



인도네시아 토지 전자등기제도 도입 내용

2021.03.04

토지에 대한 전자등기제도

인도네시아 농림 및 공간계획부는 2021년 공간 계획 및 토지 분야에 대한 디지털 서비스를 본격적으로 도입하기 위한 일환으로 「2021년 제1호 전자증명서에 관한 장관령」 (*PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK*, 이하 “전자등기규칙”)을 마련하였습니다. 2021년 새로 도입된 전자등기규칙에는 토지상의 권리의 적법한 보유에 관한 증명서와 관련하여 그 권리증명서(일종의 등기 권리증)를 온라인에 기반한 전자증명서로 대체 및 전환하는 내용이 포함되어 있습니다.

그 동안 인도네시아 토지에 대한 등기는 인도네시아 토지기본법(*UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRIA; UUPA*), 그 시행규정인 “1997년 제3호 토지등기에 관한 장관령” 및 그에 대한 일부 변경 규정인 “2019년 제7호 토지등기에 관한 장관령”에 의하여 규율되어 왔습니다. 인도네시아 토지기본법 제19조에서는 토지에 대한 등기제도를 마련하도록 규정하고 있었는데, 구체적으로 i) 토지에 대한 측량, 지적도의 작성, 토지대장의 작성, ii) 권리의 이전, 변경에 관한 내용 기입, iii) 토지상의 권리에 대한 강력한 증명수단으로서 증명서(*Sertifikat*)을 발급하도록 하고 있었습니다. 위 토지기본법과 기존 장관령에 따르면, 위 증명서는 물리적인 책자의 형태를 띠고 있어야 했습니다.

그러나 2021년 전자등기규칙의 도입과 함께 인도네시아 토지에 관한 권리는 온라인을 통하여 전자적인 방법으로 등기가 될 수 있고, 또한 기존의 책자 형태의 증명서는 전자증명서로 교체 및 전환될 수 있게 되었습니다.

2021년 전자등기규칙의 주요 내용

2021년 전자등기규칙의 주요 내용은 다음과 같습니다.

<2021년 전자등기규칙 주요 내용>

사항	2021년 전자등기규칙 주요 내용	비고
전자시스템의 도입 (제1조)	• 전자시스템(<i>Sistem Elektronik</i>)이란 전자 정보를 준비, 수집, 처리, 분석, 저장, 표시, 발표, 전송 및/또는 배포하는데 사용되는	전자시스템 제도는 2020. 11. 2. 인도네시아 옴니버스법 제정으로 다양한 분

	<p>일련의 전자적 수단 및 절차</p> <ul style="list-style-type: none"> • 온라인을 통한 전자적 방법의 토지등기는 반드시 전자시스템을 통하여야 함 	야에서 도입됨
전자등기의 구현 및 실시 (제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • 토지에 대한 등기 및 등록 행위를 전자적인 방법으로 할 수 있도록 함 • 토지에 대한 등기제도의 구현에는 i) 최초로 토지를 등기하는 행위 뿐만 아니라 ii) 토지에 관한 데이터를 유지하고 관리하는 행위 포함 	전자등기는 단계적으로 실시될 것임 → 향후, 장관 결정사항(<i>keputusan</i>)의 형태로 구체화 하위 법규 마련이 예상됨 (제2조 제4항)
전자증명서의 발급을 위한 검증 절차 (제8조, 제11조)	<ul style="list-style-type: none"> • 전자증명서가 발급되기 위한 요건 및 검증 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 권리 보유자의 인적 사항 등 데이터에 대한 검증 - 토지의 물리적 데이터 검증 - 토지 권리에 관한 데이터 검증 • 토지의 물리적 데이터 <ul style="list-style-type: none"> - 토지의 면적, 경계 등이 포함된 측량서, 지적도, 평면도, 상하의 공간에 대한 공간도 등 • 토지 권리에 관한 데이터 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 조사위원회의 회의록, 권리보유자의 권리에 대한 기록 등 권리보유 사실을 확인할 수 있는 자료 등 	
전자증명서의 발급 대상 (제12조, 제13조)	<ul style="list-style-type: none"> • 토지에 대한 소유권, 사용권, 건축권, 토지관리권(<i>hak pengelolaan</i>), 집합주택의 토지에 대한 소유권, 토지에 대한 저당권, 공용 토지권에 대해서 전자증명서 발급 • 전자증명서는 위 각 권리의 보유에 대한 증명서로 역할을 하게 됨 • 전자등기를 하는 경우, 권리보유자에 대한 전자증명서의 발급 이외에도 권리보유자에게 전자시스템을 통하여 온라인으로 전자증명서에 대한 열람 등이 가능하도록 접근권을 부여 • 만약, 물리적 데이터 및 법적 데이터에 대한 이견이 있거나 분쟁이 있는 경우, i) 전자증명서와 ii) 접근권은 부여되지 아니함 	인도네시아 토지기본법상 ‘토지에 관한 권리’에는 토지에 대한 소유권, 사용권, 건축권이 포함
전자증명서로 대체 및 전환 (제14조 내지 제16조)	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 물리적인 장부 형태의 증명서를 보유한 경우, 신청을 통하여 장부 형태의 증명서를 전자증명서로 대체하여 줄 것을 신청할 수 있음 • 위 신청이 있는 경우, 각 지역 토지사무소(<i>Kantor Pertanahan</i>)에서 전자증명서를 발급하기 이전에 검증을 실시하여야 함 • 기존 증명서 대체를 위한 검증시에는 i) 권리 보유자에 관한 데이터, ii) 토지의 물리적 데이터, iii) 권리에 관한 법적 데이터 검증이 모두 이루어져야 함 	
전자적 데이터의 유지 관리 등 (제18조)	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 면적의 변경, 경계의 변경, 토지의 분필, 합필 등 물리적 데이터의 변경 사항이 모두 전자적 데이터로 관리됨 • 권리의 이전, 변경에 관한 사항도 전자적 데이터로 관리됨 • 물리적 데이터 및/또는 권리에 관한 데이터의 내용에 변경이 발 	

	생하는 경우→ 새로운 전자증명서 발급 → 기존 전자증명서는 무효가 되고, 토지사무소의 전자시스템에 기록됨	
전자증명서 법적 효력(제4조, 제5조)	<ul style="list-style-type: none"> 전자등기 관련 전자시스템에 등기 및 등록된 데이터는 당해 권리와 관련된 법적 증거로서의 효력이 있음 	

평가

인도네시아가 토지 분야와 관련하여 전자등기제도를 도입한 것은 혁신적인 변화라고 할 수 있습니다. 비록, 신규 전자등기 활성화 및 기존 증명서의 전자증명서로의 전환이 점진적으로 이루어질 수밖에 없다는 점에서 변화의 속도를 당장 체감하기는 어렵다고 하더라도, 장기적으로는 전자등기제도의 정비로 인하여 토지 등기제도에 대한 신뢰성이 제고될 수 있을 것으로 기대됩니다.

법무법인(유) 세종 인도네시아 사무소 소개

인도네시아 법제에 대한 우수한 전문성을 갖춘 세종 인도네시아 그룹

법무법인(유) 세종의 인도네시아 사무소를 이끌고 있는 이대호 변호사는 인도네시아 UPH(Universitas Pelita Harapan) 대학에서 법학 석사(Magister Hukum) 과정을 수강하고, 「인니법-인도네시아 법령 소개서」 (도서출판 유로, 2018)를 저술하는 등, 인도네시아 법에 관한 우수한 한국인 전문가로 인정받고 있습니다. 이대호 변호사는 인도네시아 파견 전에 약 10년간 부동산 투자, 건설, PPP, M&A, 일반 기업자문 등 다양한 분야를 전문적으로 수행한 바 있습니다. 세종이 제휴하고 있는 인도네시아 로펌인 AKSET(*ARFIDEA KADRI SAHETAPY-ENGEL TISNADISASTRA*)은 인도네시아 일류 로펌의 파트너들이 나와 2010년 설립한 로펌으로서 40여명의 변호사를 보유하고 있습니다. AKSET은 자원 및 에너지 분야 전문 로펌으로 출발했고, 현재는 일반 기업자문, M&A, 금융, 노동, 소송 등에서도 그 실력과 전문성을 인정받고 있는 로펌입니다. 세종의 인도네시아 사무소는 제휴 로펌을 비롯한 인도네시아 로펌들과 실시간으로 소통할 수 있는 네트워크를 보유함으로써 고객의 요구에 정확하고 신속하게 대응하고 있습니다.

주소: Lantai 29 The Plaza Office Tower, Jl. M. H. Thamrin, Kav.28-30, Jakarta 10350, Indonesia

관련구성원

길영민

변호사

+84-28-3827-4214

이대호

변호사

+62-877-8392-4470

ymgil@shinkim.com

dholee@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.