

SPRAWDZENIA · DEWELOPERZY

Jak sprawdzić dewelopera na Bali przed pierwszą wpłatą

24 września 2026 · 9 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

Na Bali nie ma oficjalnej listy rzetelnych deweloperów ani uregulowanego rachunku powierniczego dla sprzedaży domów. Są za to cztery publiczne rejestry, w których widać spółkę, jej licencję i grunt. Godzina spędzona w nich mówi więcej niż prezentacja sprzedażowa.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/how-to-check-a-bali-developer/>

W SKRÓCIE

Dewelopera na Bali sprawdzasz w czterech bezpłatnych rejestrach państwowych: AHU dla spółki, OSS dla licencji działalności (NIB), GISTARU dla strefy działki i ATR/BPN dla tytułu do gruntu. Potem potwierdź łańcuch pozwoleń: KKPR, PBG i SLF. Na mocy PP 12/2021 umowa przedwstępna (PPJB) wymaga, by 20% inwestycji było już zbudowane.

4 bezpłatne rejestry państwowe, w których widać spółkę, licencję, strefę i grunt	20% tyle inwestycji musi już stać, zanim wolno podpisać umowę przedwstępną (PP 12/2021)	Rp 2,5 mld minimalny wpłacony kapitał spółki PT PMA (rozporządzenie BKPM 5/2025)	0 uregulowanych systemów rachunku powierniczego dla sprzedaży domów w Indonezji
--	---	--	---

W TYM RAPORCIE

01 Zaczynij od nazwy spółki w umowie

02 Cztery publiczne rejestry i co w nich zobaczysz

03 Łańcuch pozwoleń, którego nie ominie żadna inwestycja

04 Umowy przedwstępne: zasada 20% z PP 12/2021

05 Gdzie leżą Twoje pieniądze przed odbiorem

06 Sama spółka: kapitał, kody i zasady licencjonowania

07 Opinie o deweloperach na Bali: co warto czytać

08 Sprawdź też grunt pod inwestycją

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Zacznij od nazwy spółki w umowie

Inwestycja ma markę, a umowa – podmiot prawny. Często to dwie różne nazwy, i to normalne. Ważne, żeby jedna spółka pojawiała się wszędzie: na certyfikacie gruntu albo umowie leasehold, na pozwoleniu budowlanym, w projekcie PPJB i na koncie bankowym, na które masz płacić.

Jeśli sprzedaje jedna spółka (PT), a na fakturze widnieje inna, zatrzymaj się i zapytaj o to na piśmie. Bywa na to czyste wytłumaczenie, na przykład osobna spółka trzymająca grunt i osobny wykonawca budowlany. Zapisz to, zanim zrobisz pierwszy przelew.

02 / 08

Cztery publiczne rejestry i co w nich zobaczysz

Wszystkie cztery są oficjalne i bezpłatne. Żaden nie wymaga indonezyjskiego logowania do podstawowego wyszukiwania, choć aplikacja ATR/BPN prosi o rejestrację.

AHU, rejestr spółek przy Ministerstwie Sprawiedliwości, potwierdza istnienie PT, jego status i zgłoszone zmiany. OSS, system licencjonowania, pokazuje, czy spółka ma numer rejestracji działalności (NIB) i na jakie kody działalności (KBLI) ma licencję. Na mapie planu zagospodarowania GISTARU ATR/BPN zobaczysz strefę działki. Sam tytuł do gruntu pokrywa aplikacja agencji gruntowej Sentuh Tanahku: jakie prawo, ile metrów kwadratowych i do kiedy.

Gdzie sprawdzić dewelopera

REJESTR

CO SPRAWDZASZ

AHU (ahu.go.id)

Czy PT istnieje, jego status, wspólnicy i statut

OSS (oss.go.id)

Czy wydano NIB i czy kody KBLI pasują do nieruchomości i budownictwa

GISTARU (gistaru.atrbpn.go.id)

Strefa działki w szczegółowym planie zagospodarowania (RDTR)

ATR/BPN, Sentuh Tanahku

Rodzaj prawa do gruntu, powierzchnia, okres i mapa działki

Źródło: Ministerstwo Sprawiedliwości, AHU; OSS RBA; ATR/BPN, GISTARU i Sentuh Tanahku

Łańcuch pozwoleń, którego nie ominie żadna inwestycja

Indonezyjskie pozwolenie budowlane biegnie w ustalonej kolejności. Najpierw KKPR – potwierdzenie, że planowane użytkowanie pasuje do planu zagospodarowania. Potem PBG, pozwolenie na budowę, składane wyłącznie przez państwowy system SIMBG. Po zakończeniu budowy – SLF, pozwolenie na użytkowanie. Willa, która ma przyjmować gości na doby, potrzebuje do tego jeszcze licencji turystycznej, obok samego NIB.

Cudzoziemiec nie złoży wniosku o PBG osobiście. Wnioskodawcą jest posiadacz prawa do gruntu, zwykle indonezyjska spółka z HGB. Konsultanci, z którymi pracujemy, liczą 14–30 dni roboczych na kompletny wniosek o PBG i około trzech i pół miesiąca na cały cykl razem z projektem i formalnościami.

- KROK 1**
KKPR
 Strefa działki dopuszcza planowane użytkowanie.
- KROK 2**
PBG
 Pozwolenie na budowę przez SIMBG, składa posiadacz gruntu.
- KROK 3**
Budowa
 Siedem do dziewięciu miesięcy dla willi 250–300 m² z basenem, projekt i budowa razem, według naszego doświadczenia.
- KROK 4**
SLF
 Pozwolenie na użytkowanie po odbiorze gotowego budynku.

„Zaczynamy w przyszłym miesiącu, pozwolenie jest w trakcie” oznacza, że pozwolenia jeszcze nie ma. Poproś o numer PBG i sprawdź, czy dotyczy tej samej działki co certyfikat.

Źródło: PP 16/2021 o budynkach; Tata Ruang Bali, prowincjonalny portal planowania przestrzennego; czasy realizacji konsultantów, nasz szacunek

Umowy przedwstępne: zasada 20% z PP 12/2021

Deweloperzy sprzedają domy na etapie budowy przez PPJB, wiążącą umowę przedwstępną poprzedzającą akt notarialny. PP 12/2021 pozwala deweloperowi podpisać PPJB dopiero po spełnieniu pięciu warunków: jasnych praw do gruntu, określonego lokalu, PBG, dostępnej infrastruktury i co najmniej 20% zbudowanej inwestycji.

Dla domów i szeregowców 20% liczy się w jednostkach w całej planowanej inwestycji.
Dla apartamentowców – w kubaturze budowanej wieży. Liczbę potwierdza raport nadzorującego konsultanta.

Wiele sprzedaży na Bali zaczyna się wcześniej, od formularza rezerwacyjnego i opłaty rezerwacyjnej. To powszechna praktyka i to nie jest PPJB. Przeczytaj, do czego naprawdę zobowiązuje ten wczesny dokument każdą ze stron i kiedy zastąpi go PPJB.

Źródło: PP 12/2021 o mieszkalnictwie i terenach mieszkaniowych, w streszczeniu Industri Properti, luty 2021

05 / 08

Gdzie leżą Twoje pieniądze przed odbiorem

Indonezja nie ma uregulowanego rachunku powierniczego dla sprzedaży mieszkaniowej. W praktyce płatności idą przez notariusza lub PPAT, na rachunek depozytowy na mocy zapisu umowy, albo bezpośrednio do dewelopera za postęp budowy.

Żadna z tych form nie jest zła sama w sobie. Każda niesie inne ryzyko, a to umowa decyduje, które bierzesz na siebie. Szukaj płatności powiązanych z etapami, które możesz zweryfikować: fundamentem, konstrukcją, dachem i odbiorem. Sprawdź warunki zwrotu, jeśli PBG albo SLF nie pojawi się do ustalonej daty. Potwierdź mechanizm u praktykującego notariusza – żadna pojedyncza ustawa tego nie reguluje.

- ✓ Konto odbiorcy na tę samą spółkę, co w umowie
- ✓ Każda transza powiązana z etapem budowy, który możesz obejrzeć albo zobaczyć na zdjęciach
- ✓ Pisemny termin na SLF
- ✓ Warunki zwrotu, jeśli pozwolenia odmówiono, z datą i kwotą
- ✓ Prawo do gruntu i jego okres zapisane liczbą

06 / 08

Sama spółka: kapitał, kody i zasady licencjonowania

Deweloper z kapitałem zagranicznym działa jako PT PMA. Rozporządzenie BKPM 5/2025 obniżyło minimalny wpłacony kapitał do Rp 2,5 mld na spółkę. Plan inwestycyjny wciąż musi przekraczać Rp 10 mld na pięciocyfrowy kod KBLI na lokalizację, bez gruntu i budynków.

Zmieniły się też ramy licencjonowania. PP 28/2025 weszło w życie 5 czerwca 2025 r. i zastąpiło PP 5/2021 jako podstawę licencjonowania opartego na ryzyku, poszerzając je z 16 do 22 regulowanych sektorów. Spółka, której wpis w OSS wygląda na nieaktualny, niekoniecznie oznacza problem. To uczciwe pytanie do zespołu sprzedaży, a odpowiedź powinna przyjść razem z dokumentami. Nasz poradnik o PT PMA opisuje koszty bieżące.

07 / 08

Opinie o deweloperach na Bali: co warto czytać

Opinie żyją w grupach na czacie i na forach i skłaniają się ku skrajnościom. Dokumenty żyją w rejestrach. Opinie warto czytać po to, żeby znaleźć pytania, a odpowiedzi na nie szukać w papierach.

Najbardziej przydatna opinia to ta, którą zbierzesz sam. Zapytaj, jakie inwestycje deweloper już oddał, odwiedź jedną z nich i porozmawiaj z właścicielem, jeśli się da. Zapytaj, czy te budynki dostały SLF i ile to trwało po odbiorze. Deweloper z gotowymi realizacjami zwykle chętnie je pokaże.

Prowadzimy profile deweloperów, których inwestycje mamy w katalogu, z logo i aktualną ofertą. Dla każdej inwestycji z naszego katalogu przejdziemy z Tobą te sprawdzenia rejestrowe, zanim zapłacisz pierwszą ratę.

08 / 08

Sprawdź też grunt pod inwestycją

Dokumenty dewelopera są warte tyle, ile grunt pod nimi. Cudzoziemcy nie mogą mieć Hak Milik, a każda transakcja próbująca to obejść jest nieważna na mocy art. 26 ustawy agrarnej. Działają leasehold, Hak Pakai i HGB przez PT PMA.

Okres gruntu liczy się tak samo jak jego rodzaj. HGB na gruncie państwowym może trwać 30 + 20 + 30 lat. HGB nadane na czymś Hak Milik trwa do 30 lat, a potem wymaga nowej umowy z właścicielem. Foldery rzadko podają, który wariant obowiązuje – zapytaj wprost. Minimalna cena dla cudzoziemca kupującego dom z gruntem na Bali to Rp 5 mld, a dla apartamentu Rp 2 mld, na mocy dekretu ministerialnego ATR/BPN 1241/2022.

Nasz checklista due diligence prowadzi przez sprawdzenia gruntu krok po kroku, a poradnik o strefach tłumaczy, jak odczytać strefę działki.

- ✓ PT w umowie to ta sama PT, co na koncie odbiorcy
- ✓ PBG wydane na tę samą działkę, co certyfikat gruntu
- ✓ Strefa w GISTARU dopuszcza budownictwo mieszkaniowe lub turystyczne
- ✓ Okres gruntu zapisany w latach, nigdy jako „długoterminowo”

Źródło: UUPA 5/1960; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

Co to znaczy dla kupującego

-
- 01 Sprawdź spółkę, nie markę: AHU, OSS, GISTARU i rejestr gruntów są bezpłatne i zajmują około godziny.
 - 02 Bez PBG nie ma legalnej budowy. KKPR i PBG są przed pierwszym wylaniem betonu, SLF – po zakończeniu budowy.
 - 03 PP 12/2021 dopuszcza PPJB dopiero, gdy stoi 20% inwestycji, jest PBG, prawa do gruntu i infrastruktura.
 - 04 Indonezja nie ma uregulowanego rachunku powierniczego dla sprzedaży domów. Wiąż płatności z etapami i potwierdź mechanizm u notariusza.
-

Częste pytania

Jak sprawdzić, że spółka dewelopera na Bali istnieje?

Wyszukaj nazwę spółki w rejestrze AHU na ahu.go.id, żeby zobaczyć jej status i zgłoszone zmiany. Potem sprawdź w OSS jej NIB i licencjonowane kody KBLI. Oba rejestry są bezpłatne i oficjalne.

Czym różni się PBG od IMB?

PBG to obecne pozwolenie na budowę. Zastąpiło starsze IMB na mocy PP 16/2021, a deweloperzy składają je wyłącznie przez system SIMBG, po tym jak KKPR potwierdzi, że strefa działki dopuszcza takie użytkowanie.

Czy mogę podpisać umowę, zanim zacznie się budowa?

Możesz podpisać formularz rezerwacyjny i zapłacić opłatę rezerwacyjną. PP 12/2021 dopuszcza PPJB, wiążącą umowę przedwstępną, dopiero gdy stoi 20% inwestycji, a PBG, prawa do gruntu i infrastruktura są gotowe.

Czy przy zakupie nieruchomości na Bali istnieje rachunek powierniczy?

Nie jako uregulowany system dla domów. Płatności zwykle idą przez notariusza lub PPAT, na rachunek depozytowy na mocy umowy albo do dewelopera za postęp budowy. Potwierdź ustawienie u praktykującego notariusza.

Gdzie znaleźć opinie o deweloperach na Bali?

Sporo ich na forach ekspatów i w grupach na czacie, i są nierówne. Pewniejsze: odwiedź inwestycję, którą deweloper już oddał, zapytaj właścicieli o odbiór i sprawdź, czy ten budynek dostał SLF.

Skąd to wiemy

Rejestry i procedury pochodzą z oficjalnych portali: AHU Ministerstwa Sprawiedliwości, OSS RBA, GISTARU ATR/BPN i prowincjonalny portal planowania przestrzennego Bali. Warunki PPJB pochodzą z PP 12/2021 w streszczeniu Industri Properti. Zasady kapitałowe pochodzą z rozporządzenia BKPM 5/2025, a ramy licencjonowania z PP 28/2025, potwierdzone dwoma niezależnymi opracowaniami. Czasy przetwarzania PBG i budowy to szacunki praktyczne konsultantów i naszych własnych transakcji, oznaczone jako takie. Nie oceniamy ani nie rankingujemy deweloperów. Traktuj to jako listę kontrolną, nie opinię prawną o konkretnej inwestycji.

- Ministerstwo Sprawiedliwości, rejestr spółek AHU
- OSS RBA, indonezyjski system licencjonowania opartego na ryzyku
- ATR/BPN, mapa planu zagospodarowania GISTARU i aplikacja Sentuh Tanahku
- Rozporządzenie rządowe 16/2021 o budynkach (PBG i SLF)
- Rozporządzenie rządowe 12/2021 o mieszkalnictwie, za Industri Properti, 23 lutego 2021
- Rozporządzenie BKPM 5/2025 o kapitale PT PMA
- Rozporządzenie rządowe 28/2025 o licencjonowaniu opartym na ryzyku, za SmartLegal.id, czerwiec 2025
- Dekret ministerialny ATR/BPN nr 1241/SK-HK.02/IX/2022 o cenach minimalnych dla cudzoziemców

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-check-a-bali-developer/