



## PROCESO · NOTARIO Y PPAT

# Notario y PPAT en Bali: quién firma qué y los topes legales de honorarios

24 de septiembre de 2026 · 9 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 3 de 4**

En una compra en Bali es habitual ver en la puerta del despacho una placa con dos cargos: Notaris y PPAT. Son dos nombramientos distintos, con leyes distintas, y cada uno tiene su propio tope legal de honorarios.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/notary-ppat-bali/>

## EN RESUMEN

El notario (Notaris) redacta contratos, poderes, escrituras de sociedades y contratos de leasehold según la Ley 30/2004. El PPAT solo firma las escrituras que cambian el registro del suelo, como una compraventa o la concesión de un Hak Pakai, según el PP 24/2016. Un PPAT no puede cobrar más del 1 % del precio de la escritura, y menos en operaciones grandes.

**1 %**

honorarios máximos del PPAT, que bajan al 0,25 % por encima de Rp 2.500 millones

**Del 2,5 al 1 %**

topes de honorarios del notario según el valor de la escritura (Ley 30/2004, art. 36)

**7 días hábiles**

para que el PPAT presente la escritura en el BPN

**2,5 % + 5 %**

impuesto sobre la renta del vendedor y BPHTB del comprador, pagados antes de firmar

## EN ESTE INFORME

**01** Notario y PPAT: dos nombramientos

**02** Cuál de los dos necesita tu compra

|    |                                            |
|----|--------------------------------------------|
| 03 | Los topes legales de honorarios            |
| 04 | Lo que paga el comprador en la práctica    |
| 05 | Los impuestos que pasan por la operación   |
| 06 | Cuánto tarda la inscripción                |
| 07 | Comprobar el nombramiento lleva 15 minutos |

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 08 | Dónde encaja el notario en tu compra |
| 09 | Qué significa para el comprador      |
| 10 | Preguntas frecuentes                 |
| 11 | Cómo lo sabemos                      |

01 / 08

## Notario y PPAT: dos nombramientos

El notario ejerce según la Ley 30/2004 del notariado, modificada por la Ley 2/2014, y depende del Ministerio de Justicia. Redacta y da fe de contratos, poderes, testamentos, escrituras de sociedades de una PT PMA y, lo que más importa a un comprador extranjero, contratos de leasehold.

El PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) es un notario de la propiedad de la tierra regulado por el PP 37/1998, modificado por el PP 24/2016, bajo la supervisión del ministerio del suelo (ATR/BPN). Solo firma escrituras que cambian una inscripción en el registro del suelo: una compraventa, la concesión de un HGB o de un Hak Pakai, una hipoteca. Ojo con la comparación con España: el PPAT autoriza la escritura, pero no es registrador; la inscripción la hace la oficina del suelo (BPN).

Muchos despachos de Bali tienen los dos nombramientos, pero el segundo no va incluido en el primero. Desde el PP 24/2016, el ámbito de un PPAT es toda la provincia, no una sola regencia.

### Va al notario

- Contrato de leasehold (arrendamiento de larga duración)
- Poder
- Escritura de constitución de una PT PMA, la sociedad que usa un comprador extranjero para el HGB
- MOU de reserva y contrato privado de compraventa (PPJB)

### Va al PPAT

- Escritura de compraventa de suelo y edificio (AJB)
- Hak Pakai para un extranjero
- Concesión de un HGB a una sociedad, también a tu propia PT PMA
- Escritura de hipoteca (Hak Tanggungan)

Fuente: Ley 30/2004, modificada por la Ley 2/2014; PP 24/2016, artículo 12

02 / 08

## Cuál de los dos necesita tu compra

Una villa en leasehold va al notario. El leasehold es un contrato notarial que queda fuera del registro del suelo, así que no hay escritura de PPAT. Una compra con derecho de uso (Hak Pakai) o a través de una sociedad con HGB necesita un PPAT, porque cambia el registro.

Según el PP 18/2021, el Hak Pakai de un extranjero se concede primero por un máximo de 30 años. Después se puede prorrogar 20 y renovar otros 30. La guía del Hak Pakai explica quién puede pedirlo y qué pasa en cada tramo.

Fuente: PP 18/2021, artículos 49 y 52

03 / 08

## Los topes legales de honorarios

Los dos cargos tienen techos fijados por ley. Son límites, no tarifas, y bajan a medida que sube el valor de la operación.

Según el artículo 36 de la Ley 30/2004, un notario puede cobrar hasta el 2,5 % en una escritura de hasta Rp 100 millones, hasta el 1,5 % entre Rp 100 millones y Rp 1.000 millones, y no más del 1 % por encima de esa cifra. Los honorarios del PPAT no pueden pasar del 1 % del precio de la escritura según el PP 24/2016. El Permen ATR/BPN 33/2021 fija después una escala más estricta por tramos de valor, con los honorarios de los testigos ya incluidos.

### Honorarios máximos según el valor de la operación

| VALOR DE LA OPERACIÓN           | NOTARIO (LEY 30/2004, ART. 36) | PPAT (PERMEN ATR/BPN 33/2021) |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Hasta Rp 100 millones           | 2,5 %                          | 1 %                           |
| De Rp 100 a Rp 500 millones     | 1,5 %                          | 1 %                           |
| De Rp 500 a Rp 1.000 millones   | 1,5 %                          | 0,75 %                        |
| De Rp 1.000 a Rp 2.500 millones | 1 %                            | 0,5 %                         |
| Más de Rp 2.500 millones        | 1 %                            | 0,25 %                        |

Algunas guías de honorarios en inglés atribuyen la escala del PPAT a un reglamento equivocado. La tabla sale del Permen ATR/BPN 33/2021 sobre honorarios del PPAT, de octubre de 2021.

Fuente: Ley 30/2004, artículo 36; PP 24/2016, artículo 32; Permen ATR/BPN 33/2021; servicio de consulta jurídica del BPHN

04 / 08

## Lo que paga el comprador en la práctica

Pocos despachos cobran el tope. La guía 2026 de Excel Bali sitúa el trabajo del notario entre el 0,5 y el 1 % del precio en un leasehold estándar, y entre el 1,5 y el 2,5 % en una operación compleja, en la que el notario redacta varios documentos o reestructura un leasehold existente.

Negocia el alcance del trabajo, no el porcentaje. Un notario que revisa el historial del certificado en el BPN, busca cargas y confirma que el original está en el expediente cuesta más que uno que rellena

una plantilla, y ese trabajo extra merece la pena. Pide un presupuesto por escrito que detalle cada escritura y separe honorarios de impuestos.

|                             |                             |                                                            |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>0,5–1 %</b>              | <b>1,5–2,5 %</b>            | <b>0,25 %</b>                                              |
| notario, leasehold estándar | notario, operación compleja | tope del PPAT en una escritura de más de Rp 2.500 millones |

Fuente: Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

05 / 08

## Los impuestos que pasan por la operación

Ningún PPAT puede firmar una escritura de transmisión hasta que el fisco indonesio haya verificado dos pagos. Del vendedor, el impuesto final sobre la renta (PPh final) del 2,5 %, sobre el precio bruto (PP 34/2016). Del comprador, el BPHTB, con un tope del 5 % según la Ley 1/2022. Cada regencia fija un mínimo exento que nunca baja de Rp 80 millones.

El leasehold queda fuera de esto. Como no se inscribe, no genera BPHTB; en su lugar, el dueño del suelo tributa por lo que cobra del arrendamiento a un tipo final del 10 % (PP 34/2017). La tasa por inscribir una transmisión en el BPN sigue el PP 128/2015: valor del suelo por metro cuadrado por la superficie, dividido entre 1.000, más Rp 50.000.

### Quién paga qué en una compra en Bali

| PAGO                                                   | LO PAGA    | TIPO                                             |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
| Impuesto sobre la renta por la transmisión (PPh final) | Vendedor   | 2,5 % del precio                                 |
| Impuesto de transmisión (BPHTB)                        | Comprador  | Hasta el 5 % del precio menos el mínimo exento   |
| Impuesto sobre el pago del leasehold                   | Arrendador | 10 % del pago bruto del leasehold                |
| Tasa de inscripción en el BPN                          | Comprador  | Valor del suelo × superficie ÷ 1.000 + Rp 50.000 |

Fuente: PP 34/2016; Ley 1/2022 (HKPD); PP 34/2017; PP 128/2015

06 / 08

## Cuánto tarda la inscripción

La ley solo fija un plazo. El artículo 40 del PP 24/1997 da al PPAT siete días hábiles desde la firma para entregar la escritura y sus documentos en la oficina del suelo. Después, el PPAT comunica la entrega por escrito a las dos partes.

La oficina del suelo no tiene plazo legal. Unos 14 días hábiles es la cifra que dan los profesionales para un expediente sin complicaciones, y ninguna norma la respalda. Por eso conviene ligar el último pago a

algo verificable, como el justificante de la oficina del suelo por los documentos presentados, y no a «la inscripción».

- **DÍA 0**  
**Firma de la escritura**  
Con los dos impuestos ya pagados; si no, no se otorga.
- **HASTA 7 DÍAS HÁBILES**  
**Presentación en el BPN**  
Obligación del PPAT según el PP 24/1997, artículo 40.
- **UNOS 14 DÍAS HÁBILES**  
**Inscrita**  
Estimación de los profesionales, sin plazo legal.

Fuente: PP 24/1997, artículos 40 y 62

07 / 08

## Comprobar el nombramiento lleva 15 minutos

El Ministerio de Justicia lleva el registro de notarios en su portal AHU Online, y el ministerio del suelo, el de los PPAT. Un profesional en ejercicio siempre puede enseñar una copia de su resolución de nombramiento, así que pedirla es lo normal.

Después comprueba que tu escritura la firma la persona adecuada. Para Hak Pakai, HGB o una AJB, un PPAT. Para un leasehold, un notario. Si la misma persona firma los dos tipos de escritura, necesita los dos nombramientos, y puedes pedir ver cada resolución.

- ✓ Búsqueda en AHU Online o en el registro de PPAT
- ✓ Copia de la resolución de nombramiento
- ✓ El cargo encaja con el tipo de escritura que firmas: leasehold o transmisión
- ✓ Justificantes de los impuestos antes de firmar
- ✓ La fecha de presentación en el BPN, por escrito

08 / 08

## Dónde encaja el notario en tu compra

El notario es el punto fijo de una compra en Bali. Guarda el depósito, recibe los documentos del vendedor, hace o coordina las comprobaciones y firma el leasehold o la escritura. En cómo comprar una casa en Bali está el proceso completo, y la lista de due diligence recoge lo que el notario debe confirmar.

Elige una villa de nuestro catálogo o mira las zonas. Te ponemos en contacto con un notario acostumbrado a compradores extranjeros y revisamos titularidad y licencias antes de que pagues nada.

## Qué significa para el comprador

- 
- 01 El leasehold va al notario; el Hak Pakai, el HGB y la compraventa, al PPAT.
  - 02 Un PPAT no puede cobrar más del 1 % del precio, y solo el 0,25 % en una escritura de más de Rp 2.500 millones.
  - 03 Los dos impuestos de la transmisión se pagan antes de firmar; si no, el PPAT no puede firmar.
  - 04 Liga el último pago al justificante de la oficina del suelo, que el PPAT recibe al presentar la escritura, como mucho siete días hábiles después de la firma.
- 

## Preguntas frecuentes

### ¿Qué diferencia hay entre un notario y un PPAT en Bali?

El notario redacta contratos, poderes, escrituras de sociedades y contratos de leasehold. El PPAT firma las escrituras que cambian el registro del suelo, como una compraventa o la concesión de un Hak Pakai o un HGB. Para un leasehold basta con el notario.

---

### ¿Cuánto cobra un notario en Bali?

Por ley, un notario puede cobrar como máximo el 1 % en una escritura de más de Rp 1.000 millones, y un PPAT el 0,25 % en una de más de Rp 2.500 millones. La guía 2026 de Excel Bali sitúa el coste real del notario entre el 0,5 y el 1 % en un leasehold estándar.

---

### ¿Quién paga al notario, el comprador o el vendedor?

Lo negocian las partes y lo dejan en el MOU. En la mayoría de las operaciones que llevamos en Bali, el comprador paga los honorarios del notario, sea por el leasehold o por la escritura. Cada parte paga su impuesto: el 2,5 % de impuesto sobre la renta el vendedor y hasta el 5 % de BPHTB el comprador.

---

### ¿Hay que inscribir un leasehold en el BPN?

No. El leasehold es un contrato notarial y no entra en el registro del suelo, y por eso un leasehold normal no genera BPHTB. El que tributa es el dueño del suelo, por lo que cobra.

---

## ¿Cómo compruebo que un notario de Bali está habilitado?

Busca su nombre en AHU Online, el registro de notarios del Ministerio de Justicia, o en el registro de PPAT del ministerio del suelo, y pide una copia de su resolución de nombramiento.

---

## Cómo lo sabemos

Los topes de honorarios y los procedimientos salen del texto de la Ley 30/2004 (artículo 36), el PP 24/2016 (artículos 12 y 32), el Permen ATR/BPN 33/2021 y el PP 24/1997 (artículos 40 y 62). Los tramos del PPAT se contrastaron con el servicio de consulta de la agencia nacional de desarrollo jurídico y con un segundo resumen jurídico indonesio. Los impuestos siguen el PP 34/2016, la Ley 1/2022 y el PP 34/2017. Las horquillas de mercado vienen de la guía 2026 de Excel Bali y de nuestras operaciones, y son una horquilla, no una tarifa. El plazo del BPN es una estimación de los profesionales, y así lo indicamos. No puntuamos ningún despacho notarial. No es asesoramiento jurídico.

- Ley 30/2004 del notariado, modificada por la Ley 2/2014, artículo 36
- Reglamento del Gobierno 24/2016 sobre los PPAT, artículos 12 y 32
- Permen ATR/BPN 33/2021 sobre honorarios del PPAT, octubre de 2021
- Reglamento del Gobierno 24/1997 sobre el registro del suelo, artículos 40 y 62
- Reglamento del Gobierno 34/2016; Ley 1/2022 (HKPD); Reglamento del Gobierno 34/2017
- Reglamento del Gobierno 128/2015 sobre ingresos no tributarios de ATR/BPN
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

---

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

---

### Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

### ¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · [wa.me/6281237692133](https://wa.me/6281237692133)

Esta guía en la web: [riserealbali.com/es/guias/notary-ppat-bali/](https://riserealbali.com/es/guias/notary-ppat-bali/)