



POMOC PRAWNA · PRAWNIK KUPUJĄCEGO

Czy przy zakupie nieruchomości na Bali potrzebny jest prawnik? Co sprawdza i ile bierze

5 października 2026 · 12 min czytania · Prawo i podatki

Notariusz na Bali musi zachować bezstronność wobec kupującego i sprzedającego. Prawnika, którego wynajmujesz sam, jest jedynym profesjonalistą, który odpowiada wyłącznie przed Tobą.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/prawnik-przy-zakupie-nieruchomosci-bali/>

W SKRÓCIE

Prawnika kupującego na Bali pracuje wyłącznie dla Ciebie. To licencjonowany indonezyjski adwokat, który sprawdza tytuł, uprawnienia sprzedającego, strefę, pozwolenia i umowę. Zagraniczni prawnicy nie mogą praktykować indonezyjskiego prawa (ustawa 18/2003). Opublikowane cenniki z 2026 r. podają za przegląd ryczałtowy Rp 5–30 mln. Notariusz natomiast musi być bezstronny.

Rp 5–30 mln

opublikowany zakres ryczałtu za przegląd po stronie kupującego (dwa przewodniki z 2026 r.)

1–3 tygodnie

typowy czas przeglądu (The Indonesian Lawyer, wrzesień 2026 r.)

7

podstawowych sprawdzeń, od certyfikatu po granice

2 lata

praktyki w kancelarii, zanim indonezyjski adwokat uzyska uprawnienia

W TYM RAPORCIE

01 Czy przy zakupie nieruchomości na Bali potrzebny jest prawnik?

02 Kto może w Indonezji legalnie pracować jako prawnik od nieruchomości?

03 Kto co robi przy zakupie na Bali?

04 Co dokładnie sprawdza prawnik kupującego?

05 Na co prawnik patrzy w umowie leasehold?

06 Ile kosztuje prawnik od nieruchomości na Bali?

07 Jak uniknąć konfliktu interesów przy wyborze prawnika?

08 Kiedy zatrudnić prawnika i jak długo trwa przegląd?

09 15 pytań przed podpisaniem

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Czy przy zakupie nieruchomości na Bali potrzebny jest prawnik?

Nie znaleźliśmy przepisu, który zmuszałby do wynajęcia prawnika. Prawo wymaga natomiast aktu PPAT przy rejestracji sprzedaży praw do gruntu i zobowiązuje notariuszy do bezstronności wobec stron. Obaj urzędnicy obsługują transakcję i żaden nie jest Twoim prawnikiem. W Polsce notariusz ma podobny obowiązek: czuwa nad należytym zabezpieczeniem interesów stron i innych osób, których czynność może dotyczyć (Prawo o notariacie, art. 80 § 2). Co podpisuje i ile bierze każdy z nich, opisuje poradnik o notariuszu i PPAT.

Trzy sytuacje sprawiają, że prawnik jest prawie konieczny. Leasehold to umowa, więc kupujesz w gruncie rzeczy papier. Zakup przez PT PMA to jednocześnie założenie spółki i uzyskanie prawa do gruntu. A przy willi na etapie budowy płacisz, zanim będzie co obejrzeć.

Źródło: PP 24/1997, art. 37 ust. 1; ustawa o notariacie 2/2014, art. 16 ust. 1 lit. a; Prawo o notariacie z 14 lutego 1991 r., art. 80 § 2

02 / 09

Kto może w Indonezji legalnie pracować jako prawnik od nieruchomości?

Tylko advokat w rozumieniu ustawy 18/2003 (odpowiednik orientacyjny polskiego adwokata albo radcy prawnego). Ustawa wymaga obywatelstwa Indonezji, dyplomu prawniczego, zdanego egzaminu zawodowego i dwóch lat praktyki w kancelarii. Kandydat musi mieć też co najmniej 25 lat i złożyć przysięgę przed sądem wyższej instancji prowincji (Pengadilan Tinggi), zanim zacznie praktykować.

Zagraniczni prawnicy tej pracy nie wykonują. Art. 23 zabrania im występować w sądzie, praktykować prawo i otwierać kancelarię. Indonezyjska kancelaria może zatrudnić takiego prawnika jako eksperta od prawa zagranicznego, za zgodą ministerstwa i z pozwoleniem na pracę. Prawniki z Polski wyjaśnią więc zasady podatkowe Twojego kraju, ale nie indonezyjskie prawo.

Sprawdź człowieka, nie sztyld kancelarii. Poproś o legitymację adwokata, wydawaną przez PERADI albo inną organizację adwokacką, oraz o potwierdzenie przysięgi w Pengadilan Tinggi. Sam zawód też jest w ruchu. Od pisma Sądu Najwyższego z 2015 r. sądy wyższej instancji przyjmują przysięgę od adwokatów z kilku organizacji, a wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 17 czerwca 2026 r. dał

ustawodawcy dwa lata na przepisanie ustawy, która do tego czasu obowiązuje. Napis „konsultant prawny” na wizytówce nie jest kwalifikacją advokata.

Źródło: Ustawa 18/2003, art. 1, 3, 4 i 23; pismo Sądu Najwyższego 73/KMA/HK.01/IX/2015; orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego 126/PUU-XXIV/2026

03 / 09

Kto co robi przy zakupie na Bali?

Przy typowej transakcji pojawia się pięć stron i każda odpowiada przed kimś innym. Tylko jedna pracuje wyłącznie dla Ciebie.

Kto co robi przy zakupie na Bali: pośrednik, prawnik, notariusz, PPAT i urząd ziemski

ROLA	ODPOWIADA PRZED	CO ROBI	CZEGO NIE ROBI
Pośrednik	Tym, kto płaci prowizję (w Rise Real Bali sprzedającym albo deweloperem)	Prezentuje nieruchomości, umawia oglądania, przekazuje oferty	Nie poświadcza tytułu i nie wydaje opinii prawnych
Prawnik kupującego	Wyłącznie przed Tobą	Sprawdza dokumenty, uprawnienia i strefę, potem negocjuje umowę	Nie podpisuje aktów gruntowych i nie rejestruje praw
Notariusz	Przed prawem: bezstronny wobec obu stron	Sporządza umowy dzierżawy, pełnomocnictwa i akty spółek	Nie doradza w sprawie ryzyka i nie negocjuje za Ciebie
PPAT	Przed ministerstwem gruntów, jako nadzorowany urzędnik	Podpisuje akty zmieniające rejestr gruntów	Nie występuje jako Twój doradca
Urząd ziemski (BPN)	Przed państwem	Prowadzi rejestr i wpisuje przeniesienie	Nie poręcza za strefę, pozwolenia ani uprawnienia sprzedającego

Źródło: Ustawa 18/2003; ustawa o notariacie 2/2014; PP 24/2016

04 / 09

Co dokładnie sprawdza prawnik kupującego?

Według przewodnika cenowego The Indonesian Lawyer z września 2026 r. podstawę stanowi siedem sprawdzeń. Prawniki potwierdza w urzędzie ziemskim, że certyfikat jest prawdziwy, a sprzedający jest obecnym właścicielem, po czym odczytuje rodzaj prawa i datę jego wygaśnięcia. Dalej idą hipoteki, spory i roszczenia spadkowe. Potem strefa, pozwolenia budowlane (PBG i SLF), zaległe podatki i granice. Jak wygląda samo sprawdzanie w rejestrach, opisuje nasza lista due diligence, a czytanie planu pokazuje poradnik o strefach.

Sprawdzenia to połowa pracy. Reszta to ocena, czy ten sprzedający w ogóle może sprzedać. Gdy sprzedaje spółka, prawnik pobiera jej profil z rejestru AHU Online, z udziałowcami i zarządem. Art. 102 ustawy o spółkach (40/2007) wymaga zgody udziałowców na sprzedaż lub zastaw ponad 50%

aktywów netto, więc prawnik prosi o uchwałę. Gdy sprzedaje osoba fizyczna, pyta o stan cywilny, bo majątek wspólny można zbyć tylko za zgodą obojga małżonków.

Zapytaj też o postać certyfikatu. Przejście na certyfikat elektroniczny jest dobrowolne, ale gdy grunt zostanie przekonwertowany, urząd ziemski wycofuje papierowy oryginał.

Źródło: The Indonesian Lawyer, 23 września 2026 r.; ustawa 40/2007, art. 102; Mondaq, 31 marca 2023 r.; ustawa 1/1974, art. 36 ust. 1; Permen ATR/BPN 3/2023

05 / 09

Na co prawnik patrzy w umowie leasehold?

Zacznij od języka. Art. 31 ustawy o języku (24/2009) wymaga indonezyjskiego w umowach z indonezyjską stroną, a gdy podpisuje cudzoziemiec, dodaje wersję w jego języku albo po angielsku. Orzeczenie Sądu Najwyższego z 2015 r. podtrzymało nieważność umowy pożyczki sporządzonej wyłącznie po angielsku. Okólnik Sądu Najwyższego 3/2023 uznał później, że brak tekstu indonezyjskiego unieważnia umowę tylko tam, gdzie wykazano złą wiarę, choć część autorów tę wykładnię kwestionuje. Bezpieczna droga to umowa dwujęzyczna, która wskazuje, który tekst rozstrzyga.

Potem klauzule, które decydują, co możesz zrobić z umową. Przedłużenie: wzór ceny, termin zawiadomienia, kto musi się zgodzić. Cesja: czy możesz sprzedać pozostały okres i czy właściciel gruntu musi na to pozwolić. Następstwo: co wiąże nowego właściciela, jeśli dotychczasowy właściciel gruntu sprzeda działkę albo umrze. Wyjście: kto i dlaczego może zakończyć umowę wcześniej. Nasz poradnik o przedłużeniu leasehold omawia sześć takich klauzul, a słownik definiuje cesję leasehold.

Źródło: Ustawa 24/2009, art. 31; orzeczenie Sądu Najwyższego 601 K/Pdt/2015; okólnik Sądu Najwyższego 3/2023; Hukumonline, 10 stycznia 2024 r.; Neginski, 2025 r.

06 / 09

Ile kosztuje prawnik od nieruchomości na Bali?

Dwa przewodniki cenowe z 2026 r. podają za przegląd ryczałt Rp 5–20 mln (Global Investments, 13 czerwca 2026 r.) i Rp 8–30 mln (The Indonesian Lawyer, 23 września 2026 r.). Złożone transakcje i struktury spółek kosztują więcej. Drugi przewodnik dodaje, że kancelarie rozliczają się też godzinowo. Opublikowanych stawek godzinowych nie znaleźliśmy, więc żadnej nie podajemy.

Przy willi za Rp 3,5 mld łączny zakres daje mniej więcej 0,1–0,9% ceny (nasze wyliczenie). Notariusze i PPAT liczą inaczej, jako procent wartości transakcji, zwykle 0,5–1%, a prawo ogranicza obu.

Zapytaj, czego opłata nie obejmuje. Opłaty urzędowe, takie jak sprawdzenie certyfikatu w urzędzie ziemskim, honoraria notariusza i PPAT, podatki i tłumaczenie przysięgłe, zwykle leżą poza nią. Poproś o pisemne zestawienie, które je wyodrębnia. Ustawa 18/2003 pozwala prawnikowi i klientowi ustalić honorarium w umowie, więc najpierw negocjuj zakres pracy, a dopiero potem stawkę.

Jak zwykle podaje się honorarium prawnika na Bali

MODEL	JAK DZIAŁA	OPUBLIKOWANA KWOTA
Ryczałt	Jedna cena za przegląd i sprawdzenie umowy	Rp 5–20 mln (czerwiec 2026 r.); Rp 8–30 mln (wrzesień 2026 r.)
Godzinowo	Czas pracy, rozliczany według ustaleń	Nie znaleźliśmy opublikowanej stawki
Procent ceny	Notariusze i PPAT, ograniczeni prawem	Zwykle 0,5–1%
Opłaty urzędowe	Doliczane w kwocie kosztu	Ustala agencja gruntowa, nie prawnik

Źródło: Global Investments, 13 czerwca 2026 r.; The Indonesian Lawyer, 23 września 2026 r.; ustawa 18/2003, art. 21; Expatica, 18 sierpnia 2026 r.

07 / 09

Jak uniknąć konfliktu interesów przy wyborze prawnika?

Wynajmij własnego. Prawnika poleconego przez sprzedającego, dewelopera albo pośrednika opłacanego z prowizji sprzedającego nie musi być stronniczy, ale nie masz jak tego sprawdzić. Kodeks etyki adwokatów każe prawnikowi, który znalazł się po obu stronach, całkowicie się wycofać, gdy interesy się zderzą. To kiepski moment na takie odkrycie. Rise Real Bali dostaje wynagrodzenie od sprzedającego albo dewelopera, więc o sobie mówimy to samo: wybierz prawnika sam i zapytaj, kto komu płaci.

Następnie weź pisemne zlecenie. Powinno wskazywać zakres, pisemny raport i jego język, termin, honorarium z wyłączeniami oraz to, kto płaci opłaty urzędowe. Powinno też ujawniać wcześniejszą pracę dla sprzedającego, właściciela gruntu, dewelopera lub pośrednika. Poufność jest i tak obowiązkiem prawnika na mocy ustawy o adwokatach i kodeksu etyki i trwa po zakończeniu zlecenia. Jeśli nie możesz być na podpisaniu, ogranicz pełnomocnictwo do jednej nieruchomości, jednego aktu i terminu ważności.

Źródło: Kodeks etyki adwokatów (2002), art. 4 lit. h i j; ustawa 18/2003, art. 19

08 / 09

Kiedy zatrudnić prawnika i jak długo trwa przegląd?

Przed opłatą rezerwacyjną. Przegląd trwa od jednego do trzech tygodni według The Indonesian Lawyer, a lista kontrolna InvestLand Bali z 2026 r. podaje dwa do trzech tygodni dla prostej sprawy i cztery do sześciu dla złożonej. Rezerwacja, która trzyma nieruchomość przez dwa tygodnie, to za mało na złożoną sprawę. Wpisz okres przeglądu do umowy rezerwacyjnej razem z przesłankami zwrotu opłaty. Miejsce przeglądu w całym procesie pokazuje poradnik zakupu krok po kroku.

Zawężasz wybór? Przejrzyj nieruchomości albo zacznij od lokalizacji, a pytania z listy poniżej zabierz na pierwszą rozmowę z prawnikiem.

09 / 09

15 pytań przed podpisaniem

Poproś o odpowiedzi na piśmie, a wymijającą odpowiedź traktuj jak sygnał ostrzegawczy. Pierwsze pięć pytań sprawdza prawnika. Pozostałe dziesięć sprawdza transakcję.

- ✓ Czy prawnik jest adwokatem po przysiędze i czy mogę zobaczyć legitymację oraz potwierdzenie przysięgi w Pengadilan Tinggi?
- ✓ Czy pracował wcześniej dla sprzedającego, dewelopera, właściciela gruntu albo pośrednika?
- ✓ Co obejmuje honorarium i jakie opłaty urzędowe dochodzą do niego?
- ✓ Kto wykona pracę i kiedy dostanę pisemny raport po angielsku, z zaznaczonymi zmianami w umowie?
- ✓ Co leży poza zakresem, na przykład wycena?
- ✓ Czy certyfikat jest papierowy, czy elektroniczny, i kto jest dziś wpisany jako posiadacz?
- ✓ Jeśli sprzedaje spółka, gdzie jest uchwała udziałowców i upoważnienie podpisującego do działania w jej imieniu?
- ✓ Jeśli sprzedaje osoba fizyczna, czy małżonek albo spadkobierca ma jakieś roszczenie?
- ✓ Co dopuszcza na tej działce plan zagospodarowania i gdzie jest pisemne potwierdzenie?
- ✓ Czy PBG i SLF są w rękę i czy budynek odpowiada tym dokumentom?
- ✓ Czy umowa powstała po indonezyjsku i po angielsku, i który tekst rozstrzyga, gdy się różnią?
- ✓ Jaka jest cena przedłużenia, termin zawiadomienia i warunki zgody?
- ✓ Czy mogę sprzedać albo scedować pozostały okres i czy właściciel gruntu musi się zgodzić?
- ✓ Co stanie się z moimi prawami, jeśli właściciel gruntu sprzeda grunt albo umrze?
- ✓ Gdzie trafia moja opłata rezerwacyjna i co musi się stać, zanim zostanie zwolniona każda kolejna wpłata?

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Żaden przepis nie zmusza do wynajęcia prawnika, ale notariusz i PPAT muszą być bezstronni. Tylko własny adwokat pracuje wyłącznie dla Ciebie.
- 02 Opinię o indonezyjskim prawie może wydać tylko indonezyjski adwokat. Poproś o legitymację i potwierdzenie przysięgi w Pengadilan Tinggi.
- 03 Opublikowane ryczały z 2026 r. wynoszą Rp 5–30 mln, czyli mniej więcej 0,1–0,9% ceny willi za Rp 3,5 mld. Zapytaj, czego honorarium nie obejmuje.
- 04 Zatrudnij prawnika przed opłatą rezerwacyjną i wpisz do umowy rezerwacyjnej okres przeglądu od jednego do trzech tygodni.

Częste pytania

Czy do zakupu nieruchomości na Bali potrzebny jest prawnik?

Nie znaleźliśmy przepisu, który by tego wymagał. Prawo wymaga aktu PPAT przy rejestracji sprzedaży praw do gruntu i bezstronności notariuszy. Prawnika to jedyny profesjonalista, który pracuje wyłącznie dla Ciebie. Zatrudnij go przy każdym leasehold, zakupie przez PT PMA i umowie na etapie budowy.

Co robi prawnik od nieruchomości na Bali?

Prawnika kupującego weryfikuje certyfikat w urzędzie ziemskim, sprawdza, czy sprzedający może legalnie sprzedać, czyta strefę i pozwolenia budowlane oraz opiniuje umowę. Dostajesz pisemny raport i projekt umowy z zaznaczonymi zmianami. Opublikowane ceny za taką pracę to zwykle ryczałty, nie stawki godzinowe.

Czy zagraniczny prawnik może poprowadzić mój zakup na Bali?

Tylko w zakresie prawa zagranicznego. Art. 23 ustawy 18/2003 zabrania zagranicznym adwokatom praktykować w Indonezji, występować w sądzie i otwierać kancelarię. Indonezyjska kancelaria może zatrudnić takiego prawnika jako eksperta od prawa zagranicznego, za zgodą ministerstwa. Porady o indonezyjskim prawie musi udzielić indonezyjski adwokat.

Ile kosztuje prawnik od nieruchomości na Bali?

Dwa przewodniki cenowe z 2026 r. podają ryczałt Rp 5–20 mln (czerwiec) i Rp 8–30 mln (wrzesień) za przegląd due diligence i sprawdzenie umowy. Rozliczenie godzinowe istnieje, ale opublikowanej stawki nie znaleźliśmy. Opłaty urzędowe, honoraria notariusza i PPAT, podatki i tłumaczenie zwykle dochodzą osobno.

Jakie prawo reguluje zakup nieruchomości na Bali?

Na całej wyspie obowiązuje krajowe prawo indonezyjskie. Podstawowa ustawa agrarna (5/1960) określa prawa do gruntu, PP 24/1997 reguluje rejestrację i akty PPAT, a PP 16/2021 pozwolenia budowlane. Przepisy prowincji Bali dodają zasady zagospodarowania. Prawnika czyta je razem z Twoją umową.

Skąd to wiemy

Teksty ustaw pochodzą z ustaw 18/2003, 2/2014, PP 24/1997 oraz ustaw 24/2009, 40/2007 i 1/1974, a każdą sprawdziliśmy w drugim źródle. Dwa zakresy honorariów pochodzą z datowanych przewodników cenowych z 2026 r., które się nie zgadzają, więc pokazujemy oba, a opublikowanych stawek godzinowych nie znaleźliśmy. Udział w cenie willi to nasze wyliczenie. Część autorów

kwestionuje wykładnię Sądu Najwyższego z 2023 r. o języku umów, a źródła różnią się co do papierowych certyfikatów po konwersji, więc opisujemy sprawdzenia, nie regułę. Żadnej kancelarii nie oceniamy. Odwołanie do polskiego Prawa o notariacie służy tylko jako punkt odniesienia. To nie jest porada prawna.

- Ustawa nr 18 z 2003 r. o adwokatach, art. 1, 3, 4, 19, 21, 23 i 31
- Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego 126/PUU-XXIV/2026, 17 czerwca 2026 r.
- Ustawa o notariacie 2/2014 (zmieniająca ustawę 30/2004), art. 16 ust. 1 lit. a
- PP 24/1997 o rejestracji gruntów, art. 37 ust. 1
- Ustawa nr 24 z 2009 r. o języku, art. 31; okólnik Sądu Najwyższego 3/2023
- The Indonesian Lawyer, przewodnik o pomocy prawnej w Indonezji: koszty, kroki, ryzyka 2026, 23 września 2026 r.
- Global Investments, zestawienie pełnych kosztów zakupu na Bali, 13 czerwca 2026 r.
- Kodeks etyki indonezyjskich adwokatów, 2002, art. 4 lit. h i j
- Prawo o notariacie, ustawa z 14 lutego 1991 r., art. 80 § 2

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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/prawnik-przy-zakupie-nieruchomosci-bali/