Duduk Sampean Railway
Station)，預計於2023年完成。

③ 公路

新建39公里的快速收費道路(KLBM
Toll)，連結 KRIAN – LEGUNDI –
BUNDER –JIPE，近期通車。





Thank You

home.kpmg/tw/tax



@KPMGTaiwan



The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2021 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.