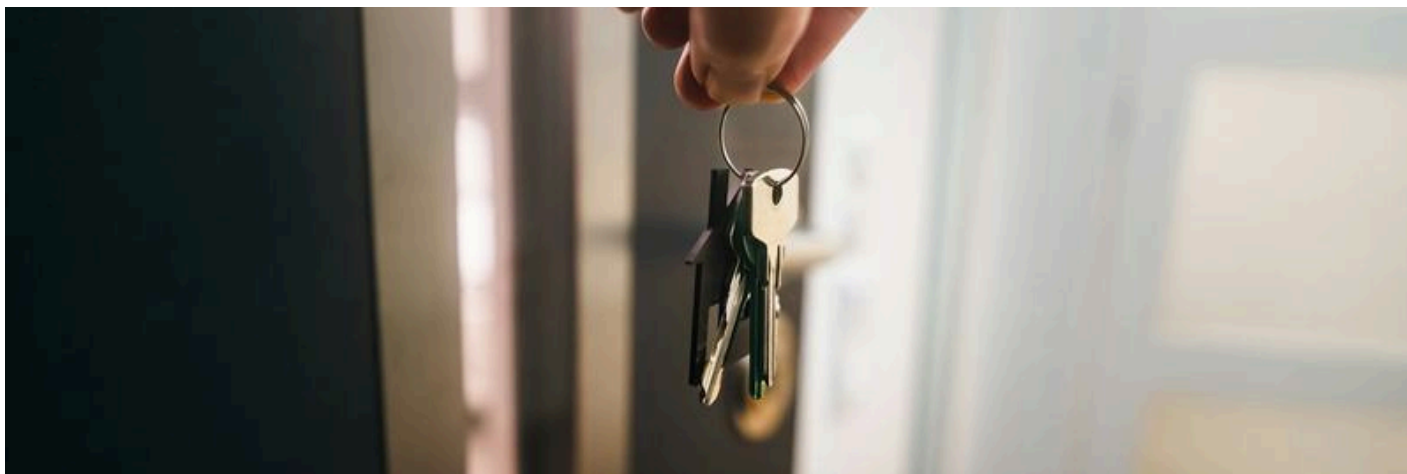




POŚREDNICY · CO SPRAWDZIĆ

Pośrednik nieruchomości na Bali: czego wymaga prawo i ile bierze prowizji

5 października 2026 · 11 min czytania · Prawo i podatki

Pośrednikiem na Bali może nazwać się każdy, ale w październiku 2025 r. zaostrzyły się przepisy o tym, kto może nim być. Poniżej: co ma legalna agencja, ile to kosztuje kupującego i na jakie konto powinny trafiać pieniądze.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/posrednik-nieruchomosci-bali/>

W SKRÓCIE

Legalne biuro nieruchomości na Bali to spółka z numerem działalności (NIB) na kod pośrednictwa, zatrudniająca pośredników z certyfikatem BNSP.

Rozporządzenie Ministra Handlu 33/2025 ustala prowizję na 2–5% przy sprzedaży i 5–8% przy najmie oraz wymaga pisemnej umowy. Pieniądze za nieruchomość trafiają na rachunek notariusza albo dewelopera, nigdy na prywatne konto pośrednika.

2–5%

przedział prowizji przy sprzedaży według rozporządzenia 33/2025

Paź 2026

start egzekwowania przepisów wobec pośredników bez certyfikatu

ok. 110 z 200

agencji na Bali należy do AREBI, listopad 2025 r.

26%

z 216 skontrolowanych agencji spełniało wszystkie wymogi, 2021–2024

W TYM RAPORCIE

01 Kto może pracować jako pośrednik nieruchomości na Bali?

02 Jak sprawdzić pośrednika nieruchomości na Bali?

03 Ile prowizji bierze pośrednik nieruchomości na Bali?

04 Gdzie powinny trafiać pieniądze, gdy kupujesz przez pośrednika?

05 Czy członkostwo w AREBI oznacza, że pośrednik jest wiarygodny?

06 Co stanowi o najlepszej agencji nieruchomości na Bali?

07 Jak działa Rise Real Bali?

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Kto może pracować jako pośrednik nieruchomości na Bali?

Legalna agencja to zarejestrowana spółka z licencją (NIB) na kod działalności pośrednictwa, a jej pośrednicy mają krajowy certyfikat kompetencji. Zasady ustala rozporządzenie Ministra Handlu 33/2025. Weszło w życie na początku października 2025 r. i uchyliło rozporządzenie z 2017 r., które do tej pory regulowało pośredników w obrocie nieruchomościami.

Zmieniły się jeszcze dwie rzeczy. Według rozporządzenia rządowego 28/2025 (PP 28/2025) pośrednictwo przeszło z niskiego ryzyka na średnio-wysokie, więc do NIB spółka potrzebuje dodatkowo standardowego certyfikatu. Do tego edycja 2025 listy kodów KBLI rozbiła dawny kod pośrednictwa 68200 na cztery. Samo pośrednictwo ma teraz kod 68210.

Sam pośrednik potrzebuje certyfikatu kompetencji od BNSP, czyli krajowej agencji certyfikacji zawodowej. Każdy klient dostaje pisemną umowę. Spółka podaje licencję na swojej stronie i co roku składa sprawozdanie w Ministerstwie Handlu.

CZERWIEC 2025

PP 28/2025

Pośrednictwo (KBLI 68200) przechodzi z niskiego ryzyka na średnio-wysokie. Spółki potrzebują NIB i standardowego certyfikatu.

PAŹDZIERNIK 2025

Rozporządzenie 33/2025

Nowe zasady dla pośredników wchodzi w życie, a rozporządzenie z 2017 r. traci moc. Przedziały prowizji zostają bez zmian: 2–5% i 5–8%.

18 GRUDNIA 2025

KBLI 2025

Kod 68200 dzieli się na cztery, a pośrednictwo dostaje kod 68210. Na aktualizację NIB spółki miały do 18 czerwca 2026 r.

PAŹDZIERNIK 2026

Koniec okresu przejściowego

Urzednicy Ministerstwa Handlu zapowiedzieli, że egzekwowanie zaczyna się w tym miesiącu, a pierwszym środkiem będzie pisemne ostrzeżenie.

Źródło: Rozporządzenie Ministra Handlu 33/2025 (rejestr BPK, art. 17); PP 28/2025; rozporządzenie BPS 7/2025; Bisnis.com, 19 listopada 2025 r.; RRI Denpasar, 28 lipca 2025 r.; AFU, 18 lipca 2026 r.

02 / 07

Jak sprawdzić pośrednika nieruchomości na Bali?

Zrób osiem sprawdzeń, zanim cokolwiek zapłacisz. Cała runda zajmuje około godziny i nic nie kosztuje. Nazwa spółki musi być identyczna we wszystkich dokumentach, a nawet jedna litera różnicy to powód, żeby się zatrzymać.

Pierwsze dwa kroki korzystają z tych samych rejestrów, które opisaliśmy w poradniku, jak sprawdzić dewelopera na Bali. Przy pośredniku dochodzą kod działalności i certyfikat pośrednika. AHU to rejestr osób prawnych, a OSS – rządowy system licencji.

Osiem sprawdzeń agencji na Bali

CO SPRAWDZIĆ	GDZIE SZUKAĆ	CO POWINNO BYĆ WIDAĆ
Spółka	AHU Online (ahu.go.id)	PT zgodna z nazwą w umowie, z zarządem i statutem, który wymienia pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
Licencja	OSS (oss.go.id), wyszukiwanie po 13-cyfrowym NIB	Aktywny NIB z kodem 68200 lub 68210 i standardowy certyfikat
Numer podatkowy	Umowa i faktura za prowizję	NPWP spółki wpisany na obu dokumentach
Pośrednik	Certyfikat BNSP	Numer certyfikatu i instytucja, która go wydała
Stowarzyszenie	Oddział AREBI na Bali	Numer członkowski. Prawo go nie wymaga
Umowa	Przed jakąkolwiek wpłatą	Na piśmie, z prowizją w procentach, płatnikiem i okresem obowiązywania
Biuro	Adres w AHU i OSS	Prawdziwy adres, pod którym ktoś Cię przyjmie
Dane do przelewu	W podpisanej umowie	Rachunek notariusza lub dewelopera, nie prywatny rachunek pośrednika

Źródło: AHU Online; wyszukiwarka NIB w OSS, Kontrak Hukum, 9 lipca 2026 r.; rozporządzenie 33/2025; Villa Bali Sale, 22 kwietnia 2026 r.

03 / 07

Ile prowizji bierze pośrednik nieruchomości na Bali?

Rozporządzenie 33/2025 ustala przedział 2–5% ceny przy sprzedaży i 5–8% przy najmie. Przepisy z 2017 r. miały ten sam przedział, jak pisze Hukumonline w objaśnieniu z 2021 r. W praktyce sprzedaż na Bali zamyka się zwykle na 3–5%.

O tym, kto płaci, decyduje umowa, nie ustawa. Rozporządzenie wskazuje użytkownika usługi, czyli tego, kto podpisał umowę z pośrednikiem. Przy większości transakcji na Bali jest nim sprzedający albo deweloper, a prowizja jest już wliczona w cenę ofertową. Jeśli pośrednik chce od Ciebie dodatkowej opłaty, domagaj się kwoty na piśmie.

Agencja może oddać do 70% prowizji certyfikowanemu pracownikowi, a reszta zostaje w spółce. Tę samą arytmetykę od strony sprzedającego pokazuje poradnik: ile zostaje sprzedającemu willę na Bali.

Prowizja od nieruchomości za Rp 5 mld, nasze wyliczenie z przedziału z przepisów

STAWKA	KWOTA	UWAGA
2%, dolna granica przedziału przy sprzedaży	Rp 100 mln	Dolna granica z przepisów
3%, dolny koniec praktyki na Bali	Rp 150 mln	Dolny koniec typowego przedziału
5%, górna granica przedziału przy sprzedaży	Rp 250 mln	Górna granica według rozporządzenia
70% prowizji 5% dla pracownika	Rp 175 mln	Najwięcej, ile agencja może oddać certyfikowanemu pracownikowi

Prowizja sprzedającego jest częścią ceny, a nie dodatkową opłatą. Zapytaj, kto płaci, i weź odpowiedź na piśmie.

Źródło: Bisnis.com, 19 listopada 2025 r.; SIP Law Firm; Hukumonline, 29 kwietnia 2021 r.; Global Investments, 13 czerwca 2026 r.; nasze wyliczenie dla przykładowej ceny Rp 5 mld

04 / 07

Gdzie powinny trafiać pieniądze, gdy kupujesz przez pośrednika?

Pieniądze trafiają do notariusza albo dewelopera, nigdy do pośrednika. Pośrednik pobiera prowizję i nic więcej. Numery rachunków bierz wyłącznie z podpisanej umowy i porównaj nazwę spółki z AHU.

Depozyt rezerwacyjny leży zwykle u notariusza, który trzyma go do zakończenia sprawdzenia dokumentów. Podatki idą do fiskusa przez notariusza albo urzędnika sporządzającego akty gruntowe (PPAT). Jak to wygląda krok po kroku, opisują poradniki o notariuszu i PPAT oraz o typowych błędach kupujących.

Dokąd idzie każda płatność przy zakupie za Rp 5 mld

PŁATNOŚĆ	KWOTA	ODBIORCA
Opłata rezerwacyjna, 1–5%	Rp 50–250 mln	Rachunek wskazany w umowie rezerwacyjnej (MOU), nie pośrednika
Depozyt rezerwacyjny, ok. 10%	Rp 500 mln	Rachunek notariusza wskazany w MOU
Wpłaty z umowy	Reszta według harmonogramu	Deweloper lub sprzedający, zgodnie z umową i AHU
Podatki i opłaty	BPHTB kupującego do 5%, podatek sprzedającego 2,5%	Fiskus, przez notariusza lub PPAT
Prowizja pośrednika	Rp 100–250 mln	Agencja, płaci ten, kto podpisał jej umowę

Dane rachunku, które przychodzą w wiadomości na czacie i różnią się od umowy, wymagają telefonu do notariusza, zanim wykonasz przelew.

Źródło: Rozporządzenie 33/2025; Excel Bali, 5 września 2026 r.; PP 34/2016; ustawa 1/2022; Villa Bali Sale, 22 kwietnia 2026 r.

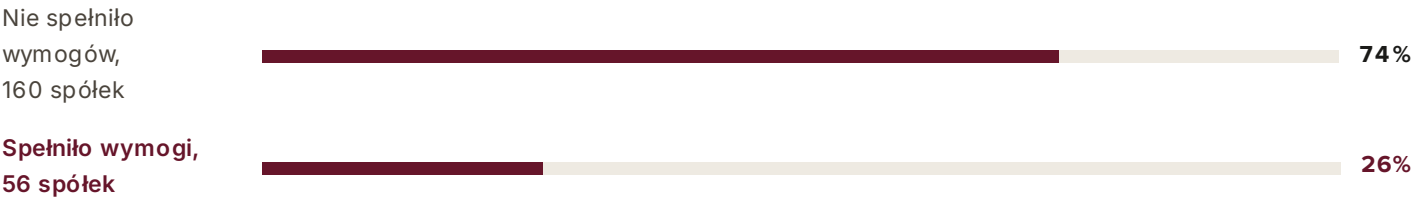
05 / 07

Czy członkostwo w AREBI oznacza, że pośrednik jest wiarygodny?

To dobry znak, ale nie licencja. AREBI to Indonezyjskie Stowarzyszenie Pośredników Nieruchomości, a jego członków obowiązuje kodeks etyki. Prawo wymaga NIB i certyfikowanych pośredników, a nie członkostwa.

Oddział na Bali szacuje, że na wyspie działa około 200 agencji, z czego mniej więcej 110 jest zapisanych do stowarzyszenia. Naliczył też ponad 3000 pośredników, wielu bez certyfikatu. W skali kraju Ministerstwo Handlu skontrolowało w latach 2021–2024 216 spółek pośredniczących i wymogi spełniło 56 z nich.

Kontrole Ministerstwa Handlu w 216 spółkach pośredniczących, 2021–2024



Dane ministerstwa w relacji RRI Denpasar z 28 lipca 2025 r. To próba obejmująca cały kraj, a nie tylko Bali.

Źródło: NusaBali, 14 listopada 2025 r.; RRI Denpasar, 28 lipca 2025 r.; Bisnis.com, 24 listopada 2021 r.

Co stanowi o najlepszej agencji nieruchomości na Bali?

Oficjalnego rankingu nie ma, więc „najlepsza” sprowadza się do pięciu rzeczy, które da się sprawdzić: czy agencja działa legalnie, czyje interesy reprezentuje, jak sprawdza nieruchomość, jak otwarcie postępuje z pieniędzmi i czy ma udokumentowane doświadczenie. Każda lista „najlepszych agencji” to opinia albo marketing, także nasza.

Zadaj poniższe pytania na piśmie. Dobry pośrednik odpowiada bez zwłoki, a odpowiedzi zgadzają się z tym, co pokazują rejestry. Potem sprawdź samą nieruchomość według naszej listy kontrolnej due diligence.

Sygnały ostrzegawcze w zachowaniu

- prosi o pieniądze na prywatne konto albo na rachunek, którego nie ma w umowie
- nie chce podać nazwy spółki ani NIB
- naciska terminem „ostatni lokal”, zanim zdążysz przeczytać umowę
- obiecuje jedną liczbę stopy zwrotu bez rozbicia kosztów
- podpowiada zapis gruntu na nazwisko miejscowej osoby, bez żadnej legalnej drogi za tym

- ✓ Z jaką spółką zawieram umowę i jaki ma NIB?
- ✓ Jaki kod działalności widnieje w NIB?
- ✓ Kto w agencji ma certyfikat BNSP i jaki ma numer?
- ✓ Kto podpisuje umowę w imieniu agencji i kto na co dzień prowadzi moją transakcję?
- ✓ Ile wynosi prowizja?
- ✓ Na czyj rachunek idą moje wpłaty i gdzie to jest zapisane?
- ✓ Kto sprawdza dokumenty nieruchomości: agencja czy niezależny prawnik?

Źródło: Villa Bali Sale, 22 kwietnia 2026 r.; Bisnis.com, 19 listopada 2025 r.

Jak działa Rise Real Bali?

Rise Real Bali działa jako agencja od 2023 r., a nasz zespół zna wyspę od 2010 r. Cena przy każdej ofercie to cena dewelopera albo sprzedającego. To oni płacą naszą prowizję, więc kupujący nie płaci nic.

Sprawdź nas tymi samymi ośmioma punktami. Potem przejrzyj oferty w katalogu albo przeczytaj cały proces w poradniku o kupnie.

Każda agencja, także nasza, powinna przejść te sprawdzenia przed Twoją pierwszą wpłatą.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zrób osiem sprawdzeń przed pierwszą wpłatą: AHU, OSS, numer podatkowy, certyfikat pośrednika, AREBI, umowa, biuro i dane do przelewu.
- 02 Prowizja przy sprzedaży mieści się w przedziale 2–5%. Przy nieruchomości za Rp 5 mld to Rp 100–250 mln, a płaci ją ten, kto podpisał umowę z pośrednikiem.
- 03 Pieniądze za nieruchomość idą na rachunek notariusza albo dewelopera wskazany w umowie. Prywatne konto pośrednika to znak stop.
- 04 Ministerstwo Handlu zaczyna egzekwować wymóg certyfikatu w październiku 2026 r., więc przed podpisaniem poproś o numer certyfikatu pośrednika.

Częste pytania

Czy pośrednik nieruchomości na Bali musi mieć licencję?

Tak. Spółka potrzebuje NIB z kodem działalności pośrednictwa, czyli 68200 albo 68210 według listy z 2025 r., oraz standardowego certyfikatu, bo PP 28/2025 podniosło poziom ryzyka. Poszczególni pośrednicy muszą mieć certyfikat kompetencji BNSP. Ministerstwo Handlu zaczyna egzekwować przepisy w październiku 2026 r., najpierw pisemnymi ostrzeżeniami.

Ile prowizji bierze pośrednik na Bali?

Przedział z rozporządzenia 33/2025 to 2–5% ceny przy sprzedaży i 5–8% przy najmie. Sprzedaż na Bali zwykle zamyka się na 3–5%. Płaci ten, kto podpisał umowę z pośrednikiem, zwykle sprzedający albo deweloper, więc prowizja jest już w cenie ofertowej.

Jak sprawdzić agencję nieruchomości na Bali przez internet?

Poproś o pełną nazwę spółki i NIB. Spółkę znajdziesz w rejestrze AHU Ministerstwa Sprawiedliwości, a licencję w systemie OSS. Nazwa, adres i kod pośrednictwa muszą się zgadzać. Potem przeczytaj umowę: ta sama spółka, wpisana prowizja i wpłaty kierowane na rachunek notariusza albo dewelopera.

Czym jest AREBI i czy pośrednik musi do niego należeć?

AREBI to Indonezyjskie Stowarzyszenie Pośredników Nieruchomości z kodeksem etyki i oddziałem na Bali. Członkostwo nie jest wymogiem prawnym i nie zastępuje NIB ani certyfikowanych pośredników. Według oddziału około 110 z 200 agencji na wyspie to zarejestrowani członkowie.

Czy można wpłacić depozyt pośrednikowi na Bali?

Nie. Depozyt idzie na rachunek notariusza albo dewelopera zapisany w podpisanej umowie. Pośrednik zarabia prowizję i nie powinien trzymać pieniędzy za zakup.

Rozporządzenie 33/2025 wymaga też, by pośrednicy rozliczali płatności przez krajowy system płatności. Prywatne konto to powód, żeby przerwać transakcję.

Skąd to wiemy

Podstawy prawne pochodzą z wpisu rozporządzenia 33/2025 w rejestrze BPK oraz z omówień w Bisnis.com, RRI Denpasar i SIP Law Firm. Nie otwieraliśmy pełnego załącznika ze standardami dla agencji, więc szczegóły opierają się na tych omówieniach. Źródła różnią się o jeden dzień co do dat rozporządzenia: BPK podaje 3 października (podpisanie) i 5 października 2025 r. (wejście w życie), a Hukumonline dzień wcześniej. Dlatego piszemy „na początku października 2025 r.”. Trzy media potwierdzają przedział 2–5% i 5–8% oraz udział 70%. Liczby agencji na Bali to szacunek AREBI Bali, a kontrola 216 spółek to dane Ministerstwa Handlu w relacji RRI. Tabela prowizji to nasza arytmetyka dla przykładowej ceny Rp 5 mld. Ten poradnik nie jest poradą prawną: status agencji potwierdzają rejestry AHU i OSS.

- Rozporządzenie Ministra Handlu 33/2025 (rejestr BPK): podpisane 3 października 2025 r., w mocy od 5 października 2025 r.; art. 17 uchyla rozporządzenie 51/2017 o spółkach pośredniczących w obrocie nieruchomościami
- PP 28/2025 (licencjonowanie według ryzyka): kod pośrednictwa 68200 przeniesiony do średnio-wysokiego ryzyka, za RRI Denpasar, 28 lipca 2025 r.
- Rozporządzenie BPS 7/2025 (KBLI 2025), podpisane 17 grudnia 2025 r., w mocy od 18 grudnia 2025 r., z sześciomiesięcznym okresem przejściowym; kod 68210 obejmuje pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Bisnis.com, „Perubahan Regulasi Perkuat Kualitas Broker Properti”, 19 listopada 2025 r., i „Implementasi Permendag 33/2025”, 4 grudnia 2025 r.: wymogi wobec pośredników, przedział prowizji, udział 70%
- NusaBali, 14 listopada 2025 r.: liczba agencji i pośredników według AREBI Bali
- RRI Denpasar, „Regulasi Jadi Cara Adang Broker Properti Bodong”, 28 lipca 2025 r.: kontrola 216 spółek przez Ministerstwo Handlu, 2021–2024
- AFU, 18 lipca 2026 r., i Bisnis.com, 19 maja 2026 r.: okres przejściowy do października 2026 r., potem egzekwowanie
- Hukumonline, „Intip ini besaran komisi makelar properti”, 29 kwietnia 2021 r.: przedział prowizji

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/posrednik-nieruchomosci-bali/