



PROPRIÉTÉ · DÉCRYPTAGE

Un étranger peut-il acheter un bien à Bali ? Oui, par trois voies légales

24 septembre 2026 · 8 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Un étranger ne peut pas détenir de terrain en pleine propriété (freehold) à Bali, mais il peut légalement disposer d'une villa ou d'un appartement pendant des décennies. La voie que vous choisirez détermine ce que vous détenez réellement et si vous pouvez légalement le louer.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/acheter-a-bali-etranger/>

EN BREF

Oui, mais pas en pleine propriété. La loi agraire de base de l'Indonésie (5/1960) réserve la pleine propriété, le Hak Milik, aux citoyens. Un étranger achète par un contrat de leasehold (bail de longue durée), par un droit d'usage (Hak Pakai) réservé aux résidents et limité à 80 ans, ou par sa propre société PT PMA titulaire d'un droit de bâtir (HGB). Environ neuf annonces sur dix de notre catalogue sont en leasehold.

3

voies légales pour un acheteur étranger : leasehold, Hak Pakai et PT PMA

Rp 5 Md

prix minimal à partir duquel un résident étranger peut détenir une maison à Bali en Hak Pakai

9 sur 10

annonces de notre catalogue vendues en leasehold, notre décompte de septembre 2026

27 ans

durée de base médiane des baux de notre catalogue, même décompte

DANS CE RAPPORT

01 Un étranger peut-il posséder un terrain en pleine propriété à Bali ?

02 Voie 1 : le leasehold, par lequel achètent la plupart des étrangers

03 Voie 2 : le Hak Pakai, un titre enregistré à votre nom

04 Voie 3 : votre propre PT PMA, titulaire d'un droit de bâtir

05 Les trois voies côte à côte

06 Le prête-nom n'est pas une quatrième voie

07 Que vérifier avant de verser un acompte ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Un étranger peut-il posséder un terrain en pleine propriété à Bali ?

Le droit foncier indonésien repose encore sur une loi de 1960, la loi agraire de base, appelée localement UUPA. Selon l'article 21, seuls les citoyens indonésiens peuvent détenir le Hak Milik, la version indonésienne de la pleine propriété. L'article 26(2) ferme le contournement évident : un acte qui transfère un Hak Milik à un étranger, directement ou par personne interposée, est nul, et la terre revient à l'État.

Cette restriction vise un seul titre, pas la propriété immobilière dans son ensemble. La même loi, précisée par le règlement gouvernemental 18 de 2021, permet aux étrangers de détenir d'autres droits sur les terrains et les bâtiments. Ils diffèrent surtout par le prix et par leur durée.

Le temps passé sur l'île ne change pas la règle. Quelqu'un qui vit à Canggu avec un KITAP depuis vingt ans est exactement aussi exclu du Hak Milik qu'un visiteur qui vient pour la première fois.

02 / 07

Voie 1 : le leasehold, par lequel achètent la plupart des étrangers

Avec un leasehold (Hak Sewa), vous signez un contrat avec l'Indonésien propriétaire du terrain et vous payez d'avance le droit de l'utiliser, ainsi que la villa qui s'y trouve, pour un nombre d'années fixé. Aucune loi ne limite qui peut signer, ce que doit coûter la villa ni la durée du bail : toute l'opération repose donc sur l'accord que vous signez devant notaire.

C'est pourquoi le leasehold domine le marché. Dans notre catalogue, environ neuf annonces sur dix se vendent ainsi, avec une durée de base médiane de 27 ans lors de notre décompte de septembre 2026. Environ six sur dix prévoient une prolongation dans les conditions du promoteur, le plus souvent écrite 25 + 25 ou 30 + 30.

Le revers, c'est que votre protection ne vaut que ce que vaut le contrat. Notre guide leasehold ou pleine propriété compare ce que coûte chaque formule, et ce qui se passe à la fin d'un bail énumère les clauses à exiger.

✓ Aucun visa requis : vous pouvez signer avec une entrée touristique.

- ✓ Pas de prix plancher : la même voie couvre un studio à Rp 1,5 Md comme une villa sur falaise à Rp 15 Md.
- ✓ Le propriétaire du terrain est imposé sur le paiement du bail, et les promoteurs répercutent souvent ce coût dans votre prix : demandez qui le supporte.
- ✓ Vérifiez quand la durée commence à courir. Entre la signature, l'acte notarié et la livraison, il peut s'écouler un an sur une villa sur plan.

03 / 07

Voie 2 : le Hak Pakai, un titre enregistré à votre nom

Hak Pakai signifie droit d'usage, et c'est le seul titre foncier qu'un particulier étranger peut faire enregistrer à son nom auprès de l'Agence nationale du foncier, le BPN. Il faut un titre de séjour pour y prétendre : KITAS, visa Second Home ou KITAP.

Des règles de prix et de taille l'accompagnent. Un arrêté ministériel de 2022 fixe le minimum à Bali à Rp 5 Md pour une maison et Rp 2 Md pour un appartement, avec une limite d'un seul logement par personne ou par famille. Sur une terre de l'État, le titre peut durer 80 ans en trois étapes ; sur la pleine propriété d'un Indonésien, il est plus court. Le guide du Hak Pakai détaille les deux cas, clause par clause.

04 / 07

Voie 3 : votre propre PT PMA, titulaire d'un droit de bâtir

Une PT PMA est une société indonésienne à capitaux étrangers : son capital appartient à des actionnaires étrangers. Elle ne peut pas détenir de Hak Milik, pas plus que vous : la villa est donc placée sous HGB, un droit de bâtir qui court selon les trois mêmes étapes que le Hak Pakai.

Les investisseurs choisissent cette voie quand la villa doit rapporter. Une même société peut détenir plusieurs biens, et c'est elle qui obtient la licence d'exploitation qu'exige une location courte durée légale. Depuis octobre 2025, le capital libéré est de Rp 2,5 Md, et la société doit encore gérer une comptabilité, des rapports trimestriels et l'impôt sur les sociétés. Notre guide de la PT PMA chiffre tout cela.

05 / 07

Les trois voies côte à côte

Choisissez selon l'usage que vous ferez du bien, plutôt que selon la voie qui ressemble le plus à une propriété.

Voies légales pour un acheteur étranger à Bali

	LEASEHOLD	HAK PAKAI	PT PMA AVEC HGB
Qui le détient	Vous, par contrat	Vous, enregistré au BPN	Votre société, enregistrée au BPN
Visa requis	No	KITAS ou KITAP	Non, pour les actionnaires
Prix minimal	Aucun	Rp 5 Md pour une maison, Rp 2 Md pour un appartement	Aucun, mais Rp 2,5 Md de capital libéré
Durée	Fixée par contrat, souvent 25 à 30 ans	Jusqu'à 80 ans sur terre de l'État	Jusqu'à 80 ans
Location commerciale	Selon ce que le contrat autorise	Usage résidentiel	Oui, avec une licence d'exploitation
Nombre de biens	Autant que vous voulez	Un par personne ou par famille	Autant que vous voulez

Source : UUPA; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022; BKPM Reg. 5/2025

06 / 07

Le prête-nom n'est pas une quatrième voie

On peut encore vous proposer un Hak Milik enregistré au nom d'un ami indonésien, appuyé sur un contrat de prêt ou une procuration en votre faveur. Un tribunal considère cela comme nul. La terre appartient à celui dont le nom figure sur le certificat, et vos papiers annexes ne vous la rendront pas.

Bali a aussi légiféré contre cette pratique au niveau provincial, dans un règlement de 2026 qui interdit les transferts par prête-nom et permet à la province de sanctionner quiconque les organise. Lisez ce que dit la loi sur les prête-noms avant que quelqu'un ne vous en propose un.

Nous ne faisons pas de montages par prête-nom, et un client qui y tient n'est pas un client que nous pouvons aider. L'économie paraît séduisante jusqu'à ce que quelque chose tourne mal ; vous avez alors perdu tout ce que vous avez payé.

Rise Real Bali

07 / 07

Que vérifier avant de verser un acompte ?

Quelle que soit la voie choisie, ce sont les papiers qui décident si l'opération tient. Nous faisons ces vérifications sur chaque bien avant qu'un client ne paie quoi que ce soit. Une fois qu'elles passent, la question devient : quelle villa ? Nos annonces indiquent la durée du bail sur chaque fiche, et les guides des quartiers comparent les tarifs à la nuit et les prix d'entrée.

- ✓ Consultez le certificat foncier dans le registre du BPN (l'application Sentuh Tanahku ou bhumi.atrbpn.go.id) et vérifiez que le nom correspond à celui du vendeur.
- ✓ Renoncez à un girik. Depuis le 2 février 2026, ces anciens relevés fiscaux ne valent plus preuve d'un titre.
- ✓ Le zonage (RDTR) doit autoriser l'habitation, et aussi l'hébergement touristique si vous comptez louer.
- ✓ Un permis de construire (PBG) doit exister pour la villa, et un certificat de conformité (SLF) une fois qu'elle est terminée.
- ✓ Pour la location courte durée, la licence d'exploitation (NIB) doit être détenue par la bonne entité.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Seuls les citoyens indonésiens peuvent détenir la pleine propriété, et aucun titre de séjour n'y change rien.
- 02 Le leasehold n'impose ni visa ni prix plancher, ce qui explique qu'il couvre l'essentiel du marché, mais il ne vaut que ce que vaut son contrat.
- 03 Les résidents titulaires d'un KITAS ou d'un KITAP peuvent placer la villa sous Hak Pakai à leur nom, à condition qu'une maison coûte Rp 5 Md ou plus.
- 04 Les acheteurs qui veulent louer commercialement ou détenir plusieurs villas finissent en général avec une PT PMA.

Questions fréquentes

Un étranger peut-il acheter un terrain à Bali ?

Pas en pleine propriété, que la loi agraire de base réserve aux citoyens indonésiens. Un étranger peut en revanche louer un terrain, détenir un Hak Pakai avec un titre de séjour, ou détenir un HGB par l'intermédiaire d'une société dont il est propriétaire.

Faut-il un visa pour acheter un bien à Bali ?

Il en faut un pour le Hak Pakai : KITAS, KITAP ou visa Second Home. Un leasehold, ou un achat réalisé par votre propre PT PMA, peut se signer sans titre de séjour.

Puis-je louer une villa que je détiens en Hak Pakai ?

Le titre est accordé pour y habiter, et un seul par personne ou par famille. Si l'objectif est le revenu, tournez-vous vers un bail qui autorise la sous-location ou vers une société titulaire d'une licence d'exploitation.

Quelle voie est la plus rapide ?

En général le leasehold. Il n'y a ni contrôle de permis ni prix minimal, seulement le contrat et le notaire, alors que le Hak Pakai dépend de votre titre de séjour et qu'une PT PMA doit d'abord être enregistrée.

Puis-je revendre un leasehold avant son terme ?

Oui, tant que le contrat autorise la cession. L'acheteur paie les années qu'il vous reste, donc le prix baisse à mesure que le bail raccourcit.

D'où viennent nos informations

Nous sommes partis des lois qui fondent chaque voie, et nous avons lu les règles sur les titres, les prix minimaux et le capital des sociétés dans les textes d'origine ou dans deux synthèses juridiques indépendantes. Les parts du catalogue et la durée médiane viennent de notre propre décompte des annonces publiées en septembre 2026. Considérez ce texte comme une orientation, pas comme un conseil juridique, et faites confirmer la structure de votre achat par un notaire (PPAT).

- Loi agraire de base, loi 5/1960 (UUPA)
- Règlement gouvernemental 18/2021 sur les droits fonciers
- Kepmen ATR/BPN 1241/2022, prix planchers pour les étrangers
- Règlement BKPM 5/2025, capital des PT PMA
- Règlement gouvernemental 34/2017, impôt sur la location de terrains
- Règlement provincial de Bali 4/2026 (synthèse de DNT Lawyers)
- Décompte du catalogue de Rise Real Bali, septembre 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 indonésiens. 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/acheter-a-bali-etrange/