



PROPRIÉTÉ · TITRES FONCIERS

Hak Pakai pour les étrangers : comment fonctionne le droit d'usage face au HGB et au Hak Milik

24 septembre 2026 · 9 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Le Hak Pakai est le seul titre foncier qu'un étranger peut détenir en son nom propre en Indonésie. Il suppose une condition de résidence et un prix plancher. Sa durée dépend de qui possède le terrain en dessous.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/hak-pakai-etrangers/>

EN BREF

Le Hak Pakai est un droit d'usage enregistré au nom d'un étranger résident auprès de l'agence foncière indonésienne. Sur terrain de l'État, il peut durer jusqu'à 80 ans en trois étapes (PP 18/2021). À Bali, il ne couvre que les maisons à partir de Rp 5 Md et les appartements à partir de Rp 2 Md (arrêté ministériel 1241/2022).

80 ans

Hak Pakai sur terrain de l'État : 30 + 20 + 30 (PP 18/2021)

30 ans

Hak Pakai sur un terrain qu'un Indonésien détient en Hak Milik, renouvelable seulement par un nouvel acte

Rp 5 Md

prix minimal d'une maison avec terrain à Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)

1 an

pour vendre ou transférer si vous cessez de résider en Indonésie (PP 103/2015)

DANS CE RAPPORT

01 Les quatre titres que vous rencontrerez dans une transaction à Bali

02 Qui peut obtenir un Hak Pakai ?

03 Quel est le prix minimal pour un Hak Pakai à Bali ?

04 Pourquoi le Hak Pakai a deux plafonds différents

05 HGB via une PT PMA : quand la voie
sociétaire l'emporte

06 Anciens papiers fonciers et comment vérifier un titre
soi-même

07 Que devient le Hak Pakai si vous quittez l'Indonésie ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Les quatre titres que vous rencontrerez dans une transaction à Bali

Les droits fonciers indonésiens sont énumérés dans la loi agraire de base (5/1960) et détaillés dans le PP 18/2021. Quatre d'entre eux interviennent lorsque vous achetez une villa, et un seul permet à un particulier étranger de figurer sur le certificat.

Le Hak Milik (SHM) est la pleine propriété, sans date de fin, réservée aux citoyens indonésiens. Le HGB, droit de bâtir, est détenu par des citoyens et des sociétés indonésiennes, y compris une PT PMA à actionnaires étrangers. Le Hak Pakai, droit d'usage, peut être détenu à titre personnel par un étranger qui vit en Indonésie. Le Hak Sewa est un bail, un contrat privé et non un droit foncier enregistré.

Titres fonciers : durée et titulaires possibles

TITRE	DURÉE	QUI PEUT LE DÉTENIR	OUVERT À UN ÉTRANGER
Hak Milik (SHM)	Sans date de fin	Citoyens indonésiens	No
HGB (droit de bâtir)	30 + 20 + 30, jusqu'à 80 ans	Citoyens et sociétés indonésiennes, dont une PT PMA	Par votre propre société
Hak Pakai	Jusqu'à 80 ans sur terre de l'État	Citoyens et étrangers titulaires d'un permis de séjour	Oui, en votre nom
Hak Sewa (leasehold)	Fixée par contrat, en général 25 à 30 ans	Toute personne	Oui, par contrat

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

02 / 07

Qui peut obtenir un Hak Pakai ?

Vous devez résider légalement en Indonésie. Cela signifie un KITAS de tout type, y compris le visa Second Home, ou un KITAP. Un visa à l'arrivée ou un visa touristique ne suffit pas, pas plus que la détention d'une société ici sans permis de séjour.

Le bien doit servir d'habitation. Les règles actuelles autorisent une maison ou un appartement par personne ou par famille, sur une parcelle de 2 000 m² maximum. Au-delà, une approbation ministérielle distincte est nécessaire (Permen ATR/BPN 18/2021).

Les appartements fonctionnent autrement que les maisons. Depuis le PP 18/2021, un étranger peut détenir le titre de propriété d'un lot en copropriété (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) dans un immeuble bâti sur un terrain en HGB ou en Hak Pakai. Le lot est inscrit à votre nom, et le plancher de Rp 2 Md pour Bali s'applique toujours.

- ✓ Un KITAS, un visa Second Home ou un KITAP valide le jour de la signature de l'acte
- ✓ Une seule maison ou un seul appartement par personne ou par famille
- ✓ Une parcelle de 2 000 m² ou moins
- ✓ Un bien destiné à l'habitation, pas à l'exploitation en activité locative
- ✓ Un prix égal ou supérieur au plancher provincial

03 / 07

Quel est le prix minimal pour un Hak Pakai à Bali ?

L'arrêté ministériel ATR/BPN n° 1241/SK-HK.02/IX/2022 fixe un prix minimal par province, afin que la demande étrangère ne se porte pas sur les logements les moins chers. Bali figure dans la tranche supérieure, avec Jakarta, Banten et les provinces de Java.

À Bali, une maison avec terrain doit coûter au moins Rp 5 000 000 000. Un lot d'appartement doit coûter au moins Rp 2 000 000 000. Les Indonésiens vivant à l'étranger qui achètent selon les mêmes règles se voient appliquer 75 % de ces montants. Les planchers s'appliquent au prix de la transaction : vérifiez donc le chiffre figurant dans l'acte, pas celui de la brochure.

Rp 5 Md

maison avec terrain, Bali

Rp 2 Md

lot d'appartement, Bali

2 000 m²

limite de parcelle sans
autorisation spéciale

Source : Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, via Hukumonline Klinik and Detik Properti

04 / 07

Pourquoi le Hak Pakai a deux plafonds différents

C'est là que les conseillers divergent le plus souvent, et la réponse se trouve dans le terrain sous-jacent. Le PP 18/2021 traite différemment le Hak Pakai sur terrain de l'État et celui accordé sur la pleine propriété d'un tiers.

Un terrain de l'État, ou un terrain sous droit de gestion (HPL), bénéficie de l'échelle complète : une concession de 30 ans au plus, puis 20 ans de plus par prolongation, puis jusqu'à 30 ans par renouvellement. Sur un terrain qu'un Indonésien détient en Hak Milik, la concession dure jusqu'à

30 ans et ne peut être renouvelée que par un nouvel acte signé par le propriétaire. Aucune prolongation légale n'existe entre les deux, et le propriétaire peut refuser.

Vous verrez aussi circuler en ligne « 25 ans avec prolongation » ou « jusqu'à 70 ans ». Aucun des deux ne correspond au règlement. Avant de modéliser une détention de 50 ans, vérifiez sur quel terrain repose votre titre.

Sur terrain de l'État ou en HPL

- Première attribution : jusqu'à 30 ans
- Une prolongation ajoute jusqu'à 20 ans
- Ensuite, un renouvellement peut courir 30 ans de plus
- 80 ans, c'est le plafond

Sur le Hak Milik d'un Indonésien

- Une seule attribution, jusqu'à 30 ans
- Aucune prolongation prévue par la réglementation
- Le renouvellement exige un nouvel acte, que le propriétaire du terrain doit accepter de signer
- Au moment du renouvellement, c'est le propriétaire qui a la main

Source : PP 18/2021, as summarized by Hukumonline Klinik and SmartLegal.id

05 / 07

HGB via une PT PMA : quand la voie sociétaire l'emporte

Le Hak Pakai convient à un logement pour vous et votre famille. Si vous voulez louer la villa à titre commercial ou en posséder plusieurs, le titre passe en général à une société. Une PT PMA détient le HGB selon le même calendrier 30 + 20 + 30 et, comme la société exerce une activité, elle peut aussi porter les autorisations de location.

La société a son propre ticket d'entrée, fixé par le BKPM en 2025 : Rp 2,5 Md libérés et un plan d'investissement supérieur à Rp 10 Md, dans lequel on ne peut compter ni le terrain ni la villa. Aucun tarif n'est publié pour convertir un titre au nom d'une société : demandez donc un devis écrit au notaire. Notre guide de la PT PMA détaille les frais courants.

06 / 07

Anciens papiers fonciers et comment vérifier un titre soi-même

Girik, Letter C, petok D et documents similaires sont d'anciens relevés fiscaux et de possession, pas des titres. Le PP 18/2021 a donné cinq ans aux détenteurs pour enregistrer le terrain. Ce délai s'est clos le 2 février 2026 et, depuis, ces papiers ne valent plus preuve de propriété (PP 18/2021, article 96).

Une parcelle sans certificat enregistré n'est pas une bonne affaire qui attend ses papiers. Son statut juridique est inconnu, de même que le temps et le coût d'une régularisation. Vous pouvez vérifier gratuitement un certificat dans l'application Sentuh Tanahku ou sur bhumi.atrbpn.go.id, qui indiquent le titulaire, la surface, les coordonnées et d'éventuelles charges.

- ✓ Consultez le numéro du certificat avant tout mouvement d'argent
- ✓ Rapprochez le nom du certificat de la personne qui signe
- ✓ Confirmez s'il s'agit d'un terrain de l'État ou du Hak Milik d'un particulier : c'est ce qui décide entre 80 ans et 30
- ✓ Comparez le prix de l'acte au plancher de Rp 5 Md ou de Rp 2 Md
- ✓ Pour un achat par société, obtenez un devis écrit pour les formalités de titre

07 / 07

Que devient le Hak Pakai si vous quittez l'Indonésie ?

Le Hak Pakai est lié à la résidence. Les règles indonésiennes exigent depuis longtemps qu'un étranger qui cesse de vivre en Indonésie, ou un héritier qui ne remplit pas les conditions, vende ou transfère la maison et le droit dans un délai d'un an (PP 41/1996, repris dans le PP 103/2015). Demandez à votre notaire de confirmer la formulation du règlement actuel pour votre cas.

Anticipez cela avant d'acheter, pas à l'expiration de votre permis. Si vous comptez passer de longues périodes à l'étranger, un leasehold ou une PT PMA peut mieux tenir. Comparez les voies dans notre guide acheter un bien à Bali en tant qu'étranger, ou parcourez les annonces au-dessus du plancher de Rp 5 Md et les quartiers où elles se situent.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Le Hak Pakai est le seul titre foncier qu'un particulier étranger peut détenir en son nom propre, et il est enregistré auprès de l'État.
- 02 Trois conditions s'appliquent : un permis de séjour, un usage résidentiel et un prix d'au moins Rp 5 Md pour une maison à Bali ou Rp 2 Md pour un appartement.
- 03 Sur terrain de l'État, il peut atteindre 80 ans. Sur la pleine propriété d'un Indonésien, il dure 30 ans, renouvelés seulement avec la signature du propriétaire.
- 04 Quitter l'Indonésie déclenche un délai d'un an pour vendre ou transférer : adaptez donc le titre à votre vie réelle.

Questions fréquentes

Un étranger peut-il obtenir un Hak Milik après des années de résidence en Indonésie ?

Non. Le Hak Milik est réservé aux citoyens indonésiens, quel que soit votre type de permis ou la durée de votre séjour. Les étrangers peuvent détenir un Hak Pakai, louer un terrain ou détenir un HGB par une PT PMA.

Combien de temps dure un Hak Pakai ?

Sur terrain de l'État, jusqu'à 80 ans : 30 ans, puis une prolongation de 20 ans, puis un renouvellement de 30 ans. Sur un terrain qu'un Indonésien détient en Hak Milik, jusqu'à 30 ans, renouvelables seulement par un nouvel acte avec le propriétaire.

Quel est le prix minimal pour un Hak Pakai à Bali ?

Rp 5 Md pour une maison avec terrain et Rp 2 Md pour un lot d'appartement, selon l'arrêté ministériel ATR/BPN 1241/2022. Le plancher s'applique au prix figurant dans l'acte.

Le Hak Pakai vaut-il mieux qu'un HGB via une PT PMA ?

Pour une seule maison où vous vivrez, le Hak Pakai est plus simple et n'impose aucune société à gérer. Pour louer ou détenir plusieurs biens, une PT PMA avec HGB convient mieux, car elle peut porter la licence d'exploitation.

Comment vérifier soi-même un certificat foncier à Bali ?

Utilisez l'application Sentuh Tanahku avec le numéro du certificat, ou la carte bhumi.atrbpn.go.id. Les deux indiquent le titulaire, la surface, les coordonnées et les charges, gratuitement.

D'où viennent nos informations

Les conditions de chaque titre viennent du PP 18/2021 tel que résumé par des sources juridiques indonésiennes qui citent les articles (Hukumonline Klinik, SmartLegal.id). Le texte intégral des articles n'est pas disponible de façon fiable sur les portails publics ; faites donc confirmer les numéros d'articles par un notaire avant toute transaction. Les prix planchers viennent de l'arrêté ministériel ATR/BPN 1241/2022, confirmé par deux synthèses indépendantes. Là où les sources divergent sur le plafond du Hak Pakai, nous montrons la structure prévue par le règlement plutôt qu'une moyenne. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Loi n° 5 de 1960 sur les principes agraires de base (UUPA)
- Règlement gouvernemental n° 18 de 2021, tel que résumé par Hukumonline Klinik et SmartLegal.id
- Arrêté ministériel ATR/BPN n° 1241/SK-HK.02/IX/2022, via Hukumonline Klinik et Detik Properti
- Règlement du ministre de l'ATR/BPN n° 18 de 2021 sur la taille des parcelles et le nombre de biens
- Règlements gouvernementaux n° 41 de 1996 et n° 103 de 2015 sur le logement des étrangers résidant en Indonésie
- PP 18/2021, article 96, et déclarations de l'ATR/BPN sur les documents girik, janvier 2026
- Règlement BKPM n° 5 de 2025 sur le capital des PT PMA

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/hak-pakai-etrangers/