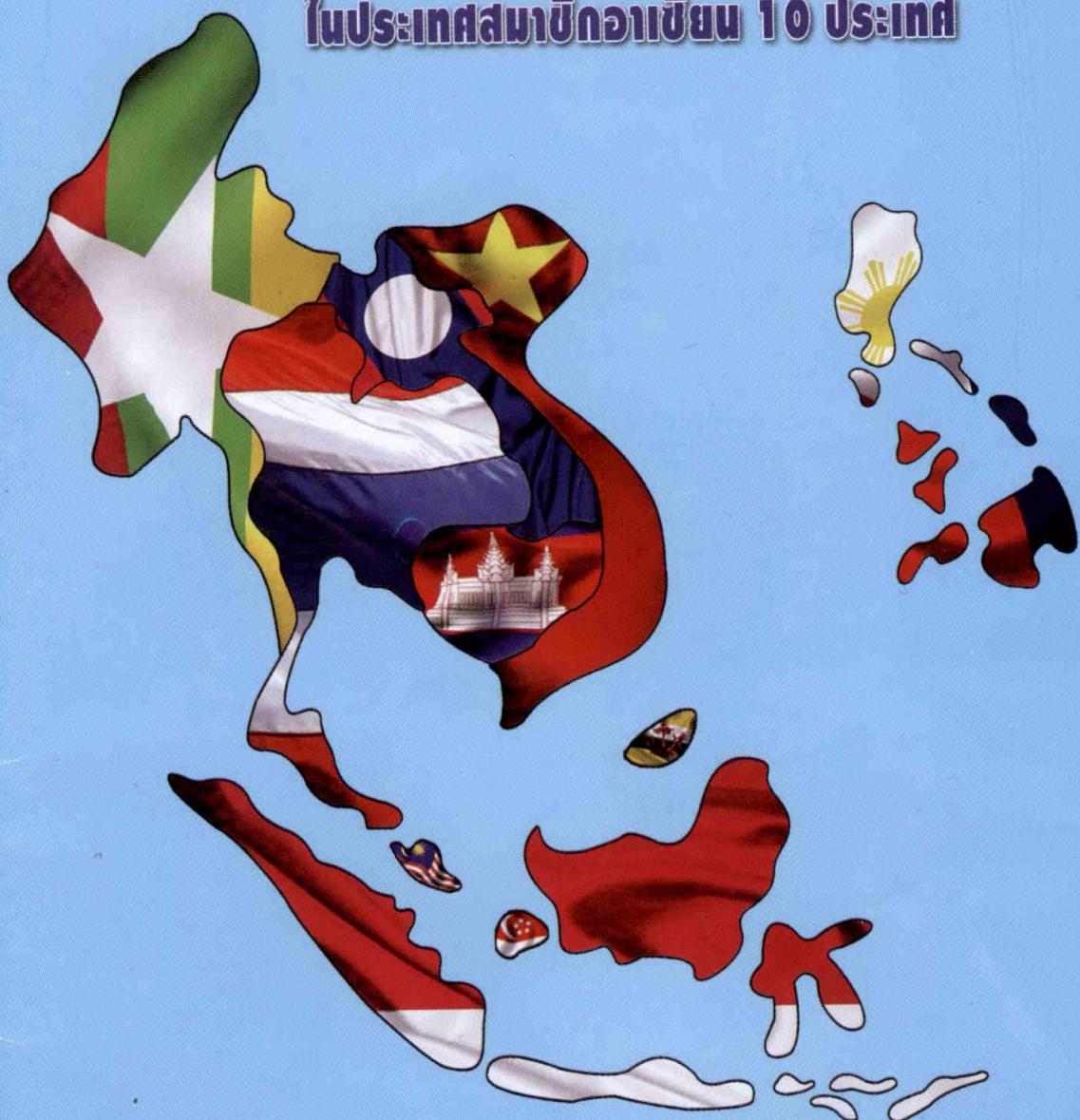




กสทช.

**លេកកែងកែងការដើរករងគស៊ាងហានិមពន្លឹមប៉ុងកណ្តាល់ខ្លួន
ឲ្យប្រាក់ប្រាក់សមាបិកវាមីន 10 ប្រាក់**



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองสิทธิ์ของคนต่างด้าว
ในประเทศไทยอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วถัน



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

1) บุคคลธรรมดา (individual) ที่เป็นคนอินโดนีเซียเท่านั้นที่สามารถมีกรรมสิทธิ์ (ownership) เนื้อที่ดินได้ โดยจะได้เอกสารสิทธิ์ที่มีกรรมสิทธิ์ หรือที่เรียกว่า Hak Milik แต่นิติบุคคลไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซีย หรือนิติบุคคลต่างชาติซึ่งจดทะเบียนในอินโดนีเซีย (PMA หรือ Foreign Investment Companies) ไม่สามารถได้เอกสารสิทธิ์ที่มีกรรมสิทธิ์หรือ Hak Milik ได้

2) การถือครองสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของนิติบุคคลทั้งต่างด้าวและนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซียสามารถมีสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(1) สิทธิในการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร (Hak Guna Usaha หรือ Right of Cultivation) ให้สิทธินิติบุคคลในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เป็นของรัฐ เพื่อทำการเพาะปลูก ปศุสัตว์ หรือประมง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 35 ปี และเมื่อครบกำหนดแล้วสามารถต่ออายุได้อีก 25 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และหากรัฐบาลอนุมัติจะสามารถโอนให้กับบุคคลที่สามได้

(2) สิทธิในการสร้างสิ่งปลูกสร้างและใช้ประโยชน์ในอาคารเหนือที่ดิน (Hak Guna Bangunan หรือ Right to Build) ให้สิทธินิติบุคคลในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรม และเป็นเจ้าของในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น (แต่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และโอนให้กับบุคคลที่สามได้

(3) สิทธิในการใช้ (Hak Pakai หรือ Right to Use) ให้สิทธิในการใช้ที่ดินไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ใดในระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีการระบุเวลาไว้หรือไม่ระบุก็ได้ แต่สิทธิประเภทนี้ไม่สามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน หรือจำหน่ายจ่ายโอนหรือเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่จะมีการระบุขัดเจนไว้ในสัญญาที่กระทำกัน สิทธิประเภทนี้คืนต่างด้าวที่พำนักในอินโดนีเซียเป็นการถาวร หรือนิติบุคคลต่างด้าวที่มีสำนักงานในอินโดนีเซีย เช่น ธนาคารหรือสถานเอกอัครราชทูต สามารถถือครองได้

3) อาคารชุด (Condominium) รัฐบาลเคยออกกฎหมายเบี่ยงเลขที่ 41/1996 อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ แต่ในทางปฏิบัติยังมีความไม่ชัดเจนในการปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าว ดังนั้น จนถึงปัจจุบันยังไม่เคยมีชาวต่างชาติได้รับเอกสารสิทธิ์ที่มี “กรรมสิทธิ์” ในอาคารชุดตามกฎหมายเบี่ยงดังกล่าว

2. การเช่า

คนต่างด้าวที่พำนักในอินโดนีเซียเป็นการถาวร หรือนิติบุคคลต่างด้าวที่มีสำนักงานในอินโดนีเซียสามารถเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกสารเป็นผู้ถือสิทธิ์ในการสร้างสิ่งปลูกสร้างได้โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของทั้งสองฝ่าย