



VÉRIFICATIONS · TERRAIN ET TITRE

Due diligence immobilière à Bali : ce qu'il faut vérifier avant de verser un acompte

24 septembre 2026 · 12 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Avant de verser un acompte sur un bien à Bali, vérifiez quatre points : le certificat foncier, les hypothèques et autres charges, le zonage de la parcelle et les permis de construire. Voici l'ordre dans lequel nous les passons en revue, et ce que coûte chacun.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/due-diligence-immobilier-bali/>

EN BREF

Les vérifications préalables (due diligence) sur un bien à Bali commencent par le certificat foncier. Une consultation gratuite dans l'appli Sentuh Tanahku de l'agence foncière indique le type de titre, la surface et la durée, et une vérification officielle au bureau foncier coûte Rp 50 000 selon le PP 128/2015. Les hypothèques et autres charges, le zonage et les permis demandent des contrôles distincts, tous avant l'acompte.

Rp 50 000

vérification officielle du certificat au bureau foncier (PP 128/2015)

2 février 2026

le girik et la Letter C ne comptent plus comme preuve de propriété (PP 18/2021, art. 96)

5 ans

au terme desquels un titre enregistré ne peut plus être contesté par un tiers (PP 24/1997, art. 32)

26,1 %

des annonces d'Uluwatu portent sur des terres agricoles ou protégées (Propertia, mars 2026)

DANS CE RAPPORT

01 Ce que prouve le certificat foncier, et ce qu'il ne dit pas

02 Girik et Letter C : pourquoi les anciens papiers fonciers ne comptent plus

03 Comment vérifier soi-même un certificat foncier à Bali

04 Ce que coûtent les vérifications officielles

05 Hypothèques et autres charges : la recherche que seul un notaire peut lancer

06 Les montages par prête-nom échouent par construction à la vérification

07 La règle des cinq ans, qui protège un titre sain

08 Terres coutumières et zonage : deux risques que le certificat ne montre pas

09 Les arnaques immobilières à Bali suivent quelques schémas

10 La checklist que nous appliquons avant tout acompte

11 Les permis et le promoteur : deux vérifications distinctes

12 Ce que cela signifie pour les acheteurs

13 Questions fréquentes

14 D'où viennent nos informations

01 / 11

Ce que prouve le certificat foncier, et ce qu'il ne dit pas

Une transaction à Bali repose sur un seul document : le certificat foncier délivré par l'ATR/BPN, l'agence foncière indonésienne. Il indique le titulaire, le type de droit et la surface de la parcelle, ainsi que la date d'expiration pour les droits à durée limitée. Tout le reste du dossier en découle.

Le certificat ne vous dit pas si la parcelle peut accueillir une villa, si une banque détient une hypothèque dessus ou si le village a une revendication. Ce sont des vérifications distinctes, chacune avec sa propre source.

Commencez par lire quel droit on vous propose. Le Hak Milik (SHM) est la pleine propriété, réservée aux citoyens indonésiens. Le HGB est un droit de bâtir à durée déterminée, en général détenu par une société. Le Hak Pakai, le droit d'usage, est le seul qu'un étranger résident puisse détenir en son nom propre. Notre guide du Hak Pakai les compare, et leasehold ou pleine propriété traite de la voie du bail que suivent la plupart des acheteurs étrangers.

Les droits qu'un acheteur étranger peut utiliser

- Leasehold (Hak Sewa)
- Hak Pakai (droit d'usage) à votre nom, à condition de détenir un titre de séjour valide
- HGB (droit de bâtir) via une PT PMA
- Un titre en copropriété (strata title) sur un appartement d'un immeuble bâti sur un terrain en HGB ou en Hak Pakai

Ce qui n'est pas un titre

- Girik et Letter C
- Un certificat Hak Milik (droit de propriété) établi au nom d'un prête-nom qui le détient pour vous
- Un contrat de vente non numéroté
- Une terre de village assortie d'obligations envers la communauté coutumière

Source : UUPA 5/1960; PP 18/2021, as summarized by Hukumonline Klinik

Girik et Letter C : pourquoi les anciens papiers fonciers ne comptent plus

Le girik, la Letter C, le petok D, le pipil et le verponding sont d'anciens registres fiscaux et de possession. Ils n'ont jamais été des certificats. Les détenteurs disposaient de cinq ans, selon le PP 18/2021, pour enregistrer ces terrains, et ce délai s'est refermé le 2 février 2026 (article 96).

Depuis, ces papiers ne servent plus que de piste pour l'enregistrement, pas de preuve de propriété. L'ATR/BPN a déclaré publiquement que le changement se déploie à mesure que les zones sont cartographiées : on voit donc encore ces parcelles en vente. Considérez-les comme des terrains non enregistrés. Personne ne peut vous dire combien de temps prendra la régularisation du titre, ce qu'elle coûtera ni comment elle se terminera.

Source : PP 18/2021, Article 96; ATR/BPN statements on girik, January 2026; Hukumonline Klinik

Comment vérifier soi-même un certificat foncier à Bali

L'ATR/BPN propose deux outils publics gratuits. L'application Sentuh Tanahku indique le type de droit, la surface de la parcelle, la date d'expiration, un plan de la parcelle et l'état de toute demande en cours. La carte bhumi.atrbpn.go.id permet de trouver la parcelle par sa localisation et de voir son contour enregistré.

Relevez le numéro du certificat, le type de droit et le bureau foncier sur l'original, pas sur une photo qu'on vous a envoyée. Les certificats délivrés sous forme électronique depuis décembre 2023 portent un QR code que l'application peut lire.

Les outils gratuits ne montrent pas ce qui fait le plus mal : hypothèques, blocages judiciaires et saisies. Pour cela, il faut le notaire.

-
- 01 Relever les informations sur l'original**
 Numéro du certificat, type de droit, bureau foncier et année d'enregistrement.

 - 02 Consulter Sentuh Tanahku**
 Comparez le titulaire, la surface, l'expiration et le plan de la parcelle à ce que le vendeur vous a dit.

 - 03 Demander la vérification officielle**
 Rp 50 000 au bureau foncier, payés par le système de facturation de l'État, original exigé.

 - 04 Faire lancer la recherche de charges par le PPAT**
 Seul un officier des actes fonciers voit les hypothèques, les blocages et les saisies.

05 Parcourir les limites du terrain

Comparez la clôture sur place avec la parcelle mesurée sur le plan.

Source : ATR/BPN, Sentuh Tanahku app and bhumi.atrbpn.go.id; Rise Real Bali deal practice, 2023–2026

04 / 11

Ce que coûtent les vérifications officielles

La vérification au bureau foncier coûte Rp 50 000 par certificat selon le PP 128/2015, le règlement qui fixe les tarifs de l'agence foncière. Le bureau exige le certificat original et n'accepte pas les copies. Si quelqu'un dépose la demande en votre nom, il lui faut une procuration portant un timbre fiscal de Rp 10 000.

Un bornage est tarifié par formule. Pour les parcelles de moins de 10 hectares, prenez la surface, divisez par 500, multipliez par le tarif de base de Rp 80 000 et ajoutez Rp 100 000. Une parcelle de 1 000 m² revient ainsi à environ Rp 260 000, avant les déplacements de l'équipe et les bornes. Comptez 12 à 18 jours ouvrés après la visite sur place.

Vérifications officielles et leur coût

VÉRIFICATION	COÛT	QUI S'EN CHARGE
Consultation du statut dans Sentuh Tanahku	Gratuit	Vous
Vérification du certificat au bureau foncier	Rp 50 000	Vous ou le notaire
Bornage, parcelle de 1 000 m ²	≈ Rp 260 000	Équipe de géomètres du bureau foncier
Recherche d'hypothèques, de blocages et de saisies	Incluse dans les honoraires du notaire	PPAT uniquement

Source : PP 128/2015 on ATR/BPN fees; Inproland survey fee calculation; Brighton Real Estate, September 2026

05 / 11

Hypothèques et autres charges : la recherche que seul un notaire peut lancer

Une hypothèque sur un terrain indonésien s'enregistre sous la forme d'un Hak Tanggungan, et ce registre est désormais électronique. Vous ne pouvez pas le consulter vous-même. Un PPAT, l'officier des actes fonciers qui signera votre acte, voit les hypothèques, les blocages judiciaires et les saisies par le système interne de l'agence.

Demandez cette recherche par écrit, datée, avant l'acompte. Une parcelle grevée d'une hypothèque bancaire en cours peut quand même être vendue, mais seulement si le remboursement et la mainlevée sont intégrés à l'échéancier de paiement. Le notaire doit confirmer par écrit comment cela fonctionne dans votre transaction.

Commandez la recherche de charges avant l'acompte. Avant, un mauvais résultat est une sortie gratuite. Après, vous négociez un remboursement.

06 / 11

Les montages par prête-nom échouent par construction à la vérification

Certains vendeurs proposent un Hak Milik (pleine propriété) détenu pour votre compte par un ami indonésien, avec à l'appui un contrat de prêt et une procuration. Les articles 21 et 26 de la loi agraire de base (UUPA) frappent de nullité tout acte qui fait passer une pleine propriété entre des mains étrangères, ouvertement ou par personne interposée : la terre revient alors à l'État. La Cour constitutionnelle indonésienne a confirmé cette position dans sa décision 21-22/PUU-V/2007.

Nul, cela veut dire que ces papiers parallèles ne créent aucun droit. Le règlement provincial de Bali 4/2026, signé le 24 février 2026, vise directement les montages avec prête-nom. Notre guide des montages avec prête-nom détaille ce que dit la loi.

Source : UUPA 5/1960, Articles 21 and 26; Constitutional Court decision 21-22/PUU-V/2007; Perda Bali 4/2026

07 / 11

La règle des cinq ans, qui protège un titre sain

Le droit foncier indonésien joue aussi en faveur de l'acheteur prudent. Selon l'article 32 du règlement gouvernemental PP 24/1997, lorsqu'un certificat a été délivré de bonne foi et que son titulaire occupe effectivement la terre depuis cinq ans, un tiers qui n'a rien contesté dans ce délai perd le droit de le faire.

C'est pourquoi une longue chaîne de propriétaires enregistrés, sans accroc, vaut mieux qu'un certificat tout neuf sur une terre qui a changé de mains l'an dernier. Demandez au notaire l'historique du titre et notez depuis combien de temps le titulaire actuel détient la parcelle.

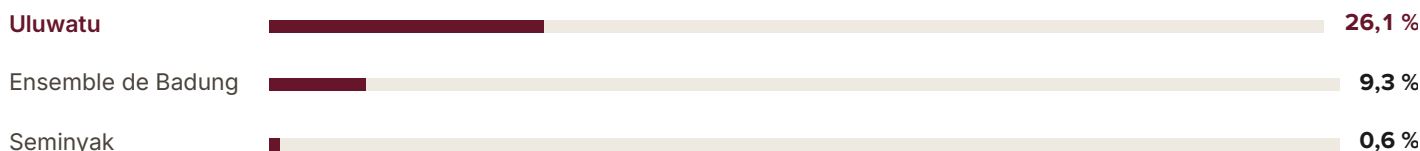
Source : PP 24/1997 on land registration, Article 32

Terres coutumières et zonage : deux risques que le certificat ne montre pas

Une partie des terres de Bali appartient au village coutumier, le desa adat. Terres communales, terres de temple et parcelles d'habitation du village en relèvent, et les obligations envers le village suivent la terre. Certains villages refusent toute vente à des personnes extérieures. Le certificat peut être irréprochable et le village garder son mot à dire.

Le zonage est le second angle mort, et on peut le chiffrer. En mars 2026, Propertia a analysé 16 316 annonces actives. Parmi les 9 495 annonces de Badung dont la zone était identifiable, 9,3 % se trouvaient sur des terres agricoles ou protégées. À Uluwatu, la part monte à 26,1 % ; à Seminyak, elle tombe à 0,6 %. Notre guide du zonage montre comment lire le plan d'une parcelle précise.

Annonces sur terres agricoles ou protégées



Annonces de Badung dont la zone est identifiable, n = 9 495, mars 2026.

Source : Propertia, analysis of 16,316 active listings, March 2026

Les arnaques immobilières à Bali suivent quelques schémas

Les avocats indonésiens décrivent toujours les mêmes montages. Un certificat falsifié, ou un vrai certificat sur une terre en litige. Une demande de paiement en espèces, sans aucun papier. Un intermédiaire qui n'a pas le pouvoir de vendre. Un prix très en dessous du marché, assorti d'une date limite. Un contrat si flou qu'il n'engage le vendeur à rien.

Une même routine déjoue chacun de ces montages : le contrôle officiel sur l'original, la concordance entre la pièce d'identité du vendeur et le certificat, un acte signé devant un notaire (PPAT), et des paiements liés à des documents plutôt qu'à des promesses. Deux certificats émis pour une même parcelle forment une catégorie de litiges bien connue en Indonésie ; c'est le contrôle au bureau foncier qui la met au jour.

Source : PT Digital Global Eksplorasi legal notes, February 2024; Rise Real Bali deal practice, 2023–2026

La checklist que nous appliquons avant tout acompte

Nous passons cette liste en revue pour chaque bien, avant que le client ne verse une seule roupie. Cela prend quelques jours, et une bonne partie des annonces tombent en route.

- ✓ Le vendeur présente le certificat original, pas une copie
- ✓ Le nom sur le certificat correspond à la pièce d'identité du vendeur, ou le vendeur détient un pouvoir de vente notarié au nom du titulaire
- ✓ Contrôle auprès du bureau foncier demandé
- ✓ Le notaire (PPAT) confirme par écrit l'absence d'hypothèque, de blocage et de saisie
- ✓ Les limites correspondent à la clôture
- ✓ La zone du plan d'aménagement détaillé autorise ce que vous comptez construire ou louer
- ✓ Permis de construire (PBG) en main, plus certificat de conformité (SLF) si le bien est achevé
- ✓ Aucune obligation envers le village coutumier ne grève la parcelle
- ✓ Votre droit et sa durée figurent en chiffres dans le projet d'acte, et non sous la mention « longue durée »

Les permis et le promoteur : deux vérifications distinctes

Un titre sain ne couvre que le terrain. La construction a ses propres papiers : voyez PBG et SLF pour savoir quoi demander. Un achat sur plan ajoute la société qui porte le projet ; comment vérifier un promoteur à Bali passe en revue les registres publics.

Si vous constituez encore votre sélection, parcourez les annonces ou commencez par les quartiers. Envoyez-nous tout bien qui vous intéresse : nous contrôlons le titre, le zonage et les permis avant que vous versiez un acompte.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Le certificat foncier établit qui détient quel droit ; il ne dit rien du zonage, des hypothèques ni des prétentions du village.
- 02 Une recherche gratuite dans Sentuh Tanahku prend quelques minutes. Le contrôle officiel du bureau foncier coûte Rp 50 000 et exige l'original.
- 03 Seul un PPAT (notaire) voit les hypothèques, les blocages judiciaires et les saisies : demandez cette recherche avant l'acompte.
- 04 Le girik et la Letter C ne prouvent plus la propriété depuis le 2 février 2026. Les montages avec prête-nom sont nuls de plein droit.

Questions fréquentes

Comment vérifier un certificat foncier à Bali ?

Commencez gratuitement avec l'application Sentuh Tanahku de l'ATR/BPN ou sur bhumi.atrbpn.go.id : elles indiquent le type de droit, la surface, l'échéance et le plan de la parcelle. Le contrôle officiel du bureau foncier coûte Rp 50 000 et demande l'original. Seul un notaire (PPAT) voit les hypothèques et les blocages.

Peut-on acheter un terrain détenu sur la base d'un girik ou d'une Letter C ?

Pas sans risque. Depuis le 2 février 2026, ces documents ne prouvent plus la propriété au titre de l'article 96 du PP 18/2021. Ils servent seulement de point de départ pour l'enregistrement : la terre doit donc être enregistrée avant qu'une vente puisse s'appuyer dessus.

Quelles sont les arnaques immobilières les plus courantes à Bali ?

Certificats falsifiés ou contestés, paiements en espèces sans papiers, intermédiaires sans pouvoir de vente, prix sous le marché assortis d'une date limite et contrats flous. Un contrôle officiel du certificat, la vérification de l'identité du vendeur et un acte signé devant un notaire (PPAT) en écartent la plupart.

Un montage avec prête-nom est-il sûr si le contrat est bien rédigé ?

Non. Selon la loi agraire de base, tout transfert de pleine propriété à un étranger, déclaré ou dissimulé, est nul et la parcelle revient à l'État. Aucun accord annexe n'y change rien.

À quel moment faire les vérifications préalables (due diligence) ?

Avant l'acompte de réservation, tant que vous pouvez encore renoncer sans frais. Dès que l'argent part, votre marge de manœuvre fond et un éventuel remboursement dépend de la rédaction du contrat. Un contrôle de base du titre, du zonage et des permis prend quelques jours.

D'où viennent nos informations

Les points juridiques proviennent des textes de la loi UUPA 5/1960 (articles 21 et 26), du PP 18/2021 (article 96), du PP 24/1997 (article 32) et du PP 128/2015, recoupés avec Hukumonline Klinik et des publications notariales indonésiennes. Les frais d'arpentage sont notre propre calcul, selon la

formule du PP 128/2015. La position publique de l'ATR/BPN sur le girik diffère de la lettre du règlement ; nous présentons les deux. Les parts de zonage viennent de l'analyse de Propertia sur 16 316 annonces actives en mars 2026. Les schémas d'arnaque sont décrits sans nommer aucune entreprise. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique sur une parcelle précise.

- Loi n° 5 de 1960 sur les principes agraires de base (UUPA), articles 21 et 26
- Règlement gouvernemental n° 18 de 2021, article 96, sur les anciens documents fonciers et la durée des droits
- Règlement gouvernemental n° 24 de 1997 sur l'enregistrement foncier, article 32
- Règlement gouvernemental n° 128 de 2015 sur les tarifs de l'ATR/BPN et la formule des frais d'arpentage
- Décision de la Cour constitutionnelle 21-22/PUU-V/2007
- ATR/BPN, application Sentuh Tanahku et bhumi.atrbpn.go.id
- Propertia, analyse du zonage des annonces actives à Bali, mars 2026
- Perda de Bali n° 4 de 2026, signée le 24 février 2026

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésien. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/due-diligence-immobilier-bali/