



ПРАВО · РАЗБОР

Электронный сертификат на землю в Индонезии: как перевести бумажный и что он даёт покупателю

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

С декабря 2023 года земельное ведомство Индонезии выдаёт сертификаты в электронном виде. Разбираем, каким приказом это устроено, сколько стоит перевод бумажного сертификата, что видно в приложении Sentuh Tanahku и что это меняет для покупателя виллы и арендатора.

КОРОТКО

Электронный сертификат введён приказом Permen ATR/BPN № 3/2023. Перевод бумажного стоит Rp 50 000 (≈ \$ 3) за сертификат, по стандарту ведомства — до 19 рабочих дней. Бумажный сертификат остаётся действительным, а после продажи новый выпускается уже электронным. К марту 2026 года электронными были 7,6 млн сертификатов, или 7,8% всех.

Rp 50 000

пошлина за перевод
одного сертификата

19 дней

рабочих, стандарт
замены бланка

7,8%

сертификатов
электронные, март 2026

14 цифр

единый номер участка в
новом формате

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01** Электронный сертификат держится на приказе министра от 2023 года
- 02** Девять сертификатов из десяти пока бумажные

- 03** Перевод делают в земельном управлении по месту участка
- 04** Пошлина — Rp 50 000, срок — до 19 рабочих дней

05 Sentuh Tanahku показывает участок, но не всё

06 Что электронный сертификат меняет для покупателя и арендатора

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Электронный сертификат держится на приказе министра от 2023 года

Основа — приказ министра аграрных дел Permen ATR/BPN № 3/2023. Подписан 16 июня 2023 года, в силе с 20 июня, прежний приказ № 1/2021 отменил.

Сертификат — электронный документ с электронной подписью. Земельная книга и план участка хранятся в базе ведомства. На руки выдают распечатку на защищённой бумаге с QR-кодом.

Выдавать такие сертификаты начали 4 декабря 2023 года. Залоги регистрируются электронно ещё с 2020 года.

Нормы, на которых стоит электронный сертификат

ДОКУМЕНТ	ЧТО РЕГУЛИРУЕТ
Permen ATR/BPN № 3/2023	выпуск электронных сертификатов и перевод бумажных
Permen ATR/BPN № 1/2021	прежний порядок, отменён с 20.06.2023
PP № 128/2015	пошлины ведомства, в том числе замена бланка
Permen ATR/BPN № 5/2020	электронная регистрация залога

Источник: JDIH ATR/BPN и JDIH BPK, карточка Permen ATR/BPN № 3/2023; Suara Pemerintah, 05.12.2023

02 / 06

Девять сертификатов из десяти пока бумажные

На март 2026 года ведомство выпустило 7,6 млн электронных сертификатов — 7,8% всех выданных в стране. Бумажных около 89,4 млн.

Темп задаёт не владелец, а оборот. По приказу № 3/2023 перевод идёт двумя путями: планоно, деревня за деревней, или при любой операции с участком. Земельное управление Бали отдельно подчёркивает: каждое изменение данных оставляет цифровой след.

Сертификаты на землю в Индонезии, март 2026

вид	штук	доля
Электронные	7,6 млн	7,8%
Бумажные	89,4 млн	92,2%
Всего	≈ 97 млн	100%

Источник: ATR/BPN, данные к слушаниям в комиссии парламента 31.03.2026, по ANTARA от 07.04.2026; Bali Hot News, 14.06.2026

03 / 06

Перевод делают в земельном управлении по месту участка

Заявление подаёт владелец или представитель по доверенности — в земельное управление округа, где стоит участок. Для Canggu и Uluwatu это Badung, для Ubud — Gianyar.

Сотрудник сверяет бумажный сертификат с земельной книгой и базой. Старый сертификат изымают в архив, взамен выдают электронный. Двух действующих сертификатов на участок не остаётся.

Что принести для перевода

ДОКУМЕНТ	КОММЕНТАРИЙ
Оригинал бумажного сертификата	копию не принимают, его изымают
Заявление по форме	подпись на гербовой марке Rp 10 000
Копия удостоверения и семейной карты	сверяют с оригиналом
Доверенность	если подаёт представитель
Заявление, что участок не в споре	и находится во владении заявителя

Источник: detikProperti, 2026; Griya.id по Kompas, 25.11.2025; Arandra Residence, 10.09.2026



Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram

Написать в MAX

Пошлина — Rp 50 000, срок — до 19 рабочих дней

Пошлина — Rp 50 000 (≈ \$ 3) за сертификат: тариф на замену бланка по регламенту PP № 128/2015. Оплата — через государственную систему, с кодом платежа.

Сверху — марка Rp 10 000 и копии. Услуги посредника в тариф не входят. Встречается цифра Rp 150 000 — это сбор на первичную регистрацию земли, не на перевод.

Срок по стандарту ведомства для замены старого бланка — до 19 рабочих дней, на деле зависит от загрузки управления.

Во что обходится перевод

статья	сумма
Пошлина за замену бланка	Rp 50 000 (≈ \$ 3)
Гербовая марка	Rp 10 000 (≈ \$ 0,6)
Срок по стандарту	до 19 рабочих дней
Услуги посредника	по договору, вне тарифа

Источник: PP № 128/2015; Sorot News по разъяснению ATR/BPN, 2026; стандарт обслуживания Perkaban № 1/2010; ATR/BPN в X

Sentuh Tanahku показывает участок, но не всё

Sentuh Tanahku — официальное приложение ведомства. Аккаунт привязан к NIK, индонезийскому номеру удостоверения личности.

По QR-коду приложение проверяет подлинность сертификата. Владелец видит данные права, границы участка и получает уведомление, если в сертификате что-то изменили.

У участка теперь один номер из 14 цифр: код провинции и округа, девять цифр участка и цифра его расположения. Раньше номер участка и номер права были разными.

Залог и аресты приложение не показывает, их видит нотариус-PPAT. Полная проверка — в разборе проверки земли.

Видно в приложении

- подлинность по QR-коду
- вид права и срок
- границы участка на карте
- уведомление об изменении данных

Не видно

- залог и аресты
- договоры аренды
- споры до регистрации
- зонирование участка

Источник: Suara Pemerintah, 05.12.2023; Radar Nusantara по данным земельного управления Tabanan, 25.09.2026; detikProperti, 2026

06 / 06

Что электронный сертификат меняет для покупателя и арендатора

Покупателю переводить заранее ничего не нужно. Бумажный сертификат действителен, штрафа нет. После переоформления права на покупателя сертификат выпустят электронным.

Подделать запись сложнее, а утерянная бумага не означает потерю права: данные хранятся в базе. Какие права доступны иностранцу — в разборе HGB, Hak Pakai и Hak Milik.

Арендатор по лизхолду сертификата не получает: договор аренды нотариальный и в сертификат не вписывается. Проверять нужно сертификат собственника. Кто оформляет сделку — в материале о нотариусе и PPAT.

Покупатель права

- получает электронный сертификат после сделки
- сверяет подлинность по QR-коду
- видит изменения в приложении

Арендатор по лизхолду

- проверяет сертификат собственника до задатка
- сверяет имя владельца с договором
- обременения запрашивает через PPAT

Источник: Permen ATR/BPN № 3/2023, ст. 33, 39, 45; Sorot News по разъяснению ATR/BPN, 2026; Bali Property Rules, 2026

Что это значит для покупателя

- 01 Бумажный сертификат переводить до сделки не нужно: после переоформления он станет электронным сам.
- 02 Перевод стоит Rp 50 000 за сертификат; просят больше — спросите код государственной оплаты.
- 03 QR-код подтверждает подлинность, но залог и аресты проверяет только нотариус-PPAT.

Следующий шаг: Оценка объекта на Бали: цена завышена или нет

Частые вопросы

Какой закон ввёл электронный сертификат на землю?

Приказ министра аграрных дел Permen ATR/BPN № 3/2023 о выпуске электронных документов при регистрации земли. Он подписан 16 июня 2023 года, вступил в силу 20 июня и отменил прежний приказ № 1/2021. Выдавать электронные сертификаты ведомство начало 4 декабря 2023 года.

Сколько стоит перевести бумажный сертификат в электронный?

Официальная пошлина — Rp 50 000 ($\approx$ \$ 3) за сертификат по регламенту PP № 128/2015. Сверху — гербовая марка Rp 10 000 на заявление и копии документов. Услуги посредника в тариф не входят. Платёж идёт через государственную систему с кодом оплаты.

Обязательно ли менять бумажный сертификат на электронный?

Нет. Ведомство прямо разъясняет: бумажный сертификат остаётся действенным, штрафа за отказ нет. Электронный выпускается сам при любой операции с участком — продаже, дарении, наследовании, разделе или оформлении залога. Отдельное заявление на перевод подают только по желанию владельца, например для сверки по QR-коду.

Сколько времени занимает перевод в электронный сертификат?

По стандарту обслуживания ведомства замена старого бланка занимает до 19 рабочих дней. Отдельного срока именно для перевода в электронный вид приказ № 3/2023 не устанавливает. На практике всё зависит от загрузки земельного управления, поэтому срок стоит уточнить при подаче заявления.

Может ли иностранец проверить сертификат в Sentuh Tanahku?

Аккаунт в приложении привязан к NIK — индонезийскому номеру удостоверения личности. Иностранцу без NIK проще попросить продавца показать данные в своём приложении или заказать проверку у нотариуса. Проверка в земельном управлении стоит Rp 50 000 и показывает больше, чем приложение.

Метод и источники

Правовая часть — текст и карточка Permen ATR/BPN № 3/2023 в правовых базах ATR/BPN и BPK (дата подписания, вступления в силу, отменённый приказ № 1/2021), статьи 33, 39 и 45 — по пересказу Pasa.id. Тариф — PP № 128/2015 в изложении ATR/BPN и индонезийских изданий. Срок 19 рабочих дней — стандарт замены бланка по Perkebunan № 1/2010, для перевода в электронный вид отдельного срока в приказе нет. Статистика — данные ATR/BPN к парламентским слушаниям 31.03.2026. Сведения о приложении — заявления ведомства при запуске и разъяснения земельного управления Tabanan. Цифра Rp 150 000 из ряда публикаций к переводу не относится: по разбору Arandra Residence это сбор на первичную регистрацию; официального подтверждения этой трактовки мы не нашли, в расчёт не брали. Число электронных сертификатов по Бали отдельно не опубликовано. Возможность регистрации иностранца в приложении без NIK не подтвердили. Материал не заменяет юридическую проверку участка.

— Permen ATR/BPN № 3/2023 о выпуске электронных документов при регистрации земли — JDIN ATR/BPN и JDIN BPK, подписан 16.06.2023, в силе с 20.06.2023

— PP № 128/2015 о видах и тарифах неналоговых платежей ATR/BPN — пошлина Rp 50 000 за замену бланка

— ATR/BPN — данные к слушаниям в комиссии парламента 31.03.2026, по ANTARA от 07.04.2026

— ATR/BPN — заявления при запуске электронного сертификата 04.12.2023, по Suara Pemerintah от 05.12.2023

— Земельное управление Tabanan — формат номера участка из 14 цифр, по Radar Nusantara от 25.09.2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.



Вопрос по статье?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/