

주재국 토지권 및 신수도의 경작권과 건축권

2024.7.31

한-인도네시아 인프라 협력센터

조코위 대통령은 최근 신수도 투자 부진을 만회하기 위해 신수도 투자자들에게 최대 190년까지 토지를 사용할 수 있도록 하는 대통령령(Presidential Regulation 75/2024)에 서명했습니다.¹⁾

해외에서 투자개발사업을 하는데 있어 토지에 대한 권리는 커다란 장애요소가 될 수 있습니다. 특히 주재국과 같이 외국(법)인이 토지를 소유할 수 없는 국가에서는 사업의 영속성에 대한 불확실성이 높아져 진입을 주저하게 되는 요소로 작용하기도 합니다. 그래서 조코위 대통령은 이러한 우려를 완화시키기 위해 토지에 대한 사용 권리를 초장기로 부여하려는 것입니다.

컨설팅 회사인 Permitindo에 따르면 주재국 정부는 정부 규정(Government Regulation) 103/2015에서 외국인의 토지에 대한 권리를 규정했으며, 일부 농업부(Ministry of Agriculture) 규정과 불일치하는 부분이 있으나 Permitindo는 정부 규정이 우선할 것이라고 해석하고 있습니다.

주재국 토지권 종류

주재국에서는 토지 소유권과 관련하여 크게 7가지의 권리를 다루고 있습니다.

1. 소유권(Ownership Rights, Hak Milik)
2. 경작권(Right to Cultivate, Hak Guna Usaha)
3. 건축권(Building Rights, Hak Guna Bangunan)
4. 사용권(Right of Use, Hak Pakai)
5. 기타 : Rental Rights, Right to Open Land, The Right to Collect Forest Products

1) 신수도법 21/2023에 따라 신수도에서 토지사용은 190년까지 가능하도록 이미 법제화되어 있었음

권리 개요

각각의 권리에 대한 내용은 아래와 같습니다.

1. 소유권(Hak Milik) : 가장 강력하고 완전한 권리. 주재국 국민에게만 부여됨
2. 경작권(HGU) : 국가가 직접 관리하는 토지를 경작할 수 있는 권리. 최대 35년이나 연장을 통해 60년까지 사용 가능. 주재국 국민 및 주재국 법률에 따라 설립된 주재국 소재 법인에게만 부여. 농업부에서만 부여 가능
3. 건축권(HGB) : 소유하지 않은 토지에 건축물을 세울 수 있는 권리. 최대 30년이나 연장을 통해 50년까지 사용 가능. 주재국 국민 및 주재국 법률에 따라 설립된 주재국 소재 법인에게만 부여. 국유지 사유지 모두 가능
4. 사용권(Hak Pakai) 다른 사람이 소유한 토지를 사용해 이익을 얻을 수 있는 권리. 주재국 국민 및 주재국 법인 뿐만 아니라 주재국 거주 외국인이나 주재국에 대표사무소를 둔 해외 법인도 가능. 최대 30년이나 연장을 통해 80년까지 사용 가능

[주재국 토지권 주요 내용]

권리명칭	권리내용	부여대상	기간	기타
Hak Milik	토지를 소유할 수 있는 권리	주재국 국민	-	
Hak Guna Usaha	국가가 직접 관리하는 토지를 경작할 수 있는 권리	주재국 국민 및 법인(PT, PMA)	최대 35년. 60년 까지 연장 가능	농업부(Ministry of Agriculture)에서만 부여
Hak Guna Bangunan	소유하지 않은 토지에 건축물을 세울 수 있는 권리	주재국 국민 및 법인(PT, PMA)	최대 30년. 50년 까지 연장 가능	국유지, 사유지 모두 가능
Hak Pakai	다른 사람이 소유한 토지를 사용해 이익을 얻을 수 있는 권리	주재국 국민 및 법인(PT, PMA), 주재국 거주 외국인 및 주재국에 대표사무소를 둔 해외 법인(PA)	최대 30년. 80년 까지 연장 가능	

* 출처 : Permitindo 웹사이트 <https://www.permitindo.com/news/foreignownershipofland>

신수도의 경작권 및 건축권

신수도에서는 신수도 프로젝트를 위한 특별 인센티브의 성격으로 신수도법에 따라 타지역 대비 장기의 경작권과 건축권이 부여됩니다.

권리명칭	권리내용	부여대상	기간
Hak Guna Usaha	타지역과 동일		총 190년. 초기 권리 95년 + 95년 연장
Hak Guna Bangunan			총 160년. 초기 권리 80년 + 80년 연장

* 출처 : Permitindo 웹사이트 <https://www.permitindo.com/news/foreignownershipofland>

한국해외인프라도시개발지원공사(KIND)는 우리 기업에게 프로젝트 기획과 타당성 조사 지원, 양질의 프로젝트 정보 제공, 금융조달 능력 제고 등 해외투자개발사업의 전단계를 적극 지원하고 있습니다.