



PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · LISTE DE CONTRÔLE DE L'ACHETEUR

Acheter un bien à Bali : les erreurs fréquentes, et ce que chacune coûte

29 septembre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

On retrouve les mêmes neuf erreurs d'un dossier à l'autre à Bali. Chacune a un coût, une base légale et une vérification qui revient bien moins cher que l'erreur.

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

EN BREF

Les erreurs les plus coûteuses à Bali : un achat de terrain par prête-nom, un zonage non vérifié, un acompte sans conditions de sortie. Un montage par prête-nom est nul en droit indonésien : l'acheteur perd le terrain et l'argent. Renoncer après la signature d'un PPJB fait perdre au moins 20 % des sommes versées. Un audit juridique coûte Rp 8 à 30 M, très en deçà de chacune de ces pertes.

100 %

de l'argent perdu dans un achat de terrain par prête-nom

20 %+

de l'acompte perdu en cas de renoncement après un PPJB signé

26,1 %

des annonces d'Uluwatu sont en zonage restreint (Propertía)

38,92 %

taux d'occupation réel hors hôtellerie, contre les 64,87 % des hôtels que les acheteurs retiennent souvent

DANS CE RAPPORT

01 Mettre le terrain au nom d'un tiers

02 Acheter sous le prix plancher exigé pour votre droit

03 Négliger de vérifier le zonage

04 Acheter une villa terminée sans demander le PBG et le SLF

05	Signer un acompte sans conditions de sortie
06	Budgéter sur le seul prix de vente
07	Calculer ses revenus sur le taux d'occupation des hôtels
08	Payer en devise étrangère à l'intérieur de l'Indonésie

09	Neuf erreurs, neuf vérifications
10	Ce que cela signifie pour les acheteurs
11	Questions fréquentes
12	D'où viennent nos informations

01 / 09

Mettre le terrain au nom d'un tiers

L'erreur la plus coûteuse consiste à enregistrer le terrain au nom d'un prête-nom, souvent un ami local ou un proche du conjoint, pour contourner l'interdiction faite aux étrangers de détenir la pleine propriété (freehold). L'article 26(2) de la loi agraire de base (5/1960) rend le transfert nul dès l'origine. Le terrain revient à l'État et les sommes versées par l'acheteur ne sont pas récupérables. Le règlement provincial de Bali 4/2026 resserre encore l'étau en traitant ce montage comme un risque pénal, et pas seulement civil.

La vérification ne coûte rien : le nom inscrit sur le certificat ou sur l'acte doit être celui de l'acheteur, ou de sa PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers). Notre guide un étranger peut-il acheter un bien à Bali expose les voies qui fonctionnent réellement.

Source : Basic Agrarian Law 5/1960, Article 26; Bali Provincial Regulation 4/2026

02 / 09

Acheter sous le prix plancher exigé pour votre droit

Seconde version de la même erreur : prendre un Hak Pakai (droit d'usage) sur un bien dont le prix est inférieur au minimum enregistré à Bali. L'arrêté ministériel ATR/BPN 1241/2022 fixe ce plancher à Rp 5 Md pour une maison et à Rp 2 Md pour un appartement. En dessous de ces montants, le bureau foncier n'enregistre tout simplement pas le droit, et l'acheteur se retrouve avec un arrangement informel au lieu d'un titre.

Le remède tient en une vérification de cinq minutes, avant de tomber amoureux du bien : comparez le prix aux seuils de l'arrêté. En dessous, ce qui s'offre réellement à vous, c'est un bail de longue durée ou un montage en PT PMA.

Source : Ministerial Decree ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, September 2022

03 / 09

Négliger de vérifier le zonage

Un échantillon de 9 495 annonces de Badung montre que 9,3 % portent sur des terres agricoles, protégées ou en ceinture verte, où aucun permis de construire ne sera délivré. À Uluwatu, la part

grimpe à 26,1 %, soit à peu près une annonce sur quatre. Acheter sur ce type de terrain, c'est n'avoir aucun moyen légal de régulariser la maison.

Le zonage se vérifie gratuitement sur la carte RDTR de Bali, par le portail gouvernemental GISTARU, avant même de payer un avocat. Faites-le avant de craquer pour la vue.

Part des annonces en zonage restreint, régence de Badung

QUARTIER	TAILLE DE L'ÉCHANTILLON	EN ZONE RESTREINTE
Uluwatu	1 118 annonces	26,1 %
Ensemble de Badung	9 495 annonces	9,3 %
Seminyak	699 annonces	0,6 %

Source : Propertia analysis of Badung listings against the 2013–2033 RTRW, March 2026

04 / 09

Acheter une villa terminée sans demander le PBG et le SLF

Une villa qui paraît achevée n'est pas pour autant légale. Le PBG est le permis de construire ; le SLF est le certificat de conformité qui atteste que le bâtiment terminé peut être occupé en sécurité. Le règlement gouvernemental 16/2021 prévoit des sanctions graduées pour toute construction sans PBG : de l'avertissement à l'arrêt des travaux, puis à la mise sous scellés du bien et, tout au bout, à la démolition.

Demandez une copie des deux documents et comparez l'adresse et les plans au bâtiment réel, pas seulement au dossier. Cette étape fait partie des vérifications préalables (due diligence) menées par l'avocat : ce n'est pas une démarche à part.

Source : Government Regulation 16/2021, Article 45

05 / 09

Signer un acompte sans conditions de sortie

Un contrat préliminaire de vente (PPJB) ne peut être signé qu'une fois le chantier avancé à 20 % au moins, les droits fonciers confirmés et le PBG obtenu, selon le règlement gouvernemental 12/2021. Si l'acheteur se retire pour une raison qui n'est pas imputable au promoteur, celui-ci garde au moins 20 % des sommes versées. Si c'est une banque qui refuse le prêt, le plafond tombe à 10 %.

Sur une villa à Rp 3,5 Md dont 30 % sont déjà réglés, cela représente au minimum Rp 210 M perdus pour un simple changement d'avis. La relecture d'un avocat avant l'acompte coûte une fraction de cette somme et repère les clauses de sortie manquantes avant qu'elles ne comptent.

Renoncer à un PPJB sur une villa à Rp 3,5 Md, 30 % réglés

MOTIF	SOMME PERDUE	MONTANT
L'acheteur change d'avis	20 %+	Rp 210 M minimum
La banque refuse le prêt	jusqu'à 10 %	jusqu'à Rp 105 M

Source : Government Regulation 12/2021, Articles 22H and 22I; The Indonesian Lawyer, September 23, 2026

06 / 09

Budgéter sur le seul prix de vente

Le prix affiché n'est jamais la facture complète. Lors d'un transfert de titre, l'acheteur paie la BPHTB (droits de mutation) jusqu'à 5 %, après un abattement de Rp 80 M. Le vendeur règle séparément 2,5 % d'impôt libératoire sur la vente. S'y ajoutent les honoraires du notaire et du PPAT, plafonnés à 1 % de la valeur de l'acte.

Sur une maison à Rp 5 Md, la BPHTB seule avoisine Rp 246 M, auxquels s'ajoutent jusqu'à Rp 50 M pour le PPAT. Un bail échappe en général à la BPHTB, aucun titre ne changeant de mains, mais le propriétaire du terrain doit alors 10 % d'impôt sur le paiement du bail, et votre contrat doit dire clairement qui le supporte.

Source : Income Tax Law 1/2022; Government Regulations 34/2016, 24/2016 and 34/2017

07 / 09

Calculer ses revenus sur le taux d'occupation des hôtels

Les hôtels classés de Bali ont affiché 64,87 % d'occupation en juin 2026, selon l'institut indonésien de la statistique. L'hébergement hors hôtellerie, catégorie dont relève réellement une villa privée, a atteint 38,92 % le même mois, et une année de réservations courte durée à Canggu s'est établie à 36,2 % jusqu'en juillet 2026. Calculez vos revenus sur le chiffre des hôtels et vous les surestimez d'environ 1,7 fois.

Seconde erreur, liée à la première : acheter une villa pour la louer en courte durée sans vérifier qu'elle peut obtenir une licence. La fenêtre d'enregistrement de la licence de location (NIB) s'est fermée le 31 mars 2026, et les plateformes de réservation retirent les annonces sans licence depuis le 1er août 2026. Une villa sans accès à cette licence ne génère aucune réservation sur les canaux qui comptent.

Occupation : hôtel ou villa



Chiffres des hôtels et de l'hébergement hors hôtellerie pour juin 2026 ; Canggu couvre août 2025 à juillet 2026.

Source : BPS-Statistics Indonesia, Bali Province, via Bali Post, August 4, 2026; AirROI, Canggu data; Ministry of Tourism briefing, May 20, 2026

08 / 09

Payer en devise étrangère à l'intérieur de l'Indonésie

La loi indonésienne sur la monnaie (UU 7/2011) impose la roupie pour tout paiement effectué sur le territoire. Son article 33 prévoit jusqu'à un an de prison et une amende pouvant atteindre Rp 200 M en cas d'infraction. Les acheteurs occidentaux ignorent souvent cette règle, puisque payer en devise étrangère est courant chez eux.

La vérification est simple : la devise indiquée dans le contrat et dans les instructions de paiement doit être la roupie. Dix minutes avec votre notaire pour structurer correctement le virement valent la peine, avant d'envoyer les fonds.

Source : Currency Law 7/2011, Articles 21 and 33

09 / 09

Neuf erreurs, neuf vérifications

Aucune de ces vérifications ne coûte plus cher que la moins chère des neuf erreurs. La plupart ne coûtent que le temps de poser la question.

Coût de l'erreur contre coût de la vérification

ERREUR	CE QU'ELLE COÛTE	CE QUE COÛTE LA VÉRIFICATION
1. Montage par prête-nom	100 % des fonds	Lire le nom sur le certificat
2. Hak Pakai sous le prix plancher	Droit non enregistré	Comparer le prix à l'arrêté 1241/2022
3. Zonage non vérifié	Maison impossible à régulariser	Consulter la carte GISTARU, gratuit
4. Ni PBG ni SLF	Jusqu'à la démolition	Compris dans la revue de l'avocat
5. Acompte sans conditions de sortie	20 % et plus des sommes versées	Audit juridique : Rp 8 à 30 M
6. Budget sans la fiscalité	Jusqu'à 5 % du prix et plus	Calculer avant de négocier
7. Modèle fondé sur l'occupation hôtelière	Revenus surestimés de 1,7 fois	Tirer vos propres données de réservation
8. Pas de licence de location	Aucune réservation sur les plateformes	Demander le numéro de NIB
9. Paiement en devise étrangère	Amende jusqu'à Rp 200 M	Vérifier la devise dans le contrat

Source : Currency Law 7/2011, Articles 21 and 33; Rise Real Bali summary of the sources cited above

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Commandez l'audit juridique avant l'acompte : Rp 8 à 30 M, contre une perte qui commence à 20 % des sommes versées.
- 02 Le nom sur le certificat ou sur l'acte doit être celui de l'acheteur, ou de sa PT PMA. Pas de prête-nom, pas d'exception.
- 03 Calculez les revenus locatifs sur l'occupation hors hôtellerie, autour de 36 à 39 %, et non sur le chiffre des hôtels, proche de 65 %.
- 04 Une villa sans accès à une licence de location ne recevra aucune réservation sur les plateformes qui comptent.

Questions fréquentes

Quelle est l'erreur la plus coûteuse en achetant un bien à Bali ?

Mettre le terrain au nom d'un prête-nom indonésien. L'article 26(2) de la loi agraire de base annule purement et simplement le transfert : le terrain revient à l'État et l'argent n'est pas récupérable. Les voies légales sont un droit d'usage (Hak Pakai), un leasehold de longue durée ou un achat par votre propre PT PMA.

Combien perd-on en renonçant à un contrat avec un promoteur ?

Selon le règlement gouvernemental 12/2021, le promoteur garde au moins 20 % des sommes versées si l'acheteur se retire sans motif, ou jusqu'à 10 % si une banque refuse le prêt. Sur une villa à Rp 3,5 Md dont 30 % sont réglés, cela fait au minimum Rp 210 M.

Un étranger peut-il acheter une maison à Bali à moins de Rp 5 Md ?

Pas avec un Hak Pakai. L'arrêté ministériel 1241/2022 fixe Rp 5 Md comme plancher pour une maison et Rp 2 Md pour un appartement par cette voie. En dessous de ces prix, il reste le leasehold de longue durée ou l'achat par une PT PMA.

Quel taux d'occupation retenir pour calculer les revenus d'une villa ?

Pas celui des hôtels. Les hôtels classés de Bali ont atteint 64,87 % en juin 2026, mais l'hébergement hors hôtellerie, où se range une villa privée, 38,92 %. Les locations courte durée de Canggu s'établissent à 36,2 % sur l'année à juillet 2026. Prendre le chiffre des hôtels surestime les revenus d'environ 1,7 fois.

Combien coûte un audit juridique avant d'acheter à Bali ?

Les cabinets facturent en général Rp 8 à 30 M pour un dossier complet, sur une à trois semaines. Un contrôle foncier express revient plutôt à Rp 15 M environ, en une semaine à peu près. C'est une fraction du coût de chacune des erreurs qu'il sert à détecter.

D'où viennent nos informations

Les seuils et sanctions juridiques sont lus dans les textes de la loi agraire de base 5/1960, des règlements gouvernementaux 12/2021, 16/2021, 24/2016, 34/2016 et 34/2017, de la loi 1/2022 sur l'impôt sur le revenu, de la loi 7/2011 sur la monnaie et de l'arrêté ministériel ATR/BPN 1241/2022. Les taux d'occupation proviennent des publications officielles du BPS (institut indonésien de la statistique) et du jeu de données d'AirROI pour Canggu ; les deux reposent sur des méthodologies différentes, et la comparaison porte ici sur un ordre de grandeur, pas sur un ratio précis. La part de zonage est un échantillon Propertea d'annonces de Badung, mars 2026, avec des adresses d'annonces approximatives. Les montants d'acompte perdu et de frais d'acquisition sont notre propre calcul. Aucun promoteur ni cabinet d'avocats n'est nommé. Ce texte ne remplace pas l'examen d'un avocat sur un bien précis.

— Loi agraire de base 5/1960, article 26 : transferts par prête-nom nuls, le terrain revient à l'État

— Règlement gouvernemental 12/2021, articles 22H et 22I : conditions du PPJB et perte de l'acompte par l'acheteur

— Arrêté ministériel ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 : prix minimal d'une maison pour la propriété étrangère, Bali

— BPS (institut indonésien de la statistique), province de Bali : taux d'occupation hôtelier et hors hôtellerie, juin 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/erreurs-acheter-bien-bali/