



WŁASNOŚĆ I PODATKI · LISTA BŁĘDÓW KUPUJĄCEGO

Najczęstsze błędy przy zakupie nieruchomości na Bali i ich cena

29 września 2026 · 9 min czytania · **Prawo i podatki**

Na Bali te same dziewięć błędów wraca w kolejnych transakcjach. Każdy ma swoją cenę, podstawę prawną i sprawdzenie, które kosztuje ułamek tego, co błąd.

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

W SKRÓCIE

Najdroższe błędy kupujących na Bali: zakup gruntu na podstawioną osobę, pominięte sprawdzenie strefowania, zادةk bez warunków wyjścia. Struktura na podstawioną osobę jest nieważna z mocy indonezyjskiego prawa – kupujący traci grunt i pieniądze. Rezygnacja z podpisanej umowy PPJB kosztuje minimum 20% wpłaty. Prawne due diligence to Rp 8–30 mln, czyli ułamek każdej z tych strat.

100% pieniędzy traconych przy zakupie gruntu na podstawioną osobę	20%+ zadatku przepadającego przy rezygnacji z podpisanej umowy PPJB	26,1% ofert w Uluwatu na gruncie z ograniczeniami strefowania (Propertias)	38,92% rzeczywiste obłożenie poza hotelami wobec 64,87% w hotelach, które kupujący często wstawiają do modelu
---	---	--	---

W TYM RAPORCIE

01 Wpisanie gruntu na kogoś innego

02 Kupno poniżej progu cenowego dla danego tytułu

- 03 Pominięte sprawdzenie strefowania
- 04 Kupno gotowej willi bez pytania o PBG i SLF
- 05 Podpisanie zadatku bez warunków wyjścia
- 06 Budżetowanie tylko na podstawie ceny ogłoszeniowej
- 07 Modelowanie dochodu na obłożeniu hoteli

- 08 Płacenie w Indonezji w obcej walucie
- 09 Dziewięć błędów przeciwko dziewięciu sprawdzeniom
- 10 Co to znaczy dla kupującego
- 11 Częste pytania
- 12 Skąd to wiemy

01 / 09

Wpisanie gruntu na kogoś innego

Najdroższy błąd to zarejestrowanie gruntu na podstawioną osobę (nominee) – zwykle lokalnego znajomego albo krewnego współmałżonka – żeby obejść fakt, że cudzoziemiec nie może mieć pełnej własności. Art. 26 ust. 2 ustawy agrarnej (5/1960) czyni taki transfer nieważnym od początku. Grunt wraca do państwa, a wpłacone pieniądze nie są do odzyskania. Balijskie rozporządzenie prowincji nr 4/2026 domyka tę lukę jeszcze mocniej, traktując taką konstrukcję jako ryzyko karne, nie tylko cywilne.

Sprawdzenie nic nie kosztuje: nazwisko na certyfikacie albo akcie musi być nazwiskiem kupującego albo jego spółki PT PMA. Nasz poradnik o tym, czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość na Bali, opisuje drogi, które faktycznie działają.

Źródło: Ustawa agrarna 5/1960, art. 26; rozporządzenie prowincji Bali 4/2026

02 / 09

Kupno poniżej progu cenowego dla danego tytułu

Druga odmiana tego samego błędu: wzięcie Hak Pakai na dom wyceniony poniżej zarejestrowanego minimum dla Bali. Rozporządzenie ministerialne ATR/BPN 1241/2022 ustala ten próg na Rp 5 mld dla domu i Rp 2 mld dla apartamentu. Poniżej tych kwot urząd gruntowy w ogóle nie rejestruje prawa, a kupujący zostaje z nieformalną umową zamiast tytułu.

Naprawa to pięciominutowe sprawdzenie, zanim zakochasz się w nieruchomości: porównaj cenę z progami z rozporządzenia. Poniżej nich dostępny jest długoterminowy leasehold albo struktura przez PT PMA.

Źródło: Rozporządzenie ministerialne ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, wrzesień 2022

Pominięte sprawdzenie strefowania

Próba 9495 ofert w regencji Badung pokazała, że 9,3% leży na gruncie rolnym, chronionym albo w pasie zieleni, gdzie pozwolenia na budowę po prostu nie wydadzą. W Uluwatu udział skacze do 26,1% – mniej więcej co czwarta oferta. Kupno na takim gruncie nie ma legalnej drogi naprawy.

Strefowanie sprawdzisz bezpłatnie na mapie RDTR w portalu rządowym GISTARU, zanim wydasz cokolwiek na prawnika. Zrób to, zanim zakochasz się w widoku.

Udział ofert na gruncie z ograniczeniami, regencja Badung

OBSZAR	WIELKOŚĆ PRÓBY	NA GRUNCIE Z OGRANICZENIAMI
Uluwatu	1118 ofert	26,1%
Badung ogółem	9495 ofert	9,3%
Seminyak	699 ofert	0,6%

Źródło: Analiza Propertia ofert w Badung względem RTRW 2013–2033, marzec 2026

Kupno gotowej willi bez pytania o PBG i SLF

Willi, która wygląda na skończoną, nie jest automatycznie legalna. PBG to zgoda na budowę; SLF certyfikuje, że gotowy budynek nadaje się do użytkowania. Rozporządzenie rządowe 16/2021 przewiduje rosnące kary za budowę bez PBG – od ostrzeżenia, przez wstrzymanie prac, po opieczętowanie nieruchomości, a na końcu rozbiórkę.

Poproś o kopie obu dokumentów i porównaj adres oraz rzut z rzeczywistym budynkiem, nie tylko z papierem. To element pakietu due diligence prawnika, nie osobny krok.

Źródło: Rozporządzenie rządowe 16/2021, art. 45

Podpisanie zadatku bez warunków wyjścia

Wstępną umowę sprzedaży (PPJB) można podpisać dopiero, gdy budowa jest ukończona w co najmniej 20%, prawa do gruntu są potwierdzone i PBG jest w ręku – zgodnie z rozporządzeniem rządowym 12/2021. Jeśli kupujący rezygnuje z przyczyn niezależnych od dewelopera, deweloper zatrzymuje co najmniej 20% wpłaconej kwoty. Jeśli bank odmówi kredytu, limit spada do 10%.

Na willi za Rp 3,5 mld przy 30% wpłacone to minimum Rp 210 mln stracone na zwykłej zmianie zdania. Przegląd prawnika przed zadatkiem kosztuje ułamek tej kwoty i wyłapuje brakujące klauzule wyjścia, zanim zaczną mieć znaczenie.

Rezygnacja z PPJB na willę za Rp 3,5 mld, 30% wpłacone

POWÓD	PRZEPADA	KWOTA
Kupujący zmienia zdanie	20%+	Rp 210 mln+
Bank odmawia kredytu	do 10%	do Rp 105 mln

Źródło: Rozporządzenie rządowe 12/2021, art. 22H i 22I; The Indonesian Lawyer, 23 września 2026

06 / 09

Budżetowanie tylko na podstawie ceny ogłoszeniowej

Cena w ogłoszeniu to nigdy cały rachunek. Przy przeniesieniu tytułu kupujący płaci BPHTB do 5%, po uldze Rp 80 mln. Sprzedający osobno płaci 2,5% podatku końcowego od sprzedaży. Do tego dochodzi opłata notariusza i PPAT, ograniczona do 1% wartości aktu.

Na domu za Rp 5 mld sam BPHTB to blisko Rp 246 mln, plus do Rp 50 mln za PPAT. Leasehold zwykle w ogóle omija BPHTB, bo tytuł nie zmienia właściciela, ale właściciel gruntu jest wtedy winien 10% podatku od płatności za dzierżawę – umowa powinna jasno mówić, kto go ponosi.

Źródło: Ustawa o podatku dochodowym 1/2022; rozporządzenia rządowe 34/2016, 24/2016 i 34/2017

07 / 09

Modelowanie dochodu na obłożeniu hoteli

Hotele z gwiazdkami na Bali miały w czerwcu 2026 r. obłożenie 64,87%, według indonezyjskiego urzędu statystycznego. Noclegi poza hotelami – kategoria, do której realnie należy prywatna willa – miały w tym samym miesiącu 38,92%, a rok rezerwacji krótkoterminowych w Canggu wyniósł 36,2% do lipca 2026 r. Licząc na liczbie hotelowej, zawyżasz przychód mniej więcej 1,7 raza.

Drugi, powiązany błąd: kupno willi pod wynajem krótkoterminowy bez sprawdzenia, czy w ogóle da się ją licencjonować. Okno rejestracji na licencję najmu (NIB) zamknęło się 31 marca 2026 r., a platformy rezerwacyjne od 1 sierpnia 2026 r. usuwają oferty bez ważnej licencji. Willa bez drogi do tej licencji nie zarobi ani jednej rezerwacji przez kanały, które się liczą.

Obłożenie: hotel a willa



Dane hoteli i noclegów poza hotelami za czerwiec 2026 r.; Canggu obejmuje sierpień 2025 – lipiec 2026.

Źródło: BPS – indonezyjski urząd statystyczny, prowincja Bali, za pośrednictwem Bali Post, 4 sierpnia 2026; dane AirROI dla Canggu; briefing Ministerstwa Turystyki, 20 maja 2026

08 / 09

Płacenie w Indonezji w obcej walucie

Indonezyjska ustawa walutowa (UU 7/2011) wymaga rupii przy każdej płatności dokonywanej w kraju. Art. 33 przewiduje karę do roku więzienia i grzywnę do Rp 200 mln za jej złamanie. To zasada, o której zachodni kupujący często nie wiedzą, bo w domu płacenie w obcej walucie jest codziennością.

Sprawdzenie jest proste: waluta wskazana w umowie i w instrukcji płatności musi być rupią. Prawidłowe ustawienie przelewu jest warte dziesięciu minut rozmowy z notariuszem, zanim pieniądze wyjdą.

Źródło: Ustawa walutowa 7/2011, art. 21 i 33

09 / 09

Dziewięć błędów przeciwko dziewięciu sprawdzeniom

Żadne z tych sprawdzeń nie kosztuje więcej niż najtańszy z dziewięciu błędów. Większość nie kosztuje nic poza czasem na zadanie pytania.

Koszt błędu wobec kosztu jego wyłapania

BŁĄD	CO KOSZTUJE	CO KOSZTUJE SPRAWDZENIE
1. Struktura na podstawioną osobę	100% środków	Odczytanie nazwiska na certyfikacie
2. Hak Pakai poniżej progu cenowego	Prawo się nie zarejestruje	Porównanie ceny z rozporządzeniem 1241/2022
3. Brak sprawdzenia strefowania	Domu nie da się zalegalizować	Sprawdzenie mapy GISTARU, bezpłatnie
4. Brak PBG albo SLF	Nawet rozbiórka	W cenie przeglądu prawnika
5. Zadatek bez warunków wyjścia	20%+ wpłaty	Przegląd prawny za Rp 8–30 mln
6. Budżet bez podatków	Do 5%+ ceny	Policzenie przed negocjacją
7. Model na obłożeniu hoteli	Przychód zawyżony 1,7 raza	Własne dane z rezerwacji
8. Brak licencji na najem	Zero rezerwacji na platformach	Pytanie o numer NIB
9. Płatność w obcej walucie	Grzywna do Rp 200 mln	Sprawdzenie waluty w umowie

Źródło: Ustawa walutowa 7/2011, art. 21 i 33; zestawienie Rise Real Bali na podstawie źródeł cytowanych powyżej

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zarezerwuj prawne due diligence przed zadatkiem: Rp 8–30 mln wobec przepadku, który zaczyna się od 20% wpłaty.
- 02 Nazwisko na certyfikacie albo akcie musi być nazwiskiem kupującego albo jego spółki PT PMA. Żadnych podstawionych osób, bez wyjątków.
- 03 Dochód z najmu modeluj na obłożeniu poza hotelami, około 36–39%, nie na liczbie hotelowej bliskiej 65%.
- 04 Willa bez drogi do licencji na najem nie zarobi rezerwacji przez platformy, które się liczą.

Częste pytania

Jaki jest najdroższy błąd przy zakupie nieruchomości na Bali?

Wpisanie gruntu na indonezyjską podstawioną osobę. Art. 26 ust. 2 ustawy agrarnej unieważnia transfer od razu: grunt wraca do państwa, a pieniądze nie są do odzyskania. Legalne drogi to tytuł Hak Pakai, długoterminowy leasehold albo zakup przez własną spółkę PT PMA.

Ile tracisz, rezygnując z umowy z deweloperem?

Zgodnie z rozporządzeniem rządowym 12/2021 deweloper zatrzymuje co najmniej 20% wpłaty, jeśli kupujący wycofuje się bez przyczyny leżącej po stronie dewelopera, albo do 10%, jeśli bank odmówi kredytu. Na willi za Rp 3,5 mld przy 30% wpłacone to minimum Rp 210 mln.

Czy cudzoziemiec może kupić dom na Bali poniżej Rp 5 mld?

Nie na tytule Hak Pakai. Rozporządzenie ministerialne 1241/2022 ustala Rp 5 mld jako próg dla domu i Rp 2 mld dla apartamentu w tej ścieżce. Poniżej tych cen zostają długoterminowy leasehold albo zakup przez PT PMA.

Jakiego obłożenia użyć do modelowania dochodu z willi?

Nie liczby hotelowej. Hotele z gwiazdkami na Bali miały w czerwcu 2026 r. 64,87%, ale noclegi poza hotelami, gdzie mieści się prywatna willa, miały 38,92%. Najem krótkoterminowy w Canggu wyniósł 36,2% w roku do lipca 2026 r. Użycie liczby hotelowej zawyża przychód około 1,7 raza.

Ile kosztuje prawne due diligence przed zakupem na Bali?

Kancelarie zwykle wyceniają pełny pakiet na Rp 8–30 mln, zwykle jeden do trzech tygodni. Ekspresowe sprawdzenie gruntu to bliżej Rp 15 mln w około tydzień. To ułamek każdego z błędów, które ma wyłapać.

Skąd to wiemy

Progi prawne i kary odczytujemy z tekstów ustawy agrarnej 5/1960, rozporządzeń rządowych 12/2021, 16/2021, 24/2016, 34/2016 i 34/2017, ustawy o podatku dochodowym 1/2022, ustawy walutowej 7/2011 i rozporządzenia ministerialnego ATR/BPN 1241/2022. Dane o obłożeniu to oficjalne komunikaty BPS i zestaw danych AirROI dla Canggu; obie metodologie się różnią, a porównanie tutaj jest rzędu wielkości, nie precyzyjnym współczynnikiem. Udział ofert na gruncie z ograniczeniami to próba Propertia dla Badung, marzec 2026, z przybliżonymi adresami ofert. Kwoty przepadku zadatku i kosztów zamknięcia to nasze własne wyliczenie. Żaden deweloper ani kancelaria nie są tu wskazani z nazwy. To nie zastępuje przeglądu prawnika dla konkretnej nieruchomości.

- Ustawa agrarna 5/1960, art. 26 – transfery na podstawioną osobę nieważne, grunt wraca do państwa
- Rozporządzenie rządowe 12/2021, art. 22H i 22I – warunki PPJB i przepadek po stronie kupującego
- Rozporządzenie ministerialne ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 – minimalna cena domu przy własności zagranicznej, Bali
- BPS – indonezyjski urząd statystyczny, prowincja Bali – obłożenie hoteli i noclegów poza hotelami, czerwiec 2026
- Propertia – analiza strefowania 9495 ofert w Badung, marzec 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/bledy-przy-zakupie-nieruchomosci-na-bali/