

PROCES · ZAKUP KROK PO KROKU

Jak kupić dom na Bali krok po kroku, także zdalnie z Polski

24 września 2026 · 10 min czytania · Prawo i podatki · Krok 3 z 4

Czysta transakcja na Bali zajmuje od czterech do ośmiu tygodni, od rezerwacji do podpisania aktu, i możesz ją zamknąć bez wsiadania w samolot. Struktura prawna, którą wybierzesz pierwszego dnia, decyduje o większości tego, co potem nastąpi, łącznie z Twoim podatkiem.

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

W SKRÓCIE

Cudzoziemiec kupuje nieruchomość na Bali przez jedną z trzech struktur prawnych: leasehold, Hak Pakai albo spółkę PT PMA. Kolejność: wybierz strukturę, zarezerwuj wpłatą, którą trzyma notariusz, przeprowadź due diligence, podpisz akt przed notariuszem albo PPAT, potem odbierz klucze. Czysta transakcja zamyka się w cztery do ośmiu tygodni, według poradnika Excel Bali z 2026 r.

4–8 tygodni

od rezerwacji do podpisania przy czystej transakcji (Excel Bali, 2026)

Około 10%

typowa wpłata rezerwacyjna na mocy memorandum (MOU)

2–4%

koszty kupującego przy prostym leasehold

4 czerwca 2022

apostille zastąpiła legalizację konsularną w Indonezji

W TYM RAPORCIE

01 Krok 1: wybierz strukturę prawną, zanim wybierzesz nieruchomość

02 Krok 2: lista willi i oglądanie przez wideo

03 Krok 3: rezerwacja wpłatą, którą trzyma notariusz

04 Krok 4: due diligence, gdy pieniądze stoją w miejscu

05 Krok 5: dokumenty, które przynosisz

06 Zakup z zagranicy: apostille i bank

07 Krok 6: podatki i opłaty przed aktem

08 Krok 7: podpisanie i rejestracja

09 Krok 8: odbiór, gdy Cię tam nie ma

10 Co robimy przy zakupie zdalnym

11 Co to znaczy dla kupującego

12 Częste pytania

13 Skąd to wiemy

01 / 10

Krok 1: wybierz strukturę prawną, zanim wybierzesz nieruchomość

Pełna własność (Hak Milik) jest tylko dla obywateli Indonezji. Zagraniczny kupujący ma nieruchomość na Bali na jeden z trzech sposobów, i ten wybór ustala Twoje dokumenty i podatki, zanim zobaczysz choćby jedną willę.

Leasehold (Hak Sewa) to najczęstsza droga dla willi. Bierzesz grunt i budynek w dzierżawę na ustalony okres od właściciela, bez wymogu wizy. Prawo użytkowania (Hak Pakai) jest wpisane na Twoje własne nazwisko, ale potrzebujesz do tego indonezyjskiego zezwolenia na pobyt. Spółka z kapitałem zagranicznym (PT PMA) może mieć prawo zabudowy (HGB) i jest zwykłą strukturą dla kogoś, kto prowadzi najem na większą skalę.

Trzy drogi dla zagranicznego kupującego

STRUKTURA	POTRZEBNA WIZA	KTO PODPISUJE AKT	PODATEK OD NABYCIA (BPHTB) KUPUJĄCEGO
Leasehold (Hak Sewa)	Nie	Notariusz	Nie jest naliczany przy typowej dzierżawie
Prawo użytkowania (Hak Pakai)	KITAS albo KITAP	PPAT	Do 5%
PT PMA z HGB	Nie, ale spółka wymaga licencjonowania	PPAT	Do 5%

Transakcje nominee, w których Hak Milik trzyma dla Ciebie Indonezyjczyk, nie są czwartą drogą. Są nieważne na mocy indonezyjskiego prawa.

Źródło: PP 18/2021 o prawach do gruntu; ustawa 1/2022 (HKPD) o BPHTB

02 / 10

Krok 2: lista willi i oglądanie przez wideo

Większość naszych klientów widzi swoją willę po raz pierwszy na żywym połączeniu wideo. Agent przechodzi po działce, otwiera szafki, odkręca krany i filmuje ulicę o godzinie, o której dojechałbyś z lotniska. Przelot drona i rzut z wymiarami przychodzą później.

Dwie rzeczy warto zrobić, zanim zakochasz się w nieruchomości. Zapytaj, jaką strukturę może zaoferować sprzedający, bo willę na gruncie z pełną własnością sprzeda Ci tylko jako dzierżawę albo przez spółkę. I poproś o numer certyfikatu gruntu, który pozwala notariuszowi rozpocząć sprawdzenia już pierwszego dnia.

03 / 10

Krok 3: rezerwacja wpłaty, którą trzyma notariusz

Rezerwacja zaczyna się krótkim memorandum (MOU) określającym cenę, okres rezerwacji, dokumenty, które musi przekazać sprzedający, i podstawy zwrotu wpłaty. Według praktyki, którą opisuje Excel Bali dla 2026 r., płacisz potem wpłatę rezerwacyjną około 10% w ciągu trzech dni roboczych, a sprzedający ma pięć dni roboczych na przekazanie dokumentów notariuszowi.

Płać na konto notariusza, według danych wydrukowanych w podpisanym MOU. Wpłata przelana na prywatne konto sprzedającego, zanim ktokolwiek sprawdził tytuł prawny, to najprostszy sposób, żeby ją stracić. Nasz poradnik o zakupie na etapie budowy opisuje rezerwacje u dewelopera, gdzie zasady są inne.

Źródło: Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edycja 2026, 5 września 2026

04 / 10

Krok 4: due diligence, gdy pieniądze stoją w miejscu

Sprawdzenia zajmują średnio około 30 dni roboczych, a przy prostym pliku dwa do czterech tygodni. Notariusz albo Twój prawnik potwierdza certyfikat w urzędzie ziemskim (BPN), szuka hipotek i sporów, sprawdza, czy nazwisko na certyfikacie zgadza się z osobą podpisującą, i czyta strefę działki.

Dla gotowej willi kolejne są pozwolenie na budowę (PBG) i pozwolenie na użytkowanie (SLF). Jeśli planujesz najem, dodaj licencję na najem. Nasza checklista due diligence wymienia każdy dokument i co on dowodzi.

- ✓ Certyfikat gruntu potwierdzony w BPN
- ✓ Tożsamość sprzedającego zgadza się z nazwiskiem na certyfikacie
- ✓ Strefa (RDTR) dopuszcza budownictwo mieszkaniowe, a przy planach na najem – też turystyczne
- ✓ PBG i SLF dla istniejącego budynku
- ✓ Dla willi, która sama jest na dzierżawie: ile lat zostało z dzierżawy głównej

Krok 5: dokumenty, które przynosisz

Twoja część akt jest krótka. Potrzebujesz ważnego paszportu i indonezyjskiego numeru podatkowego (NPWP), który nierezydent może zarejestrować pod konkretny zakup. Zezwolenie na pobyt, KITAS albo KITAP, jest wymagane tylko dla Hak Pakai.

Jeśli nie będziesz na wyspie w dniu podpisania, dajesz prawnikowi albo agentowi pełnomocnictwo. Wypisz każde uprawnienie po nazwie: podpisanie aktu, złożenie dokumentów w BPN, odbiór certyfikatu. Notariusz nie zadziała na podstawie ogólnej klauzuli „reprezentowania moich interesów”.

- ✓ Paszport ważny przez całą transakcję
- ✓ Numer podatkowy NPWP
- ✓ KITAS albo KITAP, tylko dla Hak Pakai
- ✓ Pełnomocnictwo notarialne z apostille w Twoim kraju, z uwierzytelnionym tłumaczeniem na indonezyjski

Zakup z zagranicy: apostille i bank

Indonezja dołączyła do konwencji haskiej o apostille 4 czerwca 2022 r., na mocy rozporządzenia prezydenckiego 2/2021. Pełnomocnictwo podpisane w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Australii, Kanadzie, Singapurze albo dowolnym kraju UE potrzebuje dziś jednej pieczęci apostille w tym kraju, nie dawnego łańcucha pieczętek ministerstwa i konsulatu. Jeśli Twój kraj nie jest stroną konwencji, dokument nadal idzie przez legalizację konsularną.

Pieniądze to miejsce, gdzie transakcje zdalne najczęściej się zacinają. Płatność na konto korporacyjne dewelopera albo konto notariusza działa w całości przelewem. Jeśli transakcja wymaga prywatnego indonezyjskiego konta bankowego na Twoje nazwisko, niektóre banki będą chciały Cię widzieć osobiście. Ustal, jak popłyną płatności, zanim wpłacisz rezerwację, nie po.

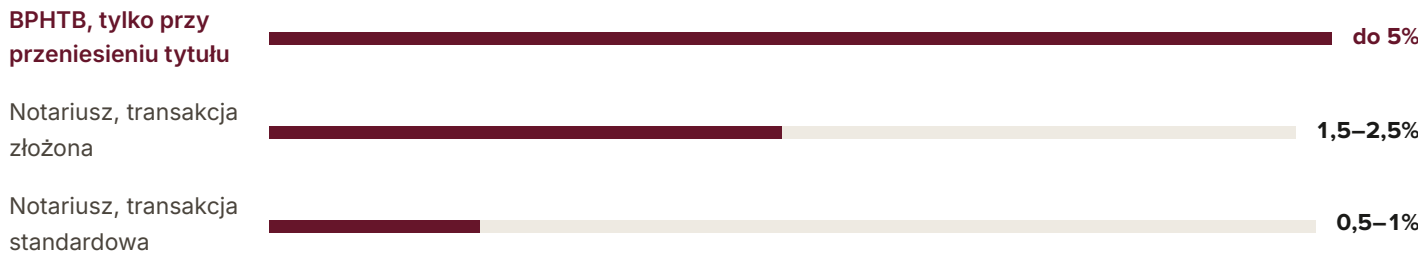
Źródło: HCCH, wejście w życie konwencji o apostille dla Indonezji, czerwiec 2022; rozporządzenie prezydenckie 2/2021; praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

Krok 6: podatki i opłaty przed aktem

Obie strony rozliczają podatek przed aktem notarialnym. Przy przeniesieniu tytułu sprzedający jest winien 2,5% ceny jako ostateczny podatek dochodowy (PP 34/2016). Ty jesteś winien BPHTB, podatek od nabycia ograniczony do 5% ustawą 1/2022. Twoja regencja nalicza go od ceny po odjęciu ulgi, która zaczyna się od Rp 80 000 000.

Leasehold omija ten podatek. Dzierżawa nigdy nie trafia do rejestru gruntów, więc typowa nie niesie BPHTB, a właściciel gruntu płaci 10% ostatecznego podatku od otrzymanego czynszu (PP 34/2017). Excel Bali szacuje całkowite koszty kupującego przy prostym leasehold na 2–4% ceny.

Gdzie idą koszty kupującego



Ustawowe limity honorariów notariusza i PPAT opisujemy w naszym poradniku o notariuszu. Widelki rynkowe za Excel Bali, 2026.

Źródło: PP 34/2016; PP 34/2017; ustawa 1/2022 (HKPD); Excel Bali, 5 września 2026

08 / 10

Krok 7: podpisanie i rejestracja

Przy Hak Pakai albo HGB PPAT podpisuje AJB, a potem ma tydzień (siedem dni roboczych, PP 24/1997) na złożenie go w urzędzie ziemskim. Samo przetwarzanie w BPN nie ma ustawowego terminu. Praktycy liczą około 14 dni roboczych przy czystym pliku – to zasada praktyczna, nie obietnica.

Dzierżawę podpisuje się przed notariuszem i wchodzi ona w życie z chwilą podpisania. Notariusz i PPAT na Bali tłumaczy, kto co podpisuje i ile może za to pobrać.

- DZIEŃ 0**
Podpisanie MOU
Cena, okres rezerwacji, dokumenty sprzedającego i podstawy zwrotu.
- DNI 1–3**
Wpłata rezerwacyjna
Okolo 10% na konto notariusza.
- TYGODNIE 1–6**
Sprawdzenia
Notariusz sprawdza tytuł, strefę, pozwolenia i uprawnienie sprzedającego do sprzedaży.
- TYGODNIE 4–8**
Akt notarialny
Zapłacone podatki, podpisany akt, uwolniona reszta kwoty.

09 / 10

Krok 8: odbiór, gdy Cię tam nie ma

Gotową willę sprawdza się przy odbiorze pod kątem umowy i spisu wyposażenia. Jeśli jesteś za granicą, robi to Twój agent albo niezależny inspektor i przysyła raport ze zdjęciami i wideo. Zapisz każdą usterkę ze zdjęciem i terminem, bo to, czego nie zapisano, trudno podnieść później.

Przy zakupie na etapie budowy odbiór to też moment, w którym powinno pojawić się SLF. Powiąż z nim ostatnią płatność.

- ✓ Powierzchnie i układ zgodne z umową
- ✓ Hydroizolacja basenu i łazienek, z odpływami, które naprawdę odprowadzają wodę
- ✓ Moc instalacji elektrycznej, tablica bezpiecznikowa i uziemienie
- ✓ Klimatyzacja
- ✓ Meble i sprzęt sprawdzone pozycja po pozycji ze specyfikacją
- ✓ Przekazane SLF i pełny komplet dokumentów

10 / 10

Co robimy przy zakupie zdalnym

Rise Real Bali działa na Bali od 2010 r., a jako agencja od 2023 r. Przed każdą wpłatą nasz prawnik sprawdza tytuł, strefę, PBG, SLF i licencję na najem wybranej przez Ciebie nieruchomości, bezpłatnie. Prowizję płaci sprzedający albo deweloper, więc Twoja cena jest taka sama, jak przy zakupie bezpośrednim.

Przejrzyj nieruchomości w naszym katalogu albo zacznij od lokalizacji. Wyślij nam swoją listę przez formularz poniżej, a umówimy pierwsze oglądanie online.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Wybierz najpierw leasehold, Hak Pakai albo PT PMA. Dokumenty i podatki wynikają z tego wyboru.
- 02 Wpłać rezerwację około 10% na konto notariusza, na podstawie podpisanego MOU z pisemnymi podstawami zwrotu.
- 03 Pełnomocnictwo z jedną apostille pozwala kupić bez przylotu. Konto bankowe to jedyny krok, który może wymagać Twojej obecności.
- 04 Zaplanuj 2–4% ponad cenę przy prostym leasehold i do 5% BPHTB przy przeniesieniu tytułu.

Częste pytania

Czy mogę kupić nieruchomość na Bali bez przylotu?

Tak, w większości przypadków. Oglądasz przez wideo, podpisujesz przez pełnomocnictwo z apostille, a przedstawiciel sprawdza nieruchomość przy odbiorze. Wyjątkiem jest transakcja wymagająca prywatnego indonezyjskiego konta bankowego, bo niektóre banki wymagają obecności osobiście.

Jakie dokumenty potrzebuje cudzoziemiec, żeby kupić na Bali?

Paszport, indonezyjski numer podatkowy (NPWP) i, tylko dla Hak Pakai, zezwolenie na pobyt KITAS albo KITAP. Jeśli podpisujesz zdalnie, dodaj notarialne pełnomocnictwo z apostille i uwierzytelnionym tłumaczeniem na indonezyjski.

Ile trwa kupno willi na Bali?

Od czterech do ośmiu tygodni od rezerwacji do podpisania przy czystej transakcji, według poradnika Excel Bali z 2026 r. Sprawdzenia zajmują średnio około 30 dni roboczych, mniej przy prostym pliku.

Kto płaci podatki przy zakupie nieruchomości na Bali?

Zależy od struktury. Gdy zmienia się tytuł prawny, Ty płacisz BPHTB do 5%, a sprzedający 2,5% podatku dochodowego. Typowa dzierżawa nie niesie dla Ciebie żadnego BPHTB.

Dokąd powinna trafić wpłata rezerwacyjna?

Na konto notariusza prowadzącego transakcję, według danych wydrukowanych w podpisanym MOU. Wpłata trzymana przez notariusza wciąż tam jest, jeśli sprawdzenia wykażą problem.

Skąd to wiemy

Kolejność kroków opiera się na transakcjach, które prowadziliśmy na Bali od 2023 do 2026 r. Terminy wpłat, przekazania dokumentów i sprawdzeń pochodzą z poradnika Excel Bali z 2026 r. o transakcjach leasehold i zgadzają się z tym, co widzimy. Stawki podatkowe sprawdziliśmy z PP 34/2016, PP 34/2017 i ustawą 1/2022. Termin rejestracji pochodzi z art. 40 PP 24/1997, a data apostille z konferencji haskiej. Liczba 14 dni roboczych dla BPN to zasada praktyczna specjalistów. To ogólna informacja, nie opinia prawna o konkretnej nieruchomości.

- HCCH, wejście w życie konwencji o apostille dla Indonezji, 4 czerwca 2022; rozporządzenie prezydenckie nr 2/2021
- Rozporządzenie rządowe nr 34/2016 o podatku dochodowym od przeniesienia gruntów i budynków
- Rozporządzenie rządowe nr 34/2017 o podatku dochodowym od najmu gruntów i budynków

- Ustawa nr 1/2022 o finansach centralnych i regionalnych (HKPD), BPHTB
- Rozporządzenie rządowe nr 24/1997 o rejestracji gruntów, art. 40
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edycja 2026, 5 września 2026
- Praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

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/how-to-buy-property-in-bali/