



WŁASNOŚĆ · WSPÓŁWŁASNOŚĆ

Własność ułamkowa na Bali: co naprawdę daje udział w willi

3 października 2026 · 10 min czytania · Prawo i podatki

Indonezja nie ma przepisów napisanych dla willi w częściach. Każda transakcja łączy prawo spółek, prawo gruntowe i umowę, więc to, co dostajesz, zależy od użytych klocków.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/wlasnosc-ulamkowa-willa-bali/>

W SKRÓCIE

Własność ułamkowa nie jest na Bali kategorią prawną. Cudzoziemiec trzyma udział przez udziały w spółce PT PMA, współpodpisany leasehold albo umowę z operatorem – nigdy przez sam grunt. Spółka PT PMA wymaga wpłaconego kapitału Rp 2,5 mld. Nierezydent sprzedający udziały spółki niepublicznej płaci końcowe 5% ceny.

Rp 2,5 mld

najniższy kapitał wpłacony do PT PMA (rozporządzenie BKPM 5/2025)

5%

podatek końcowy od sprzedaży przez nierezydenta niepublicznych udziałów w indonezyjskiej spółce (DGT, PMK 81/2024)

≈ 46

nocy w roku przy udziale jednej ósmej, nasze wyliczenie

36%

ceny willi za Rp 7 mld to próg kapitału PT PMA, nasza ilustracja

W TYM RAPORCIE

01 Czym jest własność ułamkowa willi na Bali?

02 Czy cudzoziemiec może mieć część willi na Bali?

03 Ile kosztuje PT PMA, która ma trzymać jedną willę?

04 Jak współwłaściciele dzielą nocę i koszty?

05 Czy tokenizowane udziały w willach to prawdziwa własność?

06 Jak sprzedać udział i jaki podatek obowiązuje?

07 Udział, cała willa czy apartament pod zarządem: porównanie

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czym jest własność ułamkowa willi na Bali?

Kilka osób płaci za jedną willę i dzieli nocę, dochód albo jedno i drugie. Nie znaleźliśmy indonezyjskiej ustawy napisanej pod taki format. Prawnicy składają go z trzech zwykłych narzędzi: udziałów w spółce, leasehold (długoterminowej dzierżawy gruntu, Hak Sewa) i umowy między współwłaścicielami. Pierwsze pytanie o każdą ofertę brzmi więc prosto: co jest wpisane na Twoje nazwisko?

Odpowiedź dzieli każdą ofertę na jeden z czterech modeli. Tabela pokazuje, co każdy z nich zapisuje na papierze i gdzie może zawieść.

Cztery sposoby na udział w willi

MODEL	CO JEST WPISANE NA TWOJE NAZWISKO	NA CZYM MOŻESZ POLEGAĆ	GŁÓWNY HACZYK
Udziały w PT PMA	Udziały w spółce, która ma prawo do willi	Prawa współlnika; o odpowiedzialność do wysokości udziałów (ustawa 40/2007, art. 3)	Koszty spółki, sprawozdania i przepisy o kapitale
Wspólny leasehold	Jeden z kilku najemców w umowie leasehold	Umowa w brzmieniu, w jakim ją podpisano	Leasehold nie trafia do urzędu ziemskiego; przeniesienie udziału wymaga zgody właściciela gruntu
Umowa na nocę lub klub	Umowa na ustaloną liczbę nocy w roku	Tylko to, co jest w umowie	Nie znaleźliśmy ustawy o timeshare; zależysz od operatora
Token	Cyfrowy token z platformy	Roszczenie umowne wobec emitenta	Brak prawa do gruntu i willi

Źródło: Ustawa 40/2007 o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (PT), art. 3; przegląd indonezyjskich ustaw przez Rise Real Bali; Pagaruyuang Law Journal, t. 10, nr 1, lipiec 2026 r.

02 / 07

Czy cudzoziemiec może mieć część willi na Bali?

Tylko pośrednio. Art. 26 podstawowej ustawy agrarnej (5/1960) rezerwuje Hak Milik, czyli pełną własność gruntu, dla obywateli Indonezji, a transakcję, która to obchodzi, uznaje za nieważną. Cudzoziemiec nie może też trzymać gruntu na nazwisko lokalnego znajomego; wyjaśnia to nasz

przewodnik o podstawionych osobach (nominee). Legalne drogi opisuje tekst czy obcokrajowiec kupi dom na Bali.

W strukturze PT PMA willa należy do spółki, a Ty masz w niej udziały. Wspólnik odpowiada tylko do wartości swoich udziałów. To chroni przed długami spółki. Oznacza też, że nie sprzedasz, nie obciążysz hipoteką i nie przebudujesz willi wyłącznie z własnej woli.

Struktura pasuje do grupy. Ustawa 40/2007, art. 7, wymaga co najmniej dwóch założycieli, więc współwłaściciele spełniają ten warunek od pierwszego dnia. Ta sama ustawa pozwala, by na zgromadzeniu wspólników decydowała większość oddanych głosów, chyba że statut ustala wyższy próg. Przy małym udziale Twoją ochroną jest statut, więc wypisz, które decyzje wymagają więcej niż zwykłej większości: sprzedaż willi, zmiana zarządcy, dodatkowe wpłaty kapitału.

Źródło: Podstawowa ustawa agrarna 5/1960, art. 26; ustawa 40/2007, art. 3, 7 i 87

03 / 07

Ile kosztuje PT PMA, która ma trzymać jedną willę?

Rozporządzenie BKPM 5/2025 ustaliło minimalny wpłacony kapitał spółki PT PMA na Rp 2,5 mld, w gotówce, od października 2025 r. Przez 12 miesięcy zostaje on w spółce, z wyjątkiem zakupu aktywów, budowy i kosztów bieżących. Rozporządzenie oczekuje też planowanej inwestycji powyżej Rp 10 mld na kod KBLI i lokalizację projektu. Grunt i budynki zazwyczaj się do tego nie wliczają, choć dwie kancelarie piszą, że nieruchomości i obiekty noclegowe mogą wliczać własne.

Przyłóż to do willi. Przy willi za Rp 7 mld próg kapitału to około 36% jej ceny (nasza ilustracja). Nawet po doliczeniu budynku jedna taka willa nie dobija do planu Rp 10 mld, dlatego prawnicy oceniają struktury z jedną willą indywidualnie. Dojdą coroczne sprawozdania, deklaracje podatkowe i kwartalny raport inwestycyjny. Koszty utrzymania wycenia nasz przewodnik o PT PMA.

W 2026 r. Bali dołożyło komplikację. Od maja system OSS odrzuca nowe wnioski PT PMA z adresem na Bali w kodach niskiego i średnio-niskiego ryzyka. Nieruchomości (KBLI 68111) są na liście 18 kodów podanej 23 lipca 2026 r. Spółki zarejestrowane wcześniej zachowują licencje. Przeczytaj przewodnik o pozytywnej liście inwestycji, a potem zapytaj licencjonowanego konsultanta, jakiego kodu może użyć nowa spółka holdingowa.

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025, za SSEK, A&O Shearman, Emerhub i Withers, październik 2025 r.; Antara Bali, 23 lipca 2026 r.; Emerhub, 2026; wyliczenie Rise Real Bali

04 / 07

Jak współwłaściciele dzielą noc i koszty?

Najpierw arytmetyką, potem umową. Weź willę za Rp 7 mld. Udział jednej ósmej kosztuje Rp 875 mln i daje około 46 nocy w roku. Tygodnie szczytu nie są warte tyle co luty, więc to kalendarz musi wskazywać, które noce są Twoje.

Koszty dochodzą do ceny: księgowy i sprawozdania spółki, opłata zarządcy, media i naprawy. Nasz przewodnik o opłatach za zarządzanie pokazuje, jak liczą operatorzy. Zanim zapłacisz, ustal na piśmie sześć punktów: kalendarz nocy, większość potrzebną do decyzji o naprawach, rezerwę (fundusz remontowy pokrywa pompy i meble), co się dzieje, gdy współwłaściciel przestaje płacić, kto może zmienić zarządcę oraz jakie prawo i jaki sąd rozstrzygają spory.

Jedna willa za Rp 7 mld w częściach (nasza ilustracja, przed kosztami spółki i zarządzania)

UDZIAŁ	CENA	NOCY W ROKU
1/8	Rp 875 mln	około 46
1/4	Rp 1,75 mld	około 91
1/2	Rp 3,5 mld	około 182

Źródło: Wyliczenie Rise Real Bali dla hipotetycznej willi za Rp 7 mld

05 / 07

Czy tokenizowane udziały w willach to prawdziwa własność?

Nie. Opracowanie z 2026 r. w Pagaruyuang Law Journal dochodzi do wniosku, że token nieruchomości nie jest bezwzględным prawem rzeczowym, lecz umownym prawem osobistym wobec emitenta. Pokazuje korzyść ekonomiczną, nie tytuł do gruntu. Jeśli emitent upadnie, token nie daje willi, na której mógłbyś się oprzeć.

Przepisy wciąż się zmieniają. Organ nadzoru finansowego OJK pracuje nad rozporządzeniem o tokenizacji aktywów rzeczywistych, planowanym na III kwartał 2026 r., a ostatecznego tekstu nie widzieliśmy. Zanim kupisz token, zapytaj, kto jest emitentem, jakie prawo za nim stoi i co dostaniesz, jeśli platforma się zamknie.

Źródło: Pagaruyuang Law Journal, t. 10, nr 1, lipiec 2026 r.; Ajaib i Kontan o regulacji OJK dotyczącej tokenizacji aktywów rzeczywistych, 2026 r.

06 / 07

Jak sprzedać udział i jaki podatek obowiązuje?

Zacznij od statutu spółki. Art. 57 ustawy 40/2007 pozwala, by wymagał on najpierw zaoferowania udziałów pozostałym wspólnikom. Jeśli odpuszczą w ciągu 30 dni, możesz zaoferować je osobie trzeciej. Organ spółki, który milczy przez 90 dni, uchodzi za wyrażającego zgodę. Krąg kupujących jest wąski, więc sprzedaż udziału zwykle trwa dłużej niż sprzedaż całej willi.

Podatek jest ryczałtowy. Nierezydent sprzedający niepubliczne udziały w indonezyjskiej spółce płaci końcowy podatek u źródła w wysokości 5% ceny sprzedaży: 20% od przyjętego zysku w wysokości 25%. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może go zniwelować tylko tam, gdzie Indonezja nie ma prawa opodatkowania. Cena zależy też od pozostałego okresu leasehold, bo każdy zużyty rok

zostawia mniej do sprzedania – wyjaśnia to hasło o wygasaniu leasehold. Przy współwłaścicielu leasehold o sprzedaży decyduje zgoda właściciela gruntu. Przypadek całej willi opisuje tekst sprzedaż willi na Bali.

Źródło: Ustawa 40/2007, art. 57–58, za Hukumonline i Pasal.id; Dyrekcja Generalna Podatków, podatek dochodowy PPh 26; IKPI o PMK 81/2024, art. 238, 2025 r.

07 / 07

Udział, cała willa czy apartament pod zarządem: porównanie

Cała willa daje pełną kontrolę nad terminami i naprawami, ale wymaga całej kwoty. Apartament pod zarządem oddaje decyzje operatorowi. Udział leży pośrodku: dzielisz koszty i decyzje, a w pakiecie dostajesz przepisy spółki i wąski rynek kupujących.

Jeśli chcesz dochodu bez dzielenia kalendarza, najpierw policz go w kalkulatorze stopy zwrotu. Ile kosztuje cała willa, zobaczysz w naszym katalogu ofert. Poradnik o najmie i zakupie rozpisuje liczby na pięć lat.

Źródło: Porównanie Rise Real Bali

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zapytaj, co jest wpisane na Twoje nazwisko: udział, prawo z leasehold czy tylko umowa. Reszta z tego wynika.
- 02 Próg kapitału spółki to Rp 2,5 mld, czyli około 36% ceny willi za Rp 7 mld, plus coroczne koszty spółki, które dzielą współwłaściciele.
- 03 Token to roszczenie wobec emitenta, nie tytuł do gruntu ani do willi.
- 04 Ustal w umowie kalendarz, głosowania nad naprawami, fundusz rezerwowy i zasady wyjścia, zanim zapłacisz. Sprzedaż udziałów przez nierezydenta kosztuje końcowe 5%.

Częste pytania

Czy cudzoziemiec może kupić część willi na Bali?

Tak, ale tylko pośrednio. Cudzoziemiec nie może mieć gruntu na pełną własność, więc udział idzie przez udziały w spółce PT PMA, współpodpisany leasehold albo umowę z operatorem. Willa należy do spółki albo do właściciela gruntu, nie do Ciebie. Sprawdź, co jest wpisane na Twoje nazwisko, zanim zapłacisz.

Czy własność ułamkowa willi jest legalna w Indonezji?

Nie znaleźliśmy odrębnej ustawy o własności ułamkowej, ale klocki są legalne: udziały w spółce, umowy leasehold i zwykłe umowy. O Twoich prawach decyduje struktura. Dobrze założona PT PMA daje prawa współnika, a token albo umowa na noce – tylko roszczenie wobec drugiej strony.

Ile kosztuje udział w willi na Bali?

Cena idzie za ceną willi. Przy willi za Rp 7 mld udział jednej ósmej to Rp 875 mln za około 46 nocy w roku, a jedna czwarta to Rp 1,75 mld za około 91 nocy (nasza ilustracja). Dochodzą założenie spółki, księgowość i zarządzanie, a koszty dzielą współwłaściciele.

Jaki podatek płaci się przy sprzedaży udziałów w PT PMA?

Nierezydent sprzedający niepubliczne udziały w indonezyjskiej spółce płaci końcowy podatek u źródła w wysokości 5% ceny sprzedaży, czyli 20% od przyjętego zysku w wysokości 25%. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może go zniwelować tylko tam, gdzie Indonezja nie ma prawa opodatkowania. Zanim ustalisz cenę, poproś doradcę podatkowego o sprawdzenie umowy Twojego kraju.

Czy tokenizowane wille na Bali to prawdziwa własność?

Nie. Opracowanie z 2026 r. w Pagaruyuang Law Journal uznaje token nieruchomości za roszczenie umowne wobec emitenta, a nie prawo do gruntu czy willi. Regulator OJK wciąż pracuje nad przepisami o tokenach aktywów rzeczywistych. Zapytaj, kto emituje token i co stanie się z roszczeniem, jeśli emitent upadnie.

Skąd to wiemy

Reguły dotyczące kapitału opieramy na rozporządzeniu BKPM 5/2025, w odczytaniu czterech streszczeń kancelarii. Trzy mówią, że kwota Rp 2,5 mld dotyczy spółki, jedno odczytuje ją na rodzaj działalności, więc idziemy za większością i zaznaczamy tę wątpliwość. Kancelarie różnią się też co do tego, czy grunt i budynki wliczają się do planu Rp 10 mld. Podatek 5% od sprzedaży udziałów pochodzi ze strony dyrekcji podatkowej i z noty IKPI o PMK 81/2024. Kroki przeniesienia udziałów pochodzą z ustawy 40/2007 w objaśnieniu Hukumonline. Cena willi, liczba nocy i wskaźnik 36% to nasza arytmetyka na hipotetycznej willi za Rp 7 mld, a nie oferta udziałów. Nie znaleźliśmy indonezyjskiej ustawy o własności ułamkowej ani timeshare – to wynik naszego przeszukania, nie opinia prawna. Każdą strukturę powinien sprawdzić prawnik.

— Podstawowa ustawa agrarna 5/1960, art. 26

— Ustawa 40/2007 o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (PT), art. 3, 7, 57–58 i 87

— Rozporządzenie BKPM 5/2025 o licencjonowaniu opartym na ryzyku, wydane 1 października 2025 r.

— Dyrekcja Generalna Podatków, podatek dochodowy PPh 26 dla podatników zagranicznych; PMK 81/2024, art. 238

— Pagaruyuang Law Journal, t. 10, nr 1, lipiec 2026 r., status prawny tokenów nieruchomości

— Antara Bali, 18 dziedzin zamkniętych dla nowych PMA na Bali, 23 lipca 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.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

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/wlasnosc-ulamkowa-willa-bali/