

PROCES · NOTARIUSZ I PPAT

Notariusz i PPAT na Bali: kto co podpisuje i jakie są ustawowe limity honorariów

24 września 2026 · 9 min czytania · Prawo i podatki · Krok 3 z 4

Przy transakcji na Bali często spotkasz jedną osobę z dwoma tytułami na drzwiach: Notaris i PPAT. To osobne funkcje, na mocy osobnych ustaw, i każda ma własny ustawowy limit honorarium.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/notary-ppat-bali/>

W SKRÓCIE

Notariusz (Notaris) sporządza umowy, pełnomocnictwa, akty spółek i umowy dzierżawy na mocy ustawy 30/2004. PPAT podpisuje wyłącznie akty zmieniające wpis w rejestrze gruntów, takie jak sprzedaż albo nadanie Hak Pakai, na mocy PP 24/2016. PPAT może pobrać nie więcej niż 1% ceny z aktu, a przy większych transakcjach mniej.

1% maksymalne honorarium PPAT, spadające do 0,25% powyżej Rp 2,5 mld	2,5% do 1% limity honorarium notariusza według wartości aktu (ustawa 30/2004, art. 36)	7 dni roboczych na złożenie aktu przez PPAT w BPN	2,5% + 5% podatek dochodowy sprzedającego i BPHTB kupującego, płatne przed podpisaniem
--	--	--	---

W TYM RAPORCIE

01 Notariusz i PPAT: dwie funkcje

02 Które biuro potrzebne przy Twojej transakcji

03 Ustawowe limity honorariów

04 Ile kupujący płacą w praktyce

- 05 Podatki, które przechodzą przez transakcję
- 06 Ile trwa rejestracja
- 07 Sprawdzenie uprawnień zajmuje 15 minut
- 08 Gdzie notariusz mieści się w Twoim zakupie

- 09 Co to znaczy dla kupującego
- 10 Częste pytania
- 11 Skąd to wiemy

01 / 08

Notariusz i PPAT: dwie funkcje

Notariusz działa na mocy ustawy 30/2004 o zawodzie notariusza, znowelizowanej ustawą 2/2014, i podlega Ministerstwu Sprawiedliwości. Notariusze sporządzają i poświadczają umowy, pełnomocnictwa, testamenty, akty spółek dla PT PMA i – co najważniejsze dla zagranicznych kupujących – długoterminowe umowy dzierżawy.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) to urzędnik sporządzający akty gruntowe na mocy PP 37/1998, znowelizowanego PP 24/2016, nadzorowany przez ministerstwo gruntów (ATR/BPN). PPAT podpisuje wyłącznie akty zmieniające wpis w rejestrze gruntów: sprzedaż, nadanie HGB albo Hak Pakai, hipotekę.

Wiele biur na Bali łączy obie funkcje, ale druga nie przychodzi automatycznie. Od PP 24/2016 obszarem działania PPAT jest cała prowincja, nie pojedyncza regencja.

Trafia do notariusza

- Długoterminowa umowa dzierżawy (leasehold)
- Pełnomocnictwo
- Akt założycielski PT PMA, spółki, przez którą zagraniczny kupujący ma HGB
- Memorandum rezerwacyjne (MOU) i umowa przedwstępna (PPJB)

Trafia do PPAT

- Akt sprzedaży gruntu i budynku (AJB)
- Hak Pakai dla cudzoziemca
- Nadanie HGB spółce, w tym Twojej własnej PT PMA
- Akt hipoteczny (Hak Tanggungan)

Źródło: Ustawa 30/2004, znowelizowana ustawą 2/2014; PP 24/2016, art. 12

02 / 08

Które biuro potrzebne przy Twojej transakcji

Willa na leasehold trafia do notariusza. Dzierżawa to umowa notarialna, która zostaje poza rejestrem gruntów, więc akt PPAT w ogóle nie wchodzi w grę. Zakup na prawie użytkowania (Hak Pakai) albo przez spółkę z HGB potrzebuje PPAT, bo zmienia się rejestr gruntów.

Na mocy PP 18/2021 Hak Pakai cudzoziemca zaczyna się od okresu do 30 lat. Może być potem przedłużone o 20 i odnowione o kolejne 30. Nasz poradnik o Hak Pakai opisuje, kto się kwalifikuje i co dzieje się na każdym etapie.

Ustawowe limity honorariów

Oba urzędy mają ustawowe pułapy. To limity, nie cenniki, i maleją wraz ze wzrostem wartości transakcji.

Na mocy art. 36 ustawy 30/2004 notariusz może pobrać do 2,5% przy akcie o wartości do Rp 100 000 000, do 1,5% między Rp 100 000 000 a Rp 1 000 000 000 i nie więcej niż 1% powyżej tej kwoty. Honorarium PPAT nie może przekroczyć 1% ceny z aktu na mocy PP 24/2016. Permen ATR/BPN 33/2021 ustala potem ściślejszą skalę według wartości, a honoraria świadków są już w niej uwzględnione.

Maksymalne honorarium według wartości transakcji

WARTOŚĆ TRANSAKCJI	NOTARIUSZ (USTAWA 30/2004, ART. 36)	PPAT (PERMEN ATR/BPN 33/2021)
Do Rp 100 mln	2,5%	1%
Rp 100 mln – Rp 500 mln	1,5%	1%
Rp 500 mln – Rp 1 mld	1,5%	0,75%
Rp 1 mld – Rp 2,5 mld	1%	0,5%
Powyżej Rp 2,5 mld	1%	0,25%

Niektóre anglojęzyczne poradniki o honorariach przypisują skalę PPAT do złego rozporządzenia. Harmonogram pochodzi z Permen ATR/BPN 33/2021 o opłatach za usługi PPAT, wydanego w październiku 2021 r.

Źródło: Ustawa 30/2004, art. 36; PP 24/2016, art. 32; Permen ATR/BPN 33/2021; usługa konsultacji prawnych BPHN

Ile kupujący płacą w praktyce

Niewiele biur pobiera pełny pułap. Poradnik Excel Bali z 2026 r. szacuje pracę notariusza na 0,5–1% ceny przy standardowym leasehold i 1,5–2,5% przy transakcji złożonej, gdy notariusz sporządza kilka dokumentów albo restrukturyzuje istniejącą dzierżawę.

Negocjuj zakres pracy, nie procent. Notariusz, który sprawdza historię certyfikatu w BPN, szuka obciążeń i potwierdza, że oryginał jest w aktach, kosztuje więcej niż ten, kto wypełnia szablon. Ta dodatkowa praca jest warta swojej ceny. Poproś o pisemną wycenę, która wymienia każdy akt i oddziela honoraria od podatków.

0,5–1%notariusz, standardowy
leasehold**1,5–2,5%**

notariusz, transakcja złożona

0,25%pułap PPAT przy akcie
powyżej Rp 2,5 mld

Źródło: Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edycja 2026, 5 września 2026;
praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

05 / 08

Podatki, które przechodzą przez transakcję

Żaden PPAT nie podpisze aktu przeniesienia, dopóki urząd skarbowy nie zweryfikuje dwóch płatności. Od sprzedającego: ostateczny PPh w wysokości 2,5%, naliczany od pełnej ceny na mocy PP 34/2016. Od kupującego: BPHTB, ograniczony ustawą 1/2022 do 5%. Każda regencja ustala dla niego ulgę, nigdy niższą niż Rp 80 000 000.

Dzierżawa stoi poza tym systemem. Niezarejestrowana, nie wywołuje BPHTB. Zamiast tego właściciel gruntu jest opodatkowany od czynszu ostatecznym podatkiem 10% (PP 34/2017). Opłata za rejestrację przeniesienia w BPN wynika z PP 128/2015: wartość gruntu za metr kwadratowy razy powierzchnia, podzielone przez 1000, plus Rp 50 000.

Kto co płaci przy transakcji nieruchomości na Bali

PŁATNOŚĆ	PŁACI	STAWKA
Podatek dochodowy od przeniesienia (PPh final)	Sprzedający	2,5% ceny
Podatek od nabycia (BPHTB)	Kupujący	Do 5% ceny minus ulga
Podatek od czynszu dzierżawy	Wydzierżawiający	10% pełnego czynszu
Opłata rejestracyjna BPN	Kupujący	Wartość gruntu × powierzchnia ÷ 1000 + Rp 50 000

Źródło: PP 34/2016; ustawa 1/2022 (HKPD); PP 34/2017; PP 128/2015

06 / 08

Ile trwa rejestracja

Tylko jeden termin jest ustawowy. Artykuł 40 PP 24/1997 daje PPAT siedem dni roboczych od podpisania na dostarczenie aktu i dokumentów towarzyszących do urzędu ziemskiego. PPAT potwierdza potem dostarczenie obu stronom na piśmie.

Sam urząd ziemski nie ma ustawowego terminu. Około 14 dni roboczych to liczba, którą podają praktycy dla nieskomplikowanego pliku, i nic w prawie jej nie potwierdza. Powiąż więc swoją ostatnią płatność z czymś, co możesz zweryfikować, na przykład potwierdzeniem odbioru dokumentów z urzędu ziemskiego, a nie z samym słowem „rejestracja”.

DZIEŃ 0

Podpisanie aktu

Oba podatki już zapłacone, inaczej aktu się nie sporządza.

DO 7 DNI ROBOCZYCH

Złożenie w BPN

Obowiązek PPAT na mocy PP 24/1997, art. 40.

OKOŁO 14 DNI ROBOCZYCH

Rejestracja

Szacunek praktyków, nieujęty w prawie.

Źródło: PP 24/1997, art. 40 i 62

07 / 08

Sprawdzenie uprawnień zajmuje 15 minut

Ministerstwo Sprawiedliwości prowadzi rejestr notariuszy na portalu AHU Online, a ministerstwo gruntów prowadzi rejestr PPAT. Urzędnik wykonujący pracę zawsze może pokazać kopię decyzji o powołaniu, więc pytanie o nią jest normalne.

Potem sprawdź, czy Twój akt podpisuje właściwa osoba. Dla Hak Pakai, HGB albo AJB to PPAT. Dla dzierżawy to notariusz. Jedna osoba podpisująca oba typy aktów musi mieć obie funkcje, i możesz poprosić o wgląd w każdą z decyzji.

- ✓ Sprawdź w AHU Online albo w rejestrze PPAT
- ✓ Poproś o kopię decyzji o powołaniu
- ✓ Dopasuj urzędnika do typu aktu, który podpisujesz – dzierżawa czy przeniesienie własności
- ✓ Potwierdzenia zapłaty podatków przed podpisaniem
- ✓ Zapisz na piśmie datę złożenia dokumentów w BPN

08 / 08

Gdzie notariusz mieści się w Twoim zakupie

Notariusz jest stałym punktem transakcji na Bali. Trzyma wpłatę, odbiera dokumenty sprzedającego, prowadzi albo koordynuje sprawdzenia i podpisuje dzierżawę albo akt. Jak kupić nieruchomość na Bali opisuje całą kolejność, a checklista due diligence obejmuje to, co notariusz powinien potwierdzić.

Wybierz willę z naszego katalogu albo poznaj lokalizację. Przedstawimy Ci notariusza, który pracuje z zagranicznymi kupującymi, i sprawdzimy tytuł i pozwolenia, zanim cokolwiek zapłacisz.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Dzierżawa trafia do notariusza. Hak Pakai, HGB i akt sprzedaży trafiają do PPAT.
- 02 PPAT może pobrać nie więcej niż 1% ceny, a przy akcie powyżej Rp 2,5 mld tylko 0,25%.
- 03 Oba podatki od przeniesienia płaci się przed podpisaniem, inaczej PPAT nie może podpisać.
- 04 Powiąż ostatnią płatność z potwierdzeniem odbioru z urzędu ziemskiego, które PPAT musi uzyskać w ciągu siedmiu dni roboczych.

Częste pytania

Czym różni się notariusz od PPAT na Bali?

Notariusz sporządza umowy, pełnomocnictwa, akty spółek i umowy dzierżawy. PPAT podpisuje akty zmieniające rejestr gruntów, takie jak sprzedaż albo nadanie Hak Pakai lub HGB. Leasehold potrzebuje tylko notariusza.

Ile kosztuje notariusz na Bali?

Z mocy prawa notariusz może pobrać maksymalnie 1% przy akcie powyżej Rp 1 mld, a PPAT 0,25% przy akcie powyżej Rp 2,5 mld. Poradnik Excel Bali z 2026 r. szacuje realne koszty notariusza na 0,5–1% przy standardowym leasehold.

Kto płaci notariuszowi, kupujący czy sprzedający?

Strony negocjują to i zapisują w MOU. W większości transakcji na Bali, które prowadzimy, notariuszowi za dzierżawę albo akt płaci kupujący. Każda strona płaci swój podatek: 2,5% podatku dochodowego sprzedający i do 5% BPHTB kupujący.

Czy leasehold trzeba rejestrować w BPN?

Nie. Dzierżawa to umowa notarialna i nie wchodzi do rejestru gruntów, dlatego też typowy leasehold nie wywołuje BPHTB. Zamiast tego opodatkowany jest czynsz właściciela gruntu.

Jak sprawdzić, czy notariusz na Bali ma uprawnienia?

Wyszukaj nazwisko w rejestrze notariuszy AHU Online Ministerstwa Sprawiedliwości albo w rejestrze PPAT ministerstwa gruntów i poproś o kopię decyzji o powołaniu.

Skąd to wiemy

Limity honorariów i procedury pochodzą z tekstów ustawy 30/2004 (art. 36), PP 24/2016 (art. 12 i 32), Permen ATR/BPN 33/2021 i PP 24/1997 (art. 40 i 62). Progi PPAT potwierdziliśmy w usłudze konsultacyjnej krajowej agencji rozwoju prawa i w drugim indonezyjskim opracowaniu prawnym. Podatki wynikają z PP 34/2016, ustawy 1/2022 i PP 34/2017. Rynkowe widełki honorariów pochodzą z poradnika Excel Bali z 2026 r. i naszych własnych transakcji i są przedziałem, nie taryfą. Czas przetwarzania w BPN to szacunek praktyków, i tak go oznaczamy. Nie oceniamy żadnego biura notarialnego. To nie jest porada prawna.

- Ustawa nr 30/2004 o zawodzie notariusza, znowelizowana ustawą nr 2/2014, art. 36
- Rozporządzenie rządowe nr 24/2016 o urzędnikach sporządzających akty gruntowe, art. 12 i 32
- Permen ATR/BPN nr 33/2021 o opłatach za usługi PPAT, październik 2021
- Rozporządzenie rządowe nr 24/1997 o rejestracji gruntów, art. 40 i 62
- Rozporządzenie rządowe nr 34/2016; ustawa nr 1/2022 (HKPD); rozporządzenie rządowe nr 34/2017
- Rozporządzenie rządowe nr 128/2015 o dochodach niepodatkowych ATR/BPN
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edycja 2026, 5 września 2026

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/notary-ppat-bali/