

新住民不動產相關問答集

Tanya Jawab Mengenai Aset Tidak Bergerak Imigran Baru

1. 何謂繼承權?登記實務上，繼承從哪一天開始？

Apa yang dimaksud dengan hak waris? Dalam praktek pendaftaran, kapan pewarisan itu dimulai?

因被繼承人死亡，而發生之繼承權利。所以在登記實務上，「繼承開始之日」就是被繼承人死亡之日。

Hak waris timbul karena pewaris meninggal dunia. Dalam praktek pendaftaran, “Tanggal dimulainya pewarisan”dimulai dari tanggal pewaris meninggal dunia.

2. 如果配偶死亡，外籍配偶有不動產繼承權嗎？尚未取得國籍有關係嗎？

Jika pasangan meninggal dunia, apakah pasangan asing berhak mewarisi aset tidak bergerak? Jika belum mendapat kewarganegaraan, apakah akan berpengaruh terhadap hak tersebut?

根據中華民國民法，外籍配偶和國人配偶一樣擁有繼承包括動產與不動產的權利。如果配偶不幸死亡，必須依法辦理財產的繼承，同時依法申報遺產稅。但繼承不動產時，必須外籍配偶之原屬國與本國間有平等互惠的關係，才能繼承不動產，繼承登記應自國人死亡6個月內向土地所在地之地政事務所提出申請，超過1個月處應納登記費1倍之罰鍰。

Berdasarkan hukum Taiwan, pasangan asing dan pasangan Taiwan memiliki hak waris yang sama baik untuk aset bergerak maupun aset tidak bergerak. Jika pasangan meninggal dunia, maka pewarisan harta harus dilaksanakan sesuai hukum, serta membayar pajak warisan sesuai ketentuan. Tetapi saat mewarisi aset tidak bergerak, negara asal pasangan asing dan Taiwan harus memiliki hubungan mutual untuk dapat mewarisi aset tidak bergerak.

Pendaftaran pengalihan warisan dapat diajukan ke Kantor Administrasi Tanah tempat tanah tersebut berada dalam waktu 6 bulan setelah pasangan tersebut meninggal, jika lewat dari 1 bulan dari batas waktu yang ditentukan, akan didenda 1(satu) kali lipat dari biaya pendaftaran yang hendak dibayar.

依中華民國涉外民事法律適用法第 58 條：

繼承，依被繼承人死亡時之本國法。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之。

Hukum Taiwan yang berhubungan dengan luar negeri pasal 58 tercantum:

Warisan dilakukan berdasarkan hukum negara pewaris saat meninggal dunia. Tetapi berdasarkan hukum Taiwan, saat warga Taiwan menjadi ahli waris, maka harta warisan tersebut harus berada dalam wilayah Taiwan untuk dapat diwariskan.

所以配偶雖尚未取得中華民國之國籍，但被繼承人為中華民國之國籍，依該法律條文之述，當以中華民國之民法規定辦理。

Dengan kata lain, walaupun pasangan asing belum mendapatkan kewarganegaraan Taiwan, tetapi pewaris berkewarganegaraan Taiwan, maka berdasarkan isi ketentuan hukum diatas, harus dilaksanakan sesuai dengan isi hukum perdata Taiwan.

3. 外籍配偶與子女或其他人同為繼承人時，其繼承權如何計算？

Saat pasangan asing dan anak atau orang lain mewarisi aset tersebut bersama, bagaimana cara menghitung hak waris tersebut?

民法規定的繼承順序

Urutan pewarisan yang ditentukan hukum

1. 第一順位 直系血親卑親屬(如子女，孫子女，以親等近者為優先)。

Urutan pertama kerabat yang memiliki hubungan darah (seperti anak, cucu dari anak, diprioritaskan untuk yang memiliki hubungan darah yang dekat)

2. 第二順序 父母

Urutan kedua Orang tua

3. 第三順序 兄弟姐妹
Urutan ketiga Kakak beradik
4. 第四順序 祖父母
Urutan keempat Kakek nenek

如無先順序繼承人，才會由後順序繼承人繼承。

Jika tidak memiliki ahli waris di urutan awal, maka diwariskan kepada urutan berikutnya.

在沒有遺囑，且無人拋棄繼承的狀況下，配偶之應繼分：

Dalam kondisi tidak meninggalkan surat wasiat, dan tidak ada yang menolak pewarisan, maka pembagian warisan untuk pasangan adalah :

1. 與第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。
Jika mewarisi bersama dengan ahli waris di urutan pertama, maka warisan akan dibagi rata.
2. 與第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。
Jika mewarisi bersama dengan ahli waris di urutan kedua atau ketiga, maka akan mendapat 1/2 dari warisan tersebut.
3. 與第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。
Jika mewarisi bersama dengan ahli waris di urutan keempat, maka akan mendapat 2/3 dari warisan tersebut.
4. 無第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。
Jika tidak memiliki ahli waris dari urutan pertama hingga keempat, maka akan mendapat seluruh harta warisan tersebut.

4. 聽說在取得中華民國身分證之前，外國人可能不能繼承取得不動產？

Saya pernah mendengar bahwa sebelum mendapat KTP Taiwan, orang luar negeri mungkin tidak dapat mewarisi aset tidak bergerak?

土地法第 17 條第 1 項規定的土地，不能移轉外國人，如因繼承或遺贈取得，要在 3 年內出售給本國人。

Berdasarkan hukum tanah pasal 17 ayat 1 mengenai tanah yang tidak dapat dialihkan kepada warga asing, jika mendapatkan tanah tersebut karena faktor mewarisi atau hibah, maka harus dijual ke warga Taiwan dalam waktu 3 tahun.

1. 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：(1) 林地。(2) 漁地。(3) 狩獵地。(4) 鹽地。(5) 礦地。(6) 水源地。(7) 要塞軍備區域及領域邊境之土地。但不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人(如是新加坡人因繼承或遺贈取得，應於 5 年內出售給本國人)，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。

Tanah di bawah ini tidak dapat dialihkan, dibebankan atau disewakan kepada warga asing : (1) tanah perhutanan. (2) Tanah perikanan. (3) Tanah perburuan. (4) Tanah salin. (5) Tanah pertambangan. (6) Tanah sumber air. (7) Area utama persiapan kemiliteran atau perbatasan, tetapi tidak termasuk pada tanah yang didapat karena warisan. Namun, warga asing harus menjual tanah tersebut dalam waktu 3 tahun setelah menyelesaikan prosedur pendaftaran warisan kepada penduduk Taiwan (Jika warga Singapura mendapat tanah tersebut karena warisan atau hibah, maka tanah tersebut harus dijual dalam waktu 5 tahun). Tanah yang belum dijual setelah lewat dari batas waktu, maka pihak pemerintah kota atau kabupaten akan meminta Biro Administrasi Properti Nasional untuk melakukan lelang terbuka.

2. 外國人申請在我國取得或設定土地權利時，應符合平等互惠原則，並依土地法、外國人在我國取得土地權利作業要點及相關規定辦理。

Warga negara asing yang melakukan pendaftaran penerimaan atau pengaturan kepemilikan tanah harus sesuai dengan prinsip mutual yang sederajat, dan diajukan berdasarkan ketentuan Hukum Tanah, serta ketentuan prosedur operasional warga asing mendapat kepemilikan tanah Taiwan yang bersangkutan.

5. 如果配偶死亡不辦理繼承登記，是否有罰則規定？

Jika pasangan asing meninggal dan tidak melakukan prosedur pendaftaran warisan, apakah ada ketentuan pinalti?

有。

繼承登記得自繼承開始之日起，6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰。但最高不得超過 20 倍。(土地法第 73 條)

Ada.

Pendaftaran warisan harus dilakukan dalam waktu 6 bulan dihitung dari tanggal dimulainya pewarisan. Jika lewat dari batas waktu tersebut, maka setiap lewat dari 1 bulan, harus membayar denda 1 kali lipat dari biaya pendaftaran yang harus dibayar. Tetapi tidak boleh lebih dari 20 kali lipat. (Hukum Tanah pasal 73).

6. 其他繼承人不願意配合辦理繼承，可以單獨申請嗎？

Jika ahli waris lainnya tidak bekerja sama dalam melakukan proses pewarisan, apakah dapat diajukan sendiri?

可以。

繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請為共同共有之登記。（土地登記規則第 120 條第 1 項前段）

Ya.

Ahli waris lebih dari 2 orang. Jika sebagian dari ahli waris tidak dapat melakukan pendaftaran warisan bersama dengan ahli waris lainnya, mak salah satu atau sebagian dari ahli waris tersebut akan bertindak sebagai wakil dari semua ahli waris untuk melakukan pendaftaran kepemilikan tanah bersama dari pewaris. (Ketentuan pendaftaran tanah pasal 130 ayat 1 alinea pertama).

7. 外籍配偶可以主張夫妻剩餘財產嗎？剩餘財產如何計算？

Apakah pasangan asing dapat mengklaim sisa aset perkawinan? Bagaimana cara menghitung sisa aset perkawinan tersebut?

依 100 年 5 月修正後涉外民事法律適用法第 13 條第 1 項規定，夫妻財產制依結婚時「夫所屬國之法」，如查明結婚時夫為我國國民，其夫妻財產制應適用我國民法的規定，於夫死亡時，即有請求權之適用。

Berdasarkan perubahan isi hukum Taiwan yang berkaitan dengan luar negeri pasal 13 ayat 1 yang ditetapkan pada Mei 2011, sistem properti pernikahan ditentukan berdasarkan 'Hukum

negara dari suami' saat menikah. Jika saat menikah, suami merupakan warga negara Taiwan, maka sistem properti pernikahan dapat dilaksanakan dengan ketentuan Taiwan, yakni saat suami meninggal, berhak mengajukan klaim warisan.

根據我國民法第 1030 條之 1 規定，法定財產制關係消滅時(一方死亡或離婚)，夫或妻現存的婚後財產，扣除婚姻關係存續中所有負債後，如有剩餘，其雙方剩餘財產的差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產與慰撫金不在此限。

Berdasarkan hukum perdata Taiwan pasal 1030 ayat 1, saat hubungan sistem properti legal berakhir (salah satu meninggal dunia atau bercerai). Sisa harta dari suami atau istri saat pernikahan berlangsung masih bersisa setelah dikurangi dengan seluruh liabilitas/hutang saat hubungan pernikahan masih berlangsung, maka saldo dari sisa aset pernikahan harus dibagi rata, tetapi tidak terbatas pada nilai santunan atau aset yang didapat dari warisan atau hadiah.

8. 要把房屋土地過戶給外籍配偶，應如何辦理？

Apa saja prosedur pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan kepada pasangan asing?

1. 首先查明外籍配偶之國籍是否符合土地法第 18 條平等互惠國家。

Pertama, akan diperiksa terlebih dahulu apakah negara dari pasangan asing sesuai tersebut memiliki hubungan mutual yang sederajat dengan Taiwan sesuai dengan isi Hukum Tanah pasal 18.

I. 目前泰國、菲律賓可取得設定不動產權利，新加坡人允許在我國取得高逾 6 樓(含)以上之建築物之任何一層作為住宅使用，並准其取得基地所有權或地上權。

Saat ini, warga Thailand, dan Filipina berhak mendaftarkan kepemilikan dari aset tidak bergerak. Warga Singapura diizinkan untuk memiliki bangunan di atas lantai 6 manapun untuk dijadikan sebagai tempat tinggal di Taiwan serta mendapat izin hak milik tanah atau hak atas tanah.

II. 其他國家請參考「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」，或提出「互惠證明文件」來辦理，即申請人之本國（或其行政區）有關機關所出具載明該國（或其行政區）對我國人民得取得同樣權利之證明文件；並經我國駐外使領館、代表處、辦事處及其他外交部授權機構驗證者。

Untuk negara lainnya, lihat di referensi”Daftar negara dari warga asing yang memiliki hubungan mutual untuk hak kepemilikan atau pendaftaran tanah” atau ajukan “Dokumen bukti hubungan mutual” untuk pengajuan, yakni negara (atau daerah administrasi) asal pemohon harus mengeluarkan dokumen bukti bahwa warga

negara Taiwan berhak mendapatkan hak yang sama di negara tersebut; serta dilegalisir oleh duta besar, kantor perwakilan, kantor pengurusan atau lembaga otorisasi dari Departemen luar negeri.

2. 辦理程序：外國人依相關規定取得土地權利，應檢送下列文件，向土地所在地地政事務所申請，再由該地政事務所逕送請該管直轄市或縣（市）政府核准：

Prosedur aplikasi : Bagi warga asing yang berhak mendapatkan kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, harus mengajukan aplikasi dengan membawa dokumen di bawah ini ke kantor administrasi tanah, lalu kantor administrasi tanah akan mengajukan dokumen tersebut ke pemerintah kotamadya atau kabupaten (kota) yang berkaitan untuk disetujui.

- (1). 土地登記申請書。

Formulir permohonan pendaftaran kepemilikan tanah

- (2). 登記原因證明文件：如買賣契約書、贈與契約書等等。

Dokumen bukti alasan pendaftaran : seperti surat perjanjian jual beli, surat perjanjian hibah, dsb.

- (3). 土地所有權狀。

Akte kepemilikan tanah.

- (4). 土地權利變更之權利人及義務人身分證明文件。

KTP dari pemilik hak dan obligor dari perubahan kepemilikan tanah tersebut.

- (5). 繳稅或免稅證明文件（如土地增值稅或契稅、贈與稅繳清或免稅證明書）。

Dokumen bukti pembayaran pajak atau bebas pajak (seperti : pajak pertambahan nilai tanah atau pajak kontrak, bukti pembayaran lunas pajak hibah atau bebas pajak).

- (6). 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）。

Bukti batas pembagian penggunaan tanah (jika merupakan tanah non-kota, maka tidak perlu dilampirkan).

- (7). 授權書（如本人不能親自申請，須加附授權書）。

Surat kuasa (Jika pemohon tidak dapat hadir secara pribadi untuk pendaftaran, maka harus melampirkan surat kuasa).

- (8). 其他經中央地政機關規定應提出之證明文件。

Dokumen bukti lainnya yang ditentukan oleh Departemen Administrasi Tanah Pusat.