

SPRAWDZENIA · GRUNT I TYTUŁ PRAWNY

Due diligence nieruchomości na Bali: co sprawdzić przed wpłatą rezerwacji

24 września 2026 · 11 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

Zanim wpłacisz rezerwację za nieruchomość na Bali, sprawdź cztery rzeczy: certyfikat gruntu, obciążenia, strefę działki i pozwolenia budowlane. Oto kolejność, w jakiej to robimy, i ile kosztuje każdy krok.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-property-due-diligence-checklist/>

W SKRÓCIE

Due diligence nieruchomości na Bali zaczyna się od certyfikatu gruntu. Bezpłatne sprawdzenie w aplikacji Sentuh Tanahku agencji gruntowej pokazuje rodzaj prawa, powierzchnię i okres, a oficjalna weryfikacja w urzędzie ziemskim kosztuje Rp 50 000 (rozporządzenie PP 128/2015). Obciążenia, strefę i pozwolenia sprawdza się osobno – zawsze przed wpłatą rezerwacji.

Rp 50 000

oficjalna weryfikacja certyfikatu w urzędzie ziemskim (PP 128/2015)

2 lutego 2026

girik i Letter C przestały dowodzić tytułu prawnego (PP 18/2021, art. 96)

5 lat

po tylu latach osoba trzecia traci prawo podważenia wpisanego tytułu (PP 24/1997, art. 32)

26,1%

tyłe ofert w Uluwatu leży na gruncie rolnym lub chronionym (Propertia, marzec 2026)

W TYM RAPORCIE

01 Co dowodzi certyfikat gruntu, a czego nie

02	Girik i Letter C: dlaczego stare papiery już nie wystarczają	08	Grunt zwyczajowy i strefa: dwa ryzyka, których nie pokaże certyfikat
03	Jak samodzielnie sprawdzić certyfikat gruntu na Bali	09	Oszustwa na rynku nieruchomości na Bali mają kilka wzorców
04	Ile kosztują oficjalne sprawdzenia	10	Lista, którą przechodzimy przed każdą rezerwacją
05	Obciążenia: sprawdzenie, które zrobi tylko notariusz	11	Pozwolenia i deweloper to osobne sprawdzenia
06	Transakcje nominee z założenia nie przechodzą sprawdzenia	12	Co to znaczy dla kupującego
07	Zasada pięciu lat, która chroni czysty tytuł	13	Częste pytania
		14	Skąd to wiemy

01 / 11

Co dowodzi certyfikat gruntu, a czego nie

Transakcja na Bali opiera się na jednym dokumencie: certyfikacie gruntu wydanym przez ATR/BPN, indonezyjską agencję gruntową. Wpisuje on posiadacza, rodzaj prawa i powierzchnię działki, a przy prawach ograniczonych czasowo – też datę wygaśnięcia. Wszystko inne w aktach transakcji zależy od tego dokumentu.

Certyfikat nie powie Ci, czy działka może unieść willę, czy bank ma na niej hipotekę ani czy wioska zgłasza do niej roszczenie. To osobne sprawdzenia, każde z innego źródła.

Zacznij od odczytania, jakie prawo jest Ci oferowane. Hak Milik (SHM) to pełna własność, zarezerwowana dla obywateli Indonezji. HGB to prawo zabudowy na czas określony, zwykle należące do spółki. Hak Pakai, prawo użytkowania, jako jedyne cudzoziemiec-rezydent może mieć wpisane na własne nazwisko. Nasz poradnik o Hak Pakai porównuje te prawa, a leasehold czy freehold opisuje drogę, którą wybiera większość kupujących z zagranicy.

Z czym może pracować kupujący z zagranicy

- Leasehold (Hak Sewa)
- Hak Pakai na własne nazwisko, dopóki masz ważne zezwolenie na pobyt
- HGB przez spółkę PT PMA
- Udział w apartamencie w budynku na gruncie HGB lub Hak Pakai

Co nie jest tytułem prawnym

- Girik i Letter C
- Certyfikat Hak Milik wystawiony na podstawioną osobę, która trzyma go dla Ciebie
- Umowa sprzedaży bez numeru
- Grunt wioski z obowiązkami wobec wspólnoty zwyczajowej

Źródło: UUPA 5/1960; PP 18/2021, w streszczeniu Hukumonline Klinik

Girik i Letter C: dlaczego stare papiery już nie wystarczają

Girik, Letter C, petok D, pipil i verponding to stare zapisy podatkowe i posiadania. Nigdy nie były certyfikatami. Na mocy PP 18/2021 posiadacze mieli pięć lat na zarejestrowanie takiego gruntu, a termin minął 2 lutego 2026 r. (art. 96).

Od tego czasu te papiery są tylko podstawą do rejestracji, nie dowodem własności. ATR/BPN publicznie przyznaje, że zmiana wchodzi w życie w miarę mapowania kolejnych obszarów, więc takie działki wciąż pojawiają się w ofertach. Traktuj je jak grunt niezarejestrowany. Nikt nie powie Ci, ile potrwa uregulowanie tytułu, ile będzie kosztować ani jak się skończy.

Źródło: PP 18/2021, art. 96; oświadczenia ATR/BPN w sprawie girik, styczeń 2026;
Hukumonline Klinik

Jak samodzielnie sprawdzić certyfikat gruntu na Bali

ATR/BPN prowadzi dwa bezpłatne publiczne narzędzia. Aplikacja Sentuh Tanahku pokazuje rodzaj prawa, powierzchnię działki, datę wygaśnięcia, mapę działki i status wniosków w toku. Mapa bhumitrak.go.id pozwala znaleźć działkę po lokalizacji i zobaczyć jej zarejestrowany obrys.

Numer certyfikatu, rodzaj prawa i urząd ziemski przepis z oryginału, nie ze zdjęcia przesłanego przez kogoś innego. Certyfikaty wydawane elektronicznie od grudnia 2023 r. mają kod QR, który odczyta aplikacja.

Bezpłatne narzędzia nie pokażą tego, co boli najbardziej: hipotek, blokad sądowych i zajęć. Do tego potrzebny jest notariusz.

-
- 01

Spisz dane z oryginału
 Numer certyfikatu, rodzaj prawa, urząd ziemski i rok rejestracji.

 - 02

Sprawdź w Sentuh Tanahku
 Porównaj posiadacza, powierzchnię, datę wygaśnięcia i mapę działki z tym, co powiedział sprzedający.

 - 03

Zamów oficjalną weryfikację
 Rp 50 000 w urzędzie ziemskim, płatne przez system rozliczeń państwowych, wymagany oryginał.

 - 04

Zleć PPAT sprawdzenie obciążeń
 Tylko urzędnik sporządzający akty gruntowe widzi hipoteki, blokady i zajęcia.

05 Obejdź granice działki

Porównaj linię ogrodzenia na miejscu z granicami zmierzonymi na mapie.

Źródło: ATR/BPN, aplikacja Sentuh Tanahku i bhumi.atrbpn.go.id; praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

04 / 11

Ile kosztują oficjalne sprawdzenia

Weryfikacja w urzędzie ziemskim kosztuje Rp 50 000 za certyfikat na mocy PP 128/2015, rozporządzenia ustalającego opłaty agencji gruntowej. Urząd wymaga oryginału certyfikatu i nie przyjmuje kopii. Jeśli ktoś składa wniosek w Twoim imieniu, potrzebuje pełnomocnictwa z opłatą skarbową Rp 10 000.

Pomiar granic wycenia się według wzoru. Dla działek poniżej 10 hektarów: powierzchnię dziel przez 500, mnoż przez stawkę bazową Rp 80 000 i dodaj Rp 100 000. Dla działki 1000 m² wychodzi około Rp 260 000, jeszcze przed dojazdem ekipy i znakami granicznymi. Licz 12–18 dni roboczych od wizji lokalnej.

Oficjalne sprawdzenia i ich koszt

SPRAWDZENIE	KOSZT	KTO TO ROBI
Sprawdzenie statusu w Sentuh Tanahku	Bezpłatnie	Ty
Weryfikacja certyfikatu w urzędzie ziemskim	Rp 50 000	Ty lub notariusz
Pomiar granic, działka 1000 m ²	≈ Rp 260 000	Zespół geodezyjny urzędu ziemskiego
Sprawdzenie hipotek, blokad i zajęć	Część honorarium notariusza	Tylko PPAT

Źródło: PP 128/2015 o opłatach ATR/BPN; wyliczenie opłaty geodezyjnej Inproland; Brighton Real Estate, wrzesień 2026

05 / 11

Obciążenia: sprawdzenie, które zrobi tylko notariusz

Hipoteka na indonezyjskim gruncie jest wpisywana jako Hak Tanggungan, a rejestr jest dziś elektroniczny. Samodzielnie go nie sprawdzisz. PPAT, urzędnik sporządzający akty gruntowe, który podpisze Twój akt, widzi hipoteki, blokady sądowe i zajęcia przez wewnętrzny system agencji.

Poproś o takie sprawdzenie na piśmie, z datą, przed wpłatą rezerwacji. Działkę pod czynną hipoteką banku wciąż można sprzedać, ale tylko gdy spłata i zwolnienie hipoteki są zapisane w harmonogramie wpłat. Notariusz powinien to potwierdzić na piśmie dla Twojej transakcji.

Zamów sprawdzenie obciążeń przed wpłatą rezerwacji. Przed nią zły wynik to bezpłatne wyjście z transakcji. Po niej negocjujesz już tylko zwrot pieniędzy.

06 / 11

Transakcje nominee z założenia nie przechodzą sprawdzenia

Niektórzy sprzedający oferują Hak Milik trzymany dla Ciebie przez indonezyjskiego znajomego, poparty umową pożyczki i pełnomocnictwem. Artykuły 21 i 26 ustawy agrarnej uznają za nieważny każdy akt, który przenosi pełną własność na cudzoziemca – wprost albo przez kogoś innego – a własność przechodzi na państwo. Trybunał Konstytucyjny Indonezji potwierdził to stanowisko w wyroku 21-22/PUU-V/2007.

Nieważność oznacza, że dodatkowe papiery nie tworzą żadnych praw. Rozporządzenie prowincji Bali 4/2026, podpisane 24 lutego 2026 r., wprost celuje w układy nominee. Nasz poradnik o nominee opisuje, co mówi prawo.

Źródło: UUPA 5/1960, art. 21 i 26; wyrok Trybunału Konstytucyjnego 21-22/PUU-V/2007; Perda Bali 4/2026

07 / 11

Zasada pięciu lat, która chroni czysty tytuł

Indonezyjskie prawo gruntowe działa też na korzyść ostrożnego kupującego. Na mocy art. 32 PP 24/1997, gdy certyfikat wydano w dobrej wierze, a posiadacz fizycznie kontrolował grunt przez pięć lat, osoba trzecia, która w tym czasie się nie sprzeciwiła, traci prawo do podważenia tytułu.

Dlatego długi, czysty łańcuch zarejestrowanych właścicieli jest wart więcej niż świeży certyfikat na gruncie, który zmienił właściciela rok temu. Poproś notariusza o historię tytułu i sprawdź, jak długo obecny posiadacz ma tę działkę.

Źródło: PP 24/1997 o rejestracji gruntów, art. 32

08 / 11

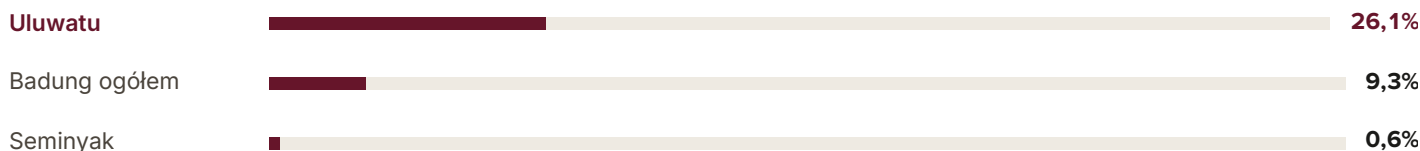
Grunt zwyczajowy i strefa: dwa ryzyka, których nie pokaże certyfikat

Część gruntów na Bali należy do wioski zwyczajowej, desa adat. Wspólne działki, grunt świątynny i działki pod domy mieszkańców wioski wchodzą w tę kategorię, a obowiązki wobec wioski przechodzą razem z gruntem. Niektóre wioski w ogóle nie zgadzają się na sprzedaż osobom z zewnątrz. Certyfikat może być bez zarzutu, a wioska i tak będzie miała coś do powiedzenia.

Strefa to drugi martwy punkt – i można go zmierzyć. Propertia przeanalizowała 16 316 aktywnych ofert w marcu 2026 r. Z 9495 ofert w regencji Badung z możliwą do ustalenia strefą 9,3% leżało na

gruncie rolnym lub chronionym. W Uluwatu odsetek wyniósł 26,1%, w Seminyak 0,6%. Nasz poradnik o strefach pokazuje, jak odczytać plan dla konkretnej działki.

Oferty na gruncie rolnym lub chronionym



Oferty w regencji Badung z możliwą do ustalenia strefą, n = 9495, marzec 2026.

Źródło: Propertia, analiza 16 316 aktywnych ofert, marzec 2026

09 / 11

Oszustwa na rynku nieruchomości na Bali mają kilka wzorców

Indonezyjscy prawnicy opisują wciąż te same schematy. Sfałszowany certyfikat albo prawdziwy, ale na gruncie objętym sporem. Prośba o zapłatę gotówką bez żadnych papierów. Pośrednik bez uprawnień do sprzedaży. Cena wyraźnie poniżej rynku, z terminem ważności. Umowa tak ogólna, że niczego nie zobowiązuje sprzedającego.

Każdy z tych schematów przegrywa z tą samą procedurą: oficjalna weryfikacja oryginału, zgodność danych sprzedającego z certyfikatem, akt podpisany przed PPAT i płatności powiązane z dokumentami, nie obietnicami. Dwa certyfikaty wystawione na tę samą działkę to znany w Indonezji rodzaj sporu, i to właśnie sprawdzenie w urzędzie ziemskim go ujawnia.

Źródło: notatki prawne PT Digital Global Eksplorasi, luty 2024; praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

10 / 11

Lista, którą przechodzimy przed każdą rezerwacją

Tę listę przechodzimy przy każdej nieruchomości, zanim klient zapłaci choćby jedną rupię. Zajmuje to kilka dni, a spora część ofert po drodze odpada.

- ✓ Sprzedający pokazuje oryginał certyfikatu, nie kopię
- ✓ Nazwisko na certyfikacie zgadza się z dowodem tożsamości sprzedającego, albo sprzedający ma notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w imieniu posiadacza
- ✓ Zamówiono sprawdzenie w urzędzie ziemskim
- ✓ PPAT potwierdza na piśmie brak hipoteki, blokady i zajęcia
- ✓ Granice zgadzają się z ogrodzeniem
- ✓ Strefa w szczegółowym planie zagospodarowania dopuszcza to, co planujesz zbudować lub wynajmować

- ✓ Jest PBG, a przy gotowym budynku – też SLF
- ✓ Na działce nie ciąży obowiązek wobec wioski zwyczajowej
- ✓ Twoje prawo i jego okres są w projekcie aktu zapisane liczbą, nie słowami „długoterminowo”

11 / 11

Pozwolenia i deweloper to osobne sprawdzenia

Czysty tytuł obejmuje sam grunt. Budynek potrzebuje własnych papierów: co sprawdzić, opisuje PBG i SLF. Kupno na etapie budowy dokłada do tego spółkę stojącą za projektem, a jak sprawdzić dewelopera na Bali prowadzi przez publiczne rejestry.

Jeśli dopiero układasz listę willi do obejrzenia, przejrzyj katalog nieruchomości albo zacznij od przewodników po lokalizacjach. Wyślij nam każdą nieruchomość, którą rozważasz – sprawdzimy tytuł, strefę i pozwolenia, zanim wpłacisz rezerwację.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Certyfikat gruntu dowodzi, kto ma jakie prawo, i nic nie mówi o strefie, hipotekach ani roszczeniach wioski.
- 02 Bezpłatne sprawdzenie w Sentuh Tanahku zajmuje kilka minut. Oficjalna weryfikacja w urzędzie ziemskim kosztuje Rp 50 000 i wymaga oryginału.
- 03 Tylko PPAT widzi hipoteki, blokady sądowe i zajęcia – zamów to sprawdzenie przed wpłatą rezerwacji.
- 04 Girik i Letter C przestały dowodzić własności 2 lutego 2026 r. Transakcje nominee są nieważne z mocy prawa.

Częste pytania

Jak sprawdzić certyfikat gruntu na Bali?

Zacznij bezpłatnie w aplikacji ATR/BPN Sentuh Tanahku albo na bhumi.atrbpn.go.id – pokażą rodzaj prawa, powierzchnię, datę wygaśnięcia i mapę działki. Oficjalna weryfikacja w urzędzie ziemskim kosztuje Rp 50 000 i wymaga oryginału. Tylko notariusz (PPAT) widzi hipoteki i blokady.

Czy mogę kupić grunt na podstawie girik lub Letter C?

Nie bezpiecznie. Od 2 lutego 2026 r. te papiery nie dowodzą już własności na mocy PP 18/2021, art. 96. Są tylko podstawą do rejestracji, więc grunt trzeba najpierw zarejestrować, zanim sprzedaż będzie mogła się na nim opierać.

Jakie oszustwa na rynku nieruchomości na Bali zdarzają się najczęściej?

Sfałszowane lub sporne certyfikaty, płatności gotówką bez papierów, pośrednicy bez uprawnień do sprzedaży, ceny wyraźnie poniżej rynku z terminem ważności i zbyt ogólne umowy. Oficjalna weryfikacja certyfikatu, zgodność danych i akt podpisany przed PPAT zatrzymują większość z nich.

Czy transakcja nominee jest bezpieczna, jeśli umowa jest dobrze napisana?

Nie. Na mocy ustawy agrarnej każdy transfer pełnej własności na cudzoziemca, jawny czy ukryty, jest nieważny, a działka wraca do państwa. Żadna umowa poboczna tego nie naprawi.

Kiedy powinno się przeprowadzić due diligence?

Przed wpłatą rezerwacji, dopóki możesz się jeszcze wycofać bez kosztów. Gdy pieniądze już przejdą, Twoja pozycja słabnie, a zwrot zależy od zapisów umowy. Podstawowe sprawdzenie tytułu, strefy i pozwoleń zajmuje kilka dni.

Skąd to wiemy

Punkty prawne pochodzą z tekstów UUPA 5/1960 (art. 21 i 26), PP 18/2021 (art. 96), PP 24/1997 (art. 32) i PP 128/2015, zweryfikowanych z Hukumonline Klinik i indonezyjskimi publikacjami notarialnymi. Opłatę geodezyjną wyliczyliśmy według wzoru z PP 128/2015. Oficjalne stanowisko ATR/BPN w sprawie girik różni się od litery przepisu – pokazujemy oba. Udziały stref pochodzą z analizy Propertii, 16 316 aktywnych ofert, marzec 2026 r. Wzorce oszustw opisujemy bez wskazywania konkretnej firmy. To nie jest porada prawna dla konkretnej działki.

- Ustawa 5/1960 o podstawowych zasadach agrarnych (UUPA), art. 21 i 26
- Rozporządzenie rządowe 18/2021, art. 96, o starych zapisach gruntowych i okresach tytułów
- Rozporządzenie rządowe 24/1997 o rejestracji gruntów, art. 32
- Rozporządzenie rządowe 128/2015 o opłatach ATR/BPN i wzorze opłaty geodezyjnej
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego 21-22/PUU-V/2007
- ATR/BPN, aplikacja Sentuh Tanahku i bhumi.atrbpn.go.id
- Propertia, analiza stref aktywnych ofert na Bali, marzec 2026
- Perda Bali nr 4/2026, podpisana 24 lutego 2026 r.

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/bali-property-due-diligence-checklist/