



ПРАВО · РАЗБОР

Нотариус и РРАТ на Бали: кто это, за что отвечает и сколько стоит

15 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

На сделке появляются два человека с похожими табличками — Notaris и РРАТ. Это разные должности, разные законы и разные потолки гонорара. Разбираем, кто из них что подписывает, сколько по закону можно взять и где проверить, что человек действительно назначен.

КОРОТКО

Notaris работает по UU 30/2004 и оформляет договоры, доверенности и учредительные акты. РРАТ работает по РР 24/2016 и оформляет только то, что меняет запись в земельном реестре. Потолок гонорара нотариуса — от 1 до 2,5% по шкале, РРАТ — не больше 1%, по детальной шкале от 0,25 до 1%. Лизхолд идёт через нотариуса.

1–2,5%

законный потолок гонорара нотариуса

1%

потолок гонорара РРАТ от суммы сделки

7 дней

срок передачи акта в земельный реестр

2,5% + 5%

налог продавца и налог покупателя

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Кто из них кто

02 Сколько по закону можно взять

03 Что реально платят на Бали

04 Какие налоги идут через сделку

05 Сколько ждать после подписания

06 Как проверить, что перед вами действующее должностное лицо

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Кто из них кто

Notaris — нотариус общего профиля. Его должность описана законом UU 30/2004 с поправками UU 2/2014, надзор ведёт министерство юстиции. Он оформляет договоры, доверенности, завещания, учредительные акты PT PMA и — что важно для иностранца — договор долгосрочной аренды.

PPAT — должностное лицо по земельным актам. Его регулирует PP 37/1998 в редакции PP 24/2016, надзор ведёт аграрное министерство и BPN. PPAT оформляет только то, что потом меняет запись в реестре: куплю-продажу, предоставление HGB и Hak Pakai, ипотеку.

Один человек может быть и тем и другим, но это не автоматически: совмещение требует отдельного назначения. С 2016 года рабочая территория PPAT — вся провинция, а не один kabupaten, так что «наш нотариус только по Бадунгу» — устаревшее ограничение.

Идёт к нотариусу

- договор долгосрочной аренды (лизхолд)
- доверенность на управление объектом
- учредительные документы PT PMA
- предварительный договор и соглашение о задатке

Идёт к PPAT

- купля-продажа земли и здания (AJB)
- предоставление Hak Pakai иностранцу
- предоставление HGB компании
- залог и ипотека

Источник: UU № 30/2004 и UU № 2/2014; PP № 24/2016, ст. 12

02 / 06

Сколько по закону можно взять

У обеих должностей есть законный потолок, и он не рекомендация, а норма.

Нотариус: по статье 36 UUJN гонорар не может превышать 2,5% при сумме акта до 100 млн рупий, 1,5% в диапазоне от 100 млн до 1 млрд и 1% свыше миллиарда. Отдельная

«социологическая» составляющая ограничена 5 млн рупий.

PPAT: по PP 24/2016 гонорар не больше 1% от цены сделки, указанной в акте. Детальная шкала из Permen ATR/BPN 33/2021 жёстче: до 500 млн — 1%, от 500 млн до 1 млрд — 0,75%, от 1 до 2,5 млрд — 0,5%, свыше 2,5 млрд — 0,25%. Гонорар свидетелей в эту сумму уже входит.

Здесь стоит сказать прямо: по балийским англоязычным сайтам гуляет привязка шкалы PPAT к акту «Permenkumham 3/2022». Это ошибка — тот документ гонораров нотариусов не касается. Верная ссылка — Permen ATR/BPN 33/2021.

Потолки гонорара по закону

СУММА СДЕЛКИ	НОТАРИУС (UUJN, СТ. 36)	PPAT (PERMEN ATR/BPN 33/2021)
до 100 млн Rp	2,5%	1%
100 млн – 500 млн Rp	1,5%	1%
500 млн – 1 млрд Rp	1,5%	0,75%
1 млрд – 2,5 млрд Rp	1%	0,5%
свыше 2,5 млрд Rp	1%	0,25%

Источник: UU № 30/2004, ст. 36; PP № 24/2016, ст. 32; Permen ATR/BPN № 33/2021

03 / 06

Что реально платят на Бали

Потолок — это потолок, а не прайс. По рынку 2026 года акт PPAT обходится в 0,5–1% от суммы сделки, связка «нотариус плюс PPAT» по сложной сделке — 1–2,5%. Отдельные документы вроде доверенности стоят 500 тысяч – 2,5 млн рупий за штуку. Учреждение PT PMA — 10–25 млн рупий.

По объекту за 2 млрд рупий совокупные профессиональные гонорары укладываются в 20–50 млн рупий. Это без налогов: они считаются отдельно и платятся не нотариусу.

Торг уместен, и он работает не по проценту, а по составу работ. Нотариус, который проверяет историю сертификата, обременения и наличие оригинала в BPN, стоит дороже того, кто просто распечатывает шаблон, — и эта разница, на которой экономить нельзя.

0,5–1%	10–25 млн Rp	20–50 млн Rp
акт PPAT по рынку	учреждение PT PMA	гонорары по объекту за 2 млрд Rp

Источник: Обзоры рынка юридических услуг Бали 2026; практика Rise Real Bali

Какие налоги идут через сделку

Два налога закрываются до подписания акта, и РРАТ не имеет права составить акт, пока они не уплачены.

Продавец платит финальный РРн 2,5% от валовой стоимости сделки — норма РР 34/2016. Покупатель платит ВРНТВ по ставке до 5% с базы, уменьшенной на необлагаемый минимум: НРОРТКР от 80 млн рупий, при наследовании — от 300 млн. Конкретную ставку назначает Perda кабупатена. Подробнее — в разборе налогов на недвижимость.

Лизхолд устроен иначе. Долгосрочная аренда оформляется нотариальным договором, в земельный реестр не вносится, и ВРНТВ в типовой лизхолд-сделке не возникает. Зато возникает налог на доход арендодателя — финальные 10% от валовой арендной платы по РР 34/2017.

Государственная пошлина ВРН за регистрацию перехода права считается по формуле «стоимость земли, умноженная на площадь, делённая на тысячу».

Кто и что платит

ПЛАТЁЖ	КТО ПЛАТИТ	СТАВКА
РРн при передаче права	продавец	2,5% от суммы сделки
ВРНТВ	покупатель	до 5% от НРОР минус НРОРТКР
Налог на арендную плату	арендодатель	10% валовой суммы
Пошлина ВРН	покупатель	стоимость × площадь ÷ 1000

Источник: РР № 34/2016; UU № 1/2022 (НКРД); РР № 34/2017; РР № 128/2015

Сколько ждать после подписания

Срок, который закреплён нормой, ровно один: РРАТ обязан передать подписанный акт и документы в земельное управление не позднее семи рабочих дней с даты подписания. За нарушение предусмотрены меры от предупреждения до отстранения.

Сколько идёт сама регистрация в ВРН, закон не устанавливает. Практикующие юристы называют около четырнадцати рабочих дней, но нормативного подтверждения этой цифре нет — мы приводим её как ориентир рынка, а не как срок.

Отсюда практическое правило: в договоре привязывайте платёж не к «регистрации», а к событию, которое можно проверить, — к отметке о приёме документов земельным управлением.

- **ДЕНЬ 0**
Подписание акта
Оба налога уже уплачены, иначе акт не составляется.
- **ДО 7 РАБОЧИХ ДНЕЙ**
Передача в BPN
Обязанность PPAT по PP 24/1997, ст. 40.
- **ОРИЕНТИРОВОЧНО 14 РАБОЧИХ ДНЕЙ**
Регистрация
Срок по практике, нормативно не закреплён.

Источник: PP № 24/1997, ст. 40 и 62

06 / 06

Как проверить, что перед вами действующее должностное лицо

Это делается за пятнадцать минут и снимает целый класс проблем.

Реестр нотариусов ведёт министерство юстиции на портале ANU Online, реестр PPAT — аграрное министерство. Дополнительно можно запросить копию приказа о назначении: у действующего должностного лица он есть всегда.

Отдельно проверьте, кто именно подписывает ваш документ. Для иностранца, покупающего по Нак Ракаі, это должен быть PPAT: срок такого права — до 30 лет первично, продление до 20 и возобновление до 30, суммарно до 80 лет по PP 18/2021. Для лизхолда — нотариус.

- ✓ Найти фамилию в реестре ANU Online или в реестре PPAT
- ✓ Запросить копию приказа о назначении
- ✓ Сверить, кому по закону положено подписывать ваш тип акта
- ✓ Убедиться, что оба налога закрыты до подписания
- ✓ Зафиксировать в договоре дату передачи документов в BPN

Источник: Kemenkumham ANU Online; Kementerian ATR/BPN; PP № 18/2021, ст. 49 и 52

Что это значит для покупателя

- 01 Проверьте по типу документа, кто его подписывает: лизхолд — нотариус, Нак Ракаі и купля-продажа — PPAT.
- 02 Сверьте гонорар со шкалой: выше 1% от суммы сделки PPAT брать не вправе.

03

Не платите, пока не увидите отметку о приёме документов земельным управлением.

04

Ссылку на «Permenkumham 3/2022» в обоснование тарифа считайте признаком, что документ писали по чужому пересказу.

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки гонораров и процедуры — по текстам UU № 30/2004 (ст. 36), PP № 24/2016 (ст. 12 и 32), Permen ATR/BPN № 33/2021 и PP № 24/1997 (ст. 40 и 62). Налоги — PP № 34/2016, UU № 1/2022, PP № 34/2017. Рыночные ставки гонораров — обзоры юридических практик Бали 2026 года и наши сделки: это диапазон рынка, а не тариф. Срок регистрации в земельном управлении нормативно не закреплён, приведён как ориентир и помечен. Ни одна нотариальная контора в материале не оценивается. Материал не заменяет юридическую консультацию.

— UU № 30/2004 о должности нотариуса с поправками UU № 2/2014, ст. 36 — шкала потолка гонорара

— PP № 24/2016 о должности PPAT, ст. 12 и 32 — территория работы и потолок 1%, 27.06.2016

— Permen ATR/BPN № 33/2021 «Uang Jasa PPAT» — детальная шкала гонорара, 18.10.2021

— PP № 24/1997 о регистрации земли, ст. 40 и 62 — семь рабочих дней на подачу акта

— PP № 34/2016 и UU № 1/2022 — PPh 2,5% и BPHTB до 5%, изложение Hukumonline, 08.10.2025

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/