



WŁASNOŚĆ · PRAWA DO GRUNTU

Hak Pakai dla cudzoziemców: jak prawo użytkowania działa obok HGB i Hak Milik

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

Hak Pakai to jedyne prawo do gruntu, które cudzoziemiec może mieć wpisane na własne nazwisko w Indonezji. Wiąże się z wymogiem zamieszkania i progiem ceny. To, ile potrwa, zależy od tego, czyj grunt jest pod spodem.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/hak-pakai-for-foreigners/>

W SKRÓCIE

Hak Pakai to prawo użytkowania wpisane na nazwisko cudzoziemca-rezydenta w indonezyjskim rejestrze gruntów. Na gruncie państwowym może trwać do 80 lat w trzech etapach (PP 18/2021). Na Bali obejmuje wyłącznie domy od Rp 5 mld i apartamenty od Rp 2 mld (dekret ministerialny 1241/2022).

80 lat

Hak Pakai na gruncie państwowym: 30 + 20 + 30 (PP 18/2021)

30 lat

Hak Pakai na gruncie, który Indonezyjczyk ma jako Hak Milik, odnawialne tylko nowym aktem

Rp 5 mld

minimalna cena domu z gruntem na Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)

1 rok

na sprzedaż lub przeniesienie, jeśli przestajesz mieszkać w Indonezji (PP 103/2015)

W TYM RAPORCIE

01 Cztery prawa, które zobaczysz w transakcji na Bali

02 Kto kwalifikuje się do Hak Pakai?

03 Jaka jest minimalna cena Hak Pakai na Bali?

04 Dlaczego Hak Pakai ma dwa różne pułapy

05 HGB przez PT PMA: kiedy wygrywa droga spółki

06 Stare papiery gruntowe i jak samemu sprawdzić prawo

07 Co dzieje się z Hak Pakai, jeśli wyjeżdżasz z Indonezji?

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Cztery prawa, które zobaczysz w transakcji na Bali

Indonezyjskie prawa do gruntu wymienia ustawa agrarna (5/1960), a szczegóły reguluje PP 18/2021. Cztery z nich pojawiają się przy zakupie willi, ale tylko jedno pozwala cudzoziemcowi widnieć na certyfikacie osobiście.

Hak Milik (SHM) to pełna własność bez terminu końcowego, dostępna wyłącznie dla obywateli Indonezji. HGB, prawo zabudowy, mają obywatele i indonezyjskie spółki, w tym PT PMA z zagranicznymi współnikami. Hak Pakai, prawo użytkowania, może mieć osobiście cudzoziemiec mieszkający w Indonezji. Hak Sewa to leasehold – umowa prywatna, nie wpisane prawo do gruntu.

Prawa do gruntu: okres i kto może je mieć

PRAWO	OKRES	KTO MOŻE MIEĆ	DOSTĘPNE DLA CUDZOZIEMCA
Hak Milik (SHM)	Bez terminu końcowego	Obywatele Indonezji	Nie
HGB (prawo zabudowy)	30 + 20 + 30, do 80 lat	Obywatele i indonezyjskie spółki, w tym PT PMA	Przez własną spółkę
Hak Pakai	Do 80 lat na gruncie państwowym	Obywatele i cudzoziemcy z zezwoleniem na pobyt	Tak, na własne nazwisko
Hak Sewa (leasehold)	Z umowy, zwykle 25–30 lat	Każdy	Tak, umową

Źródło: UUPA 5/1960; PP 18/2021, za Hukumonline Klinik i SmartLegal.id

02 / 07

Kto kwalifikuje się do Hak Pakai?

Musisz legalnie mieszkać w Indonezji. To znaczy dowolny KITAS, w tym wizę Second Home, albo KITAP. Wiza po przylocie ani wiza turystyczna się nie kwalifikują, tak samo jak posiadanie tu spółki bez zezwolenia na pobyt.

Nieruchomość musi służyć do zamieszkania. Obecne przepisy pozwalają na jeden dom albo jeden apartament na osobę lub rodzinę, na działce do 2000 m². Coś większego wymaga osobnej zgody ministerialnej (Permen ATR/BPN 18/2021).

Apartamenty działają inaczej niż domy. Od PP 18/2021 cudzoziemiec może mieć odrębną własność lokalu (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) w budynku stojącym na gruncie HGB albo Hak Pakai. Lokal wpisuje się na Twoje nazwisko, a próg Rp 2 mld dla Bali nadal obowiązuje.

- ✓ Ważny KITAS, wiza Second Home albo KITAP w dniu podpisania aktu
- ✓ Jeden dom albo jeden apartament na osobę lub rodzinę
- ✓ Działka do 2000 m²
- ✓ Nieruchomość służy do zamieszkania, nie do prowadzenia biznesu najmu
- ✓ Cena na poziomie progu prowincji lub wyższym

03 / 07

Jaka jest minimalna cena Hak Pakai na Bali?

Dekret ministerialny ATR/BPN nr 1241/SK-HK.02/IX/2022 ustala minimalną cenę dla każdej prowincji, żeby popyt cudzoziemców nie schodził do najtańszych mieszkań. Bali znajduje się w najwyższym paśmie razem z Dżakartą, Banten i prowincjami Jawy.

Na Bali dom z gruntem musi kosztować co najmniej Rp 5 000 000 000. Lokal w apartamentowcu – co najmniej Rp 2 000 000 000. Obywatele Indonezji mieszkający za granicą, kupujący na tych samych zasadach, płacą 75% tych kwot. Progi dotyczą ceny transakcyjnej, więc sprawdzaj liczbę w akcie, nie tę z folderu.

Rp 5 mld

dom z gruntem, Bali

Rp 2 mld

lokal w apartamentowcu, Bali

2000 m²

limit wielkości działki bez specjalnej zgody

Źródło: Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, za Hukumonline Klinik i Detik Properti

04 / 07

Dlaczego Hak Pakai ma dwa różne pułapy

Tu doradcy najczęściej się nie zgadzają, a odpowiedź leży w gruncie pod spodem. PP 18/2021 traktuje Hak Pakai na gruncie państwowym inaczej niż Hak Pakai przyznane na cudzej Hak Milik.

Grunt państwowy albo grunt objęty prawem zarządu (HPL) ma pełną drabinę: pierwsze przyznanie do 30 lat, potem przedłużenie o kolejne 20, a następnie odnowienie na kolejne 30. Na gruncie, który Indonezyjczyk ma jako Hak Milik, przyznanie trwa do 30 lat i odnowić je może tylko nowy akt, na który zgodę musi wyrazić właściciel. Nie ma tu ustawowego przedłużenia pomiędzy etapami, a właściciel może po prostu odmówić.

W sieci trafisz też na „25 lat z przedłużeniem” albo „do 70 lat” – żadne z nich nie odpowiada rozporządzeniu. Zanim zaplanujesz posiadanie na 50 lat, sprawdź, na którym gruncie stoi Twoje prawo.

Na gruncie państwowym lub HPL

- Pierwsze przyznanie: do 30 lat
- Przedłużenie dodaje do 20
- Potem odnowienie może trwać kolejne 30
- 80 lat to pułap

Na Hak Milik Indonezyjczyka

- Jedno przyznanie do 30 lat
- Brak przedłużenia w rozporządzeniu
- Odnowienie wymaga nowego aktu, na który zgadza się właściciel gruntu
- Przy odnowieniu to właściciel ma przewagę

Źródło: PP 18/2021, za Hukumononline Klinik i SmartLegal.id

05 / 07

HGB przez PT PMA: kiedy wygrywa droga spółki

Hak Pakai pasuje do jednego domu dla Ciebie i rodziny. Jeśli chcesz wynajmować willę komercyjnie albo mieć więcej niż jedną, prawo zwykle trafia do spółki. PT PMA ma HGB w tym samym rytmie 30 + 20 + 30, a ponieważ spółka jest podmiotem gospodarczym, może też mieć licencje na najem.

Spółka ma swój własny próg wejścia, ustalony przez BKPM w 2025 r.: Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału i plan inwestycyjny powyżej Rp 10 mld, do którego nie liczy się grunt ani willa. Nie ma opublikowanego cennika za przeniesienie prawa na spółkę, więc poproś notariusza o wycenę na piśmie. Nasz poradnik o PT PMA rozkłada koszty bieżące.

06 / 07

Stare papiery gruntowe i jak samemu sprawdzić prawo

Girik, Letter C, petok D i podobne dokumenty to stare zapisy podatkowe i posesyjne, nie prawa do gruntu. PP 18/2021 dało ich posiadaczom pięć lat na zarejestrowanie ziemi. To okno zamknęło się 2 lutego 2026 r. i od tego dnia te papiery już nie dowodzą własności (PP 18/2021, art. 96).

Działka bez zarejestrowanego certyfikatu to nie okazja czekająca na formalności. Jej status prawny jest nieznany, podobnie jak czas i koszt jego uregulowania. Certyfikat możesz sprawdzić bezpłatnie w aplikacji Sentuh Tanahku albo na bhumi.atrbpn.go.id – zobaczysz posiadacza, powierzchnię, współrzędne i wszelkie obciążenia.

- ✓ Sprawdź numer certyfikatu, zanim jakiegokolwiek pieniądze zmienią właściciela
- ✓ Porównaj nazwisko na certyfikacie z osobą podpisującą umowę
- ✓ Ustal, czy grunt jest państwowy, czy to czyjaś Hak Milik – to decyduje: 80 lat czy 30
- ✓ Sprawdź cenę w akcie wobec progu Rp 5 mld lub Rp 2 mld
- ✓ Przy zakupie przez spółkę poproś o pisemną wycenę pracy nad prawem do gruntu

Co dzieje się z Hak Pakai, jeśli wyjeżdżasz z Indonezji?

Hak Pakai jest związane z zamieszkaniem. Od dawna indonezyjskie przepisy wymagają, żeby cudzoziemiec, który przestaje mieszkać w Indonezji, albo spadkobierca, który się nie kwalifikuje, sprzedał lub przeniósł dom i prawo w ciągu roku (PP 41/1996, powtórzone w PP 103/2015). Poproś notariusza o potwierdzenie, jak aktualne przepisy formułują to dla Twojego przypadku.

Zaplanuj to przed zakupem, nie w dniu wygaśnięcia zezwolenia. Jeśli spodziewasz się długich pobyków za granicą, leasehold albo PT PMA mogą się sprawdzić lepiej. Porównaj drogi w naszym poradniku zakup nieruchomości na Bali przez obcokrajowca albo przejrzyj oferty powyżej progu Rp 5 mld i lokalizacje, w których się znajdują.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Hak Pakai to jedyne prawo do gruntu, które cudzoziemiec może mieć na własne nazwisko, wpisane w rejestrze państwowym.
- 02 Obowiązują trzy warunki: zezwolenie na pobyt, użytek mieszkaniowy i cena nie niższa niż Rp 5 mld za dom na Bali albo Rp 2 mld za apartament.
- 03 Na gruncie państwowym może dojść do 80 lat. Na cudzej Hak Milik – 30 lat, odnawiane tylko podpisem właściciela.
- 04 Wyjazd z Indonezji uruchamia roczny termin na sprzedaż lub przeniesienie – dopasuj prawo do tego, jak naprawdę będziesz tu żyć.

Częste pytania

Czy cudzoziemiec dostanie Hak Milik po latach mieszkania w Indonezji?

Nie. Hak Milik jest zastrzeżone dla obywateli Indonezji, niezależnie od rodzaju zezwolenia czy długości pobytu. Cudzoziemiec może mieć Hak Pakai, wziąć grunt w leasehold albo mieć HGB przez PT PMA.

Ile trwa Hak Pakai?

Na gruncie państwowym do 80 lat: 30, potem przedłużenie o 20, potem odnowienie o 30. Na gruncie, który Indonezyjczyk ma jako Hak Milik – do 30 lat, odnawiane tylko nowym aktem z właścicielem.

Jaka jest minimalna cena Hak Pakai na Bali?

Rp 5 mld za dom z gruntem i Rp 2 mld za lokal w apartamentowcu, zgodnie z dekretem ministerialnym ATR/BPN 1241/2022. Próg dotyczy ceny wpisanej w akcie.

Czy Hak Pakai jest lepsze niż HGB przez PT PMA?

Dla jednego domu, w którym będziesz mieszkać, Hak Pakai jest prostsze i nie wymaga prowadzenia spółki. Do najmu albo kilku nieruchomości lepiej pasuje PT PMA z HGB, bo to ona może mieć licencję działalności.

Jak samemu sprawdzić certyfikat gruntu na Bali?

Użyj aplikacji Sentuh Tanahku z numerem certyfikatu albo mapy bhumi.atrbpn.go.id. Obie pokazują posiadacza, powierzchnię, współrzędne i obciążenia, bezpłatnie.

Skąd to wiemy

Warunki dla każdego prawa pochodzą z PP 18/2021, za indonezyjskimi źródłami prawniczymi, które cytują konkretne artykuły (Hukumonline Klinik, SmartLegal.id). Pełny tekst ustawy nie jest wiarygodnie dostępny na otwartych portalach rządowych, więc numery artykułów potwierdź u notariusza przed transakcją. Progi cenowe pochodzą z dekretu ministerialnego ATR/BPN 1241/2022, potwierdzone dwoma niezależnymi opracowaniami. Tam, gdzie źródła różnią się co do pułapu Hak Pakai, pokazujemy strukturę z rozporządzenia, nie średnią. To nie jest porada prawna.

- Ustawa nr 5 z 1960 r. o podstawowych zasadach agrarnych (UUPA)
- Rozporządzenie rządowe nr 18 z 2021 r., za Hukumonline Klinik i SmartLegal.id
- Dekret ministerialny ATR/BPN nr 1241/SK-HK.02/IX/2022, za Hukumonline Klinik i Detik Properti
- Rozporządzenie ministra ATR/BPN nr 18 z 2021 r. o wielkości działki i liczbie nieruchomości
- Rozporządzenia rządowe nr 41 z 1996 r. i nr 103 z 2015 r. o mieszkaniach dla cudzoziemców mieszkających w Indonezji
- PP 18/2021, art. 96, i stanowiska ATR/BPN w sprawie dokumentów girik, styczeń 2026
- Rozporządzenie BKPM nr 5 z 2025 r. o kapitale PT PMA

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/hak-pakai-for-foreigners/