



DÉMARCHES · NOTAIRE ET PPAT

## Notaire et PPAT à Bali : qui signe quoi, et les plafonds d'honoraires fixés par la loi

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

· **Étape 3 sur 4**

Dans une transaction à Bali, vous rencontrerez souvent une seule personne avec deux titres sur sa plaque : Notaris et PPAT. Ce sont deux fonctions distinctes, régies par deux textes différents, et chacune a son propre plafond légal d'honoraires.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/notaire-ppat-bali/>

### EN BREF

Un notaire (Notaris) rédige les contrats, procurations, actes de société et baux, selon la loi 30/2004. Un PPAT (officier chargé des actes fonciers) ne signe que les actes qui modifient le registre foncier, comme une vente ou l'octroi d'un Hak Pakai, selon le règlement gouvernemental (PP) 24/2016. Un PPAT ne peut pas facturer plus de 1 % du prix figurant dans l'acte, et moins sur les transactions plus importantes.

**1 %**

honoraires maximaux d'un PPAT, ramenés à 0,25 % au-delà de Rp 2,5 Md

**2,5 % à 1 %**

plafonds d'honoraires du notaire selon la valeur de l'acte (loi 30/2004, art. 36)

**7 jours ouvrés**

pour que le PPAT dépose l'acte auprès du BPN

**2,5 % + 5 %**

impôt sur le revenu du vendeur et BPHTB de l'acheteur, à payer avant la signature

### DANS CE RAPPORT

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| <b>01</b> | Notaire et PPAT : deux fonctions distinctes |
| <b>02</b> | Ce dont votre transaction a besoin          |
| <b>03</b> | Plafonds légaux d'honoraires                |
| <b>04</b> | Ce que les acheteurs paient en pratique     |
| <b>05</b> | Les taxes qui accompagnent la transaction   |
| <b>06</b> | Combien de temps dure l'enregistrement      |

|           |                                         |
|-----------|-----------------------------------------|
| <b>07</b> | Vérifier la nomination prend 15 minutes |
| <b>08</b> | Place du notaire dans votre achat       |
| <b>09</b> | Ce que cela signifie pour les acheteurs |
| <b>10</b> | Questions fréquentes                    |
| <b>11</b> | D'où viennent nos informations          |

01 / 08

## Notaire et PPAT : deux fonctions distinctes

Le notaire exerce selon la loi 30/2004 sur la fonction notariale, modifiée par la loi 2/2014, et relève du ministère du Droit. Il rédige et authentifie les contrats, procurations, testaments, actes de société pour une PT PMA et, ce qui compte le plus pour un acheteur étranger, les baux de longue durée.

Le PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah, officier chargé des actes fonciers) exerce selon le PP 37/1998 modifié par le PP 24/2016 et il est supervisé par le ministère du Foncier (ATR/BPN). Il ne signe que les actes qui modifient une inscription au registre foncier : une vente, l'octroi d'un HGB (droit de bâtir) ou d'un Hak Pakai (droit d'usage), une hypothèque.

De nombreuses études de Bali cumulent les deux fonctions, mais la seconde n'est pas automatique. Depuis le PP 24/2016, le ressort d'un PPAT est l'ensemble de la province, et non plus un seul kabupaten.

### Relève du notaire

- Contrat de leasehold (bail de longue durée)
- Procuration
- Acte de constitution d'une PT PMA, la société qu'un acheteur étranger utilise pour obtenir un HGB (droit de bâtir)
- MOU de réservation et contrat de prévente (PPJB)

### Relève du PPAT

- Acte de vente du terrain et de la construction (AJB)
- Hak Pakai (droit d'usage) pour un étranger
- Attribution d'un HGB à une société, y compris votre propre PT PMA
- Acte d'hypothèque (Hak Tanggungan)

Source : Law 30/2004 as amended by Law 2/2014; PP 24/2016, Article 12

02 / 08

## Ce dont votre transaction a besoin

Une villa en leasehold (bail de longue durée) relève d'un notaire. Le bail est un contrat notarié qui reste hors du registre foncier : aucun acte de PPAT n'intervient. Un achat sous un titre d'usage (Hak Pakai) ou via une société titulaire d'un HGB exige un PPAT, car le registre foncier est modifié.

Selon le PP 18/2021, le Hak Pakai d'un étranger est accordé d'abord pour 30 ans au plus. Il peut ensuite être prolongé de 20 ans, puis renouvelé pour 30 ans de plus. Notre guide du Hak Pakai explique qui y est éligible et ce qui se passe à chaque étape.

Source : PP 18/2021, Articles 49 and 52

03 / 08

## Plafonds légaux d'honoraires

Les deux fonctions ont des plafonds fixés par la loi. Ce sont des limites, pas des tarifs, et elles baissent à mesure que la valeur de la transaction augmente.

Selon l'article 36 de la loi 30/2004, un notaire peut facturer jusqu'à 2,5 % sur un acte d'une valeur allant jusqu'à Rp 100 M, jusqu'à 1,5 % entre Rp 100 M et Rp 1 Md, et pas plus de 1 % au-delà. Les honoraires d'un PPAT ne peuvent pas dépasser 1 % du prix figurant dans l'acte, d'après le PP 24/2016. Le Permen ATR/BPN 33/2021 fixe ensuite un barème plus serré selon la valeur, avec les honoraires des témoins déjà inclus.

### Honoraires maximaux selon la valeur de la transaction

| VALEUR DE LA TRANSACTION | NOTAIRE (LOI 30/2004, ART. 36) | PPAT (PERMEN ATR/BPN 33/2021) |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Jusqu'à Rp 100 M         | 2,5 %                          | 1 %                           |
| Rp 100 M – Rp 500 M      | 1,5 %                          | 1 %                           |
| Rp 500 M – Rp 1 Md       | 1,5 %                          | 0,75 %                        |
| Rp 1 Md – Rp 2,5 Md      | 1 %                            | 0,5 %                         |
| Au-delà de Rp 2,5 Md     | 1 %                            | 0,25 %                        |

Certains guides anglophones attribuent le barème des PPAT au mauvais texte. Il vient du Permen ATR/BPN 33/2021 sur les honoraires des PPAT, publié en octobre 2021.

Source : Law 30/2004, Article 36; PP 24/2016, Article 32; Permen ATR/BPN 33/2021; BPHN legal consultation service

04 / 08

## Ce que les acheteurs paient en pratique

Peu d'études appliquent le plafond en entier. Le guide 2026 d'Excel Bali situe le travail du notaire à 0,5–1 % du prix pour un leasehold standard et à 1,5–2,5 % pour une opération complexe, où le notaire rédige plusieurs documents ou restructure un bail existant.

Négociez sur l'étendue de la mission, pas sur le pourcentage. Un notaire qui vérifie l'historique du certificat au BPN, recherche d'éventuelles charges et confirme que l'original est bien déposé coûte

plus cher qu'un notaire qui remplit un modèle. Ce travail supplémentaire vaut son prix. Demandez un devis écrit qui énumère chaque acte et distingue les honoraires des taxes.

|                             |                             |                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>0,5–1 %</b>              | <b>1,5–2,5 %</b>            | <b>0,25 %</b>                                     |
| notaire, leasehold standard | notaire, opération complexe | plafond du PPAT sur un acte supérieur à Rp 2,5 Md |

Source : Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, 2026 edition, September 5, 2026; Rise Real Bali deal practice, 2023–2026

05 / 08

## Les taxes qui accompagnent la transaction

Aucun PPAT ne peut signer un acte de transfert tant que l'administration fiscale n'a pas vérifié deux paiements. Côté vendeur : le PPh final (impôt libératoire sur le revenu) de 2,5 %, prélevé sur le prix brut selon le PP 34/2016. Côté acheteur : la BPHTB (droits de mutation), que la loi 1/2022 plafonne à 5 %. Chaque kabupaten fixe pour elle un abattement, jamais inférieur à Rp 80 M.

Un bail échappe à ces taxes. Non enregistré, il ne déclenche aucune BPHTB. En revanche, le propriétaire du terrain est imposé sur le loyer à 10 % libératoires (PP 34/2017). Les frais d'enregistrement d'un transfert au BPN suivent le PP 128/2015 : valeur du terrain par mètre carré × surface, divisée par 1 000, plus Rp 50 000.

### Qui paie quoi dans une transaction immobilière à Bali

| PAIEMENT                                         | PAYÉ PAR | TAUX                                            |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| Impôt sur le revenu lié au transfert (PPh final) | Vendeur  | 2,5 % du prix                                   |
| Droits de mutation (BPHTB)                       | Acheteur | Jusqu'à 5 % du prix, moins l'abattement         |
| Impôt sur le loyer                               | Bailleur | 10 % du loyer brut                              |
| Frais d'enregistrement au BPN                    | Acheteur | Valeur du terrain × surface ÷ 1 000 + Rp 50 000 |

Source : PP 34/2016; Law 1/2022 (HKPD); PP 34/2017; PP 128/2015

06 / 08

## Combien de temps dure l'enregistrement

Un seul délai est fixé par la loi. L'article 40 du PP 24/1997 donne au PPAT sept jours ouvrés, à compter de la signature, pour remettre l'acte et ses pièces justificatives au bureau foncier. Le PPAT confirme ensuite la remise par écrit aux deux parties.

Le bureau foncier lui-même ne travaille sous aucun délai légal. Environ 14 jours ouvrés, c'est le chiffre que donnent les praticiens pour un dossier simple, et aucun texte ne le garantit. Rattachez

donc votre dernier paiement à un élément vérifiable, comme le récépissé du bureau foncier pour les documents déposés, plutôt qu'à l'« enregistrement ».

- JOUR 0**  
**Acte signé**  
Les deux taxes sont déjà payées, sinon l'acte n'est pas établi.
- JUSQU'À 7 JOURS OUVRÉS**  
**Déposé au BPN**  
Obligation du PPAT selon le PP 24/1997, article 40.
- ENVIRON 14 JOURS OUVRÉS**  
**Enregistré**  
Estimation de praticiens, non fixée par la loi.

Source : PP 24/1997, Articles 40 and 62

07 / 08

## Vérifier la nomination prend 15 minutes

Le ministère du Droit tient le registre des notaires sur son portail AHU Online, et le ministère du Foncier tient celui des PPAT. Un officier en exercice peut toujours présenter une copie de son arrêté de nomination : le demander est normal.

Vérifiez ensuite que la bonne personne signe votre acte. Pour un Hak Pakai, un HGB ou un AJB (acte de vente), c'est un PPAT. Pour un bail, c'est un notaire. Une personne qui signe les deux types d'actes doit détenir les deux nominations, et vous pouvez demander à voir chaque arrêté.

- ✓ Rechercher le nom sur AHU Online ou dans le registre des PPAT
- ✓ Demander une copie de l'arrêté de nomination
- ✓ Faire correspondre l'officier au type d'acte que vous signez, bail ou transfert
- ✓ Récépissés fiscaux avant la signature
- ✓ Faire figurer par écrit la date de dépôt au BPN

08 / 08

## Place du notaire dans votre achat

Le notaire est le point fixe d'une transaction à Bali. Il conserve l'acompte, reçoit les documents du vendeur, mène ou coordonne les vérifications, et signe le bail ou l'acte. Comment acheter un bien à Bali présente toute la séquence, et la liste de contrôle de la due diligence détaille ce que le notaire doit confirmer.

Choisissez une villa dans notre catalogue ou explorez les quartiers. Nous vous présenterons un notaire habitué aux acheteurs étrangers et nous vérifierons le titre et les permis avant que vous ne payiez quoi que ce soit.

## Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 
- 01 Un bail relève d'un notaire. Le Hak Pakai, le HGB et l'acte de vente relèvent d'un PPAT.
  - 02 Un PPAT ne peut pas facturer plus de 1 % du prix, et seulement 0,25 % sur un acte supérieur à Rp 2,5 Md.
  - 03 Les deux taxes de transfert se paient avant la signature, faute de quoi le PPAT ne peut pas signer.
  - 04 Rattachez votre dernier paiement au récépissé du bureau foncier, que le PPAT doit obtenir sous sept jours ouvrés.
- 

## Questions fréquentes

### Quelle est la différence entre un notaire et un PPAT à Bali ?

Le notaire rédige les contrats, procurations, actes de société et baux. Le PPAT signe les actes qui modifient le registre foncier, comme une vente ou l'octroi d'un Hak Pakai ou d'un HGB. Un leasehold ne demande qu'un notaire.

---

### Combien coûte un notaire à Bali ?

Selon la loi, un notaire ne peut pas facturer plus de 1 % sur un acte supérieur à Rp 1 Md, ni un PPAT plus de 0,25 % sur un acte supérieur à Rp 2,5 Md. Le guide 2026 d'Excel Bali situe le coût réel d'un notaire à 0,5–1 % sur un leasehold standard.

---

### Qui paie le notaire, l'acheteur ou le vendeur ?

Les parties en négocient la prise en charge et l'inscrivent dans le protocole d'accord (MOU). Dans la plupart des transactions que nous traitons à Bali, l'acheteur paie le notaire pour le bail ou l'acte. Chaque partie paie sa propre taxe : 2,5 % d'impôt sur le revenu pour le vendeur et jusqu'à 5 % de BPHTB pour l'acheteur.

---

### Un leasehold doit-il être enregistré au BPN ?

Non. Un bail est un contrat notarié et n'est pas inscrit au registre foncier, ce qui explique aussi pourquoi un leasehold type ne déclenche aucune BPHTB. Le propriétaire du terrain est imposé sur le loyer à la place.

---

## Comment vérifier qu'un notaire de Bali est bien habilité ?

Cherchez son nom sur le registre des notaires AHU Online du ministère du Droit, ou sur le registre des PPAT du ministère du Foncier, et demandez une copie de l'arrêté de nomination.

## D'où viennent nos informations

Les plafonds d'honoraires et les procédures proviennent des textes de la loi 30/2004 (article 36), du PP 24/2016 (articles 12 et 32), du Permen ATR/BPN 33/2021 et du PP 24/1997 (articles 40 et 62). Les tranches des PPAT ont été confirmées auprès du service de consultation de l'agence nationale de développement du droit et d'un second résumé juridique indonésien. Les taxes suivent le PP 34/2016, la loi 1/2022 et le PP 34/2017. Les fourchettes d'honoraires pratiquées viennent du guide 2026 d'Excel Bali et de nos propres transactions : ce sont des fourchettes, pas un tarif. Le délai de traitement du BPN est une estimation de praticiens, et nous la présentons comme telle. Nous ne notons aucune étude notariale. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Loi n° 30 de 2004 sur la fonction notariale, modifiée par la loi n° 2 de 2014, article 36
- Règlement gouvernemental n° 24 de 2016 sur les officiers chargés des actes fonciers, articles 12 et 32
- Permen ATR/BPN n° 33 de 2021 sur les honoraires des PPAT, octobre 2021
- Règlement gouvernemental n° 24 de 1997 sur l'enregistrement foncier, articles 40 et 62
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2016 ; loi n° 1 de 2022 (HKPD) ; règlement gouvernemental n° 34 de 2017
- Règlement gouvernemental n° 128 de 2015 sur les recettes non fiscales de l'ATR/BPN
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, édition 2026, 5 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](https://wa.me/62895703266474)

Ce guide en ligne : [riserealbali.com/fr/guides/notaire-ppat-bali/](https://riserealbali.com/fr/guides/notaire-ppat-bali/)