

WŁASNOŚĆ · DLA POCZĄTKUJĄCYCH

Czy obcokrajowiec może kupić dom na Bali? Tak, trzema legalnymi drogami

24 września 2026 · 8 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

Cudzoziemiec nie kupi na Bali gruntu na pełną własność. Może za to zgodnie z prawem włączyć willę albo apartamentem przez kilkadziesiąt lat. To, którą drogę wybierzesz, decyduje, co naprawdę dostajesz i czy wolno Ci to legalnie wynajmować.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/can-foreigners-buy-property-in-bali/>

W SKRÓCIE

Tak, ale nie na własność w pełnym znaczeniu. Indonezyjska ustawa agrarna (5/1960) zastrzega pełną własność, Hak Milik, dla obywateli. Obcokrajowiec kupuje przez umowę leasehold, prawo użytkowania na siebie (Hak Pakai) dostępne dla rezydentów do 80 lat, albo przez własną spółkę PT PMA, która ma prawo zabudowy (HGB). Około dziewięciu na dziesięć ofert w naszym katalogu to leasehold.

3

legalne drogi dla kupującego z zagranicy: leasehold, Hak Pakai i PT PMA

Rp 5 mld

najniższa cena, od której cudzoziemiec-rezydent może mieć dom na Bali na Hak Pakai

9 na 10

ofert w naszym katalogu sprzedawanych jako leasehold, nasz przelicznik z września 2026

27 lat

mediana bazowego okresu leasehold w naszym katalogu, ten sam przelicznik

W TYM RAPORCIE

- 01 Czy obcokrajowiec może mieć grunt na Bali na własność?
- 02 Droga 1: leasehold, czyli jak kupuje większość
- 03 Droga 2: Hak Pakai, prawo wpisane na Twoje nazwisko
- 04 Droga 3: własna PT PMA z prawem zabudowy

- 05 Trzy drogi obok siebie
- 06 Podstawiona osoba (nominee) to nie czwarta droga
- 07 Co sprawdzić przed wpłatą rezerwacji?
- 08 Co to znaczy dla kupującego
- 09 Częste pytania
- 10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czy obcokrajowiec może mieć grunt na Bali na własność?

Prawo gruntowe w Indonezji opiera się wciąż na ustawie z 1960 roku, znanej lokalnie jako UUPA. Artykuł 21 zastrzega Hak Milik, indonezyjski odpowiednik pełnej własności, wyłącznie dla obywateli tego kraju. Artykuł 26 ust. 2 zamyka oczywisty obejście: transakcja, która przenosi Hak Milik na cudzoziemca, wprost albo przez podstawioną osobę, jest nieważna z mocy prawa, a grunt przechodzi na rzecz państwa.

Ten zakaz dotyczy jednego konkretnego prawa, nie nieruchomości w ogóle. Ta sama ustawa, rozwinęta rozporządzeniem rządowym PP 18/2021, daje cudzoziemcom dostęp do innych praw do gruntu i zabudowań. Różnią się głównie ceną i długością trwania.

W Polsce nabycie mieszkania przez obywatela spoza Unii wymaga zwykle zezwolenia MSWiA na grunt – Indonezja idzie dalej i tego prawa nie sprzedaje cudzoziemcowi wcale, niezależnie od zgody urzędu. Lata spędzone na wyspie niczego nie zmieniają: ktoś, kto mieszka w Canggu od dwudziestu lat na KITAP, ma Hak Milik równie niedostępny jak osoba, która dopiero wysiadła z samolotu.

02 / 07

Droga 1: leasehold, czyli jak kupuje większość

W leasehold (Hak Sewa) podpisujesz umowę z indonezyjskim właścicielem gruntu i płacisz z góry za prawo do korzystania z działki i stojącej na niej willi przez ustaloną liczbę lat. Żadna ustawa nie mówi, kto może podpisać umowę, ile ma kosztować willa ani ile lat może trwać leasehold – wszystko rozstrzyga sama umowa podpisana u notariusza.

Dlatego leasehold dominuje na rynku. W naszym katalogu w ten sposób sprzedaje się mniej więcej dziewięć ofert na dziesięć, z medianą bazowego okresu 27 lat według stanu na wrzesień 2026 r. Około sześciu na dziesięć ma w warunkach dewelopera zapisane przedłużenie, najczęściej jako 25 + 25 albo 30 + 30 (30 lat plus 30 lat przedłużenia).

Haczyk jest taki, że Twoja ochrona jest dokładnie tak dobra, jak umowa, którą podpiszesz. Nasz poradnik leasehold czy freehold porównuje koszt każdej formy, a co się dzieje, gdy leasehold się

kończy wymienia zapisy, o które warto się upomnieć.

- ✓ Wiza nie jest potrzebna: umowę podpiszesz nawet na wjeździe turystycznym.
- ✓ Nie ma dolnego progu ceny, więc tą samą drogą kupuje się studio za Rp 1,5 mld i willę na klifie za Rp 15 mld.
- ✓ Podatek od płatności leasehold płaci właściciel gruntu, ale deweloperzy często wliczają ten koszt w cenę – zapytaj, kto go ponosi.
- ✓ Sprawdź, od kiedy liczy się okres. Przy willi na etapie budowy między podpisaniem umowy, aktem notarialnym a odbiorem może minąć rok.

03 / 07

Droga 2: Hak Pakai, prawo wpisane na Twoje nazwisko

Hak Pakai znaczy prawo użytkowania i jest jedynym prawem do gruntu, które cudzoziemiec może mieć wpisane na własne nazwisko w rejestrze Krajowej Agencji Gruntowej (BPN). Żeby się kwalifikować, potrzebujesz zezwolenia na pobyt: KITAS, wizy Second Home albo KITAP.

Dochodzą do tego progi ceny i wielkości. Dekret ministerialny z 2022 r. ustala dla Bali minimum Rp 5 mld za dom i Rp 2 mld za apartament, a jedna osoba lub rodzina może mieć tylko jedną taką nieruchomość. Na gruncie państwowym prawo może trwać 80 lat w trzech etapach, na Hak Milik indonezyjskiego właściciela – krócej. Poradnik o Hak Pakai rozkłada oba warianty na czynniki pierwsze.

04 / 07

Droga 3: własna PT PMA z prawem zabudowy

PT PMA to indonezyjska spółka z kapitałem zagranicznym. Tak samo jak Ty, nie może mieć Hak Milik, więc willa wchodzi na HGB, prawo zabudowy przyznawane w tych samych trzech etapach co Hak Pakai.

Tę drogę wybierają inwestorzy, dla których willa ma zarabiać. Jedna spółka może mieć kilka nieruchomości i to ona występuje o licencję działalności, bez której legalny najem krótkoterminowy się nie obejdzie. Od października 2025 r. minimalny wpłacony kapitał wynosi Rp 2,5 mld, a spółka prowadzi księgowość, składa raporty kwartalne i płaci podatek dochodowy od osób prawnych. Nasz poradnik o PT PMA wycenia to wszystko.

05 / 07

Trzy drogi obok siebie

Wybieraj według tego, do czego będzie Ci służyć nieruchomość, nie według tego, która droga brzmi najbardziej jak „bycie właścicielem”.

Legalne drogi dla kupującego z zagranicy na Bali

	LEASEHOLD	HAK PAKAI	PT PMA Z HGB
Na czyje nazwisko	Twoje, z umowy	Twoje, wpisane w BPN	Twojej spółki, wpisane w BPN
Wiza	Nie	KITAS lub KITAP	Nie, dla wspólników
Cena minimalna	Brak	Rp 5 mld dom, Rp 2 mld apartament	Brak, ale Rp 2,5 mld kapitału wpłaconego
Okres	Z umowy, zwykle 25–30 lat	Do 80 lat na gruncie państwowym	Do 80 lat
Najem komercyjny	Jeśli pozwala umowa	Użytek mieszkaniowy	Tak, z licencją działalności
Ile nieruchomości	Dowolnie	Jedna na osobę lub rodzinę	Dowolnie

Źródło: UUPA; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022; rozporządzenie BKPM 5/2025

06 / 07

Podstawiona osoba (nominee) to nie czwarta droga

Może się zdarzyć, że ktoś zaproponuje Ci Hak Milik wpisany na indonezyjskiego znajomego, podparty umową pożyczki albo pełnomocnictwem na Twoją korzyść. Sąd uzna to za nieważne. Grunt należy do osoby wpisanej w certyfikacie, a Twoje dodatkowe papiery tego nie zmieniają.

Bali wprowadziła też własny przepis na poziomie prowincji – rozporządzenie z 2026 r. zakazuje transferów przez podstawioną osobę i pozwala prowincji karać każdego, kto taką transakcję organizuje. Zajrzyj do tekstu co prawo mówi o nominee, zanim ktokolwiek Ci to zaproponuje.

Nie robimy transakcji na podstawioną osobę, a klienta, który się przy tym upiera, nie jesteśmy w stanie obsłużyć. Oszczędność wygląda dobrze, dopóki coś nie pójdzie źle – wtedy tracisz wszystko, co zapłaciłeś.

Rise Real Bali

07 / 07

Co sprawdzić przed wpłatą rezerwacji?

Bez względu na wybraną drogę, o wszystkim decydują dokumenty. Te punkty sprawdzamy przy każdej nieruchomości, zanim klient cokolwiek zapłaci. Gdy są w porządku, zostaje pytanie, którą willę wybrać: nasz katalog nieruchomości pokazuje okres leasehold przy każdej ofercie, a przewodniki po lokalizacjach porównują ceny za noc i progi wejścia.

- ✓ Sprawdź certyfikat gruntu w rejestrze BPN (aplikacja Sentuh Tanahku albo bhumi.atrbpn.go.id) i porównaj nazwisko z nazwiskiem sprzedającego.
- ✓ Zrezygnuj z każdego girik. Od 2 lutego 2026 r. te stare zapisy podatkowe już nie dowodzą tytułu prawnego.
- ✓ Plan zagospodarowania (RDTR) musi dopuszczać zabudowę mieszkaniową, a przy najmie – też turystyczną.

- ✓ Dla willi powinno istnieć pozwolenie na budowę (PBG), a po ukończeniu – pozwolenie na użytkowanie (SLF).
- ✓ Przy najmie krótkoterminowym numer rejestracji działalności (NIB) musi być na właściwym podmiocie.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Pełną własność mogą mieć tylko obywatele Indonezji, i żadne zezwolenie na pobyt tego nie zmienia.
- 02 Leasehold nie wymaga wizej ani ceny minimalnej, dlatego obejmuje większość rynku – ale jest wart tyle, ile warta jest umowa.
- 03 Rezydent z KITAS lub KITAP może wpisać willę jako Hak Pakai na siebie, jeśli dom kosztuje co najmniej Rp 5 mld.
- 04 Kto chce wynajmować komercyjnie albo mieć kilka willi, zwykle kończy z PT PMA.

Częste pytania

Czy obcokrajowiec może kupić ziemię na Bali?

Nie na pełną własność – tę ustawa agrarna zastrzega dla obywateli Indonezji.

Cudzoziemiec może wziąć grunt w leasehold, mieć Hak Pakai przy zezwoleniu na pobyt albo HGB przez własną spółkę.

Czy do zakupu nieruchomości na Bali potrzebna jest wiza?

Do Hak Pakai tak: KITAS, KITAP albo wiza Second Home. Leasehold, podobnie jak zakup przez własną PT PMA, można podpisać bez zezwolenia na pobyt.

A jeśli mam żonę lub męża z Indonezji?

Hak Milik może być wpisany na indonezyjskiego małżonka tylko przy rozdzielności majątkowej (perjanjian perkawinan). Bez niej grunt wchodzi do majątku wspólnego, a cudzoziemiec i tak nie może mieć udziału w Hak Milik. Taką umowę – od wyroku Trybunału Konstytucyjnego 69/PUU-XIII/2015 – da się podpisać także już po ślubie.

Czy mogę wynajmować willę, którą mam na Hak Pakai?

Prawo przyznaje się do zamieszkania, i tylko jedno na osobę lub rodzinę. Jeśli liczysz na dochód, spójrz na leasehold z prawem do podnajmu albo na spółkę z licencją działalności.

Która droga jest najszybsza?

Zwykle leasehold. Nie ma kontroli zezwoleń ani ceny minimalnej – tylko umowa i notariusz, podczas gdy Hak Pakai czeka na Twoje zezwolenie na pobyt, a PT PMA trzeba wcześniej zarejestrować.

Czy mogę sprzedać leasehold przed jego zakończeniem?

Tak, jeśli umowa dopuszcza cesję. Kupujący płaci za lata, które Ci zostały, więc cena spada wraz ze skracającym się okresem.

Skąd to wiemy

Zaczeliliśmy od ustaw stojących za każdą drogą i sprawdziliśmy zasady dotyczące praw, cen minimalnych i kapitału spółek w oryginalnych przepisach albo w dwóch niezależnych opracowaniach prawniczych. Udział leasehold w katalogu i mediana okresu pochodzą z naszego własnego przeliczenia opublikowanych ofert we wrześniu 2026 r. Traktuj to jako orientację, nie poradę prawną, a strukturę swojej transakcji potwierdź u notariusza (PPAT).

- Ustawa agrarna, Ustawa 5/1960 (UUPA)
- Rozporządzenie rządowe 18/2021 o prawach do gruntu
- Kepmen ATR/BPN 1241/2022, progi cenowe dla cudzoziemców
- Rozporządzenie BKPM 5/2025, kapitał PT PMA
- Rozporządzenie rządowe 34/2017, podatek od najmu gruntu
- Rozporządzenie prowincji Bali 4/2026 (streszczenie DNT Lawyers)
- Trybunał Konstytucyjny Indonezji, wyrok 69/PUU-XIII/2015, umowy małżeńskie
- Przeliczenie katalogu Rise Real Bali, wrzesień 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/can-foreigners-buy-property-in-bali/