



WŁASNOŚĆ · LICZBY

Leasehold czy freehold na Bali: co naprawdę kupujesz i ile to kosztuje

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

Dla kupującego z zagranicy „freehold” na Bali w praktyce oznacza długie, wpisane do rejestru prawo: Hak Pakai na Twoje nazwisko albo HGB przez własną spółkę. Leasehold wchodzi taniej i pokazuje wyższą rentowność, ale część tej rentowności to zwyczajnie Twój własny kapitał, który wraca.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/leasehold-vs-freehold-bali/>

W SKRÓCIE

Leasehold kosztuje mniej na wejściu, bo kupujesz określoną liczbę lat, nie sam grunt. Dlatego jego rentowność wygląda wyżej – choć część zwrotu to Twój kapitał, który stopniowo spada do zera. Hak Pakai albo HGB przez PT PMA kosztują więcej na wejściu i trwają do 80 lat. Przy horyzoncie poniżej około 15 lat zwykle wygrywa leasehold.

27 lat	Rp 5 mld	9% wobec 5%	
mediana bazowego okresu leasehold w naszym katalogu, wrzesień 2026	minimalna cena domu na Hak Pakai na Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)	rentowność netto na papierze wobec rentowności po odjęciu zwrotu kapitału, leasehold 25-letni w naszym przykładzie	80 lat
			maksymalny okres Hak Pakai lub HGB: 30 + 20 + 30

W TYM RAPORCIE

- 01 Co „freehold” właściwie znaczy dla obcokrajowca na Bali?
- 02 Ile kosztuje wejście w każdą opcję
- 03 Dlaczego rentowność leasehold wygląda wyżej, niż jest
- 04 Jak leasehold traci wartość z upływem lat

- 05 Kiedy leasehold jest lepszym zakupem?
- 06 Podatki przy każdej formie
- 07 Co sprawdzić przed podpisaniem
- 08 Co to znaczy dla kupującego
- 09 Częste pytania
- 10 Skąd to wiemy

01 / 07

Co „freehold” właściwie znaczy dla obcokrajowca na Bali?

Prawdziwa pełna własność w Indonezji, Hak Milik, należy się wyłącznie obywatelom (ustawa agrarna 5/1960, art. 21). Kiedy agent na Bali mówi, że willa jest freehold, oznacza to, że grunt ma certyfikat Hak Milik wpisany na Indonezyjczyka. Dla Ciebie ta willa może stać się jedną z dwóch rzeczy.

Pierwsza to Hak Pakai, prawo użytkowania wpisane na Twoje nazwisko, które wymaga zezwolenia na pobyt i domu w cenie od Rp 5 mld. Druga to HGB, prawo zabudowy, które dla Ciebie trzyma Twoja własna PT PMA. Na gruncie państwowym każde z nich może dojść do 80 lat: przyznane na 30, przedłużane o 20 i odnawiane na kolejne 30, zgodnie z PP 18/2021.

Prawdziwy wybór nie brzmi więc „na zawsze” kontra „tymczasowo”. To umowa na 25–30 lat kontra wpisane prawo, które może trwać niemal wiek. To prawo opisujemy w poradniku o Hak Pakai.

02 / 07

Ile kosztuje wejście w każdą opcję

Leasehold nie ma dolnego progu ceny ani wymogu wizy. Płacisz za lata użytkowania, więc ta sama willa wychodzi taniej na leasehold 25-letnim niż jako nieruchomość z wpisanym prawem. W naszym katalogu mediana bazowego okresu to 27 lat, a większość umów mieści się między 22 a 30 latami (nasz przelicznik, wrzesień 2026).

Wpisane prawo kosztuje więcej, zanim jeszcze wybierzesz willę. Dla Hak Pakai dekret cenowy z 2022 r. ustala próg Rp 5 000 000 000 dla domu na Bali i Rp 2 000 000 000 dla apartamentu. Droga przez spółkę nie ma progu na samą nieruchomość, ale PT PMA musi mieć wpłacony kapitał Rp 2,5 mld, a potem księgowego i raporty kwartalne, żeby żyła dalej.

Koszt wejścia według formy własności

FORMA	TYPOWY OKRES	PRÓG	KOSZT BIEŻĄCY
Leasehold (Hak Sewa)	25–30 lat, z umowy	Brak	Żaden poza samą nieruchomością
Hak Pakai	Do 80 lat na gruncie państwowym	Rp 5 mld dom, Rp 2 mld apartament	Opłaty przy każdym etapie przedłużenia
PT PMA z HGB	Do 80 lat	Rp 2,5 mld kapitału wpłaconego	Księgowość, raporty LKPM, CIT

Źródło: Kepmen 1241/2022, PP 18/2021, BKPM 5/2025 i przelicznik naszego katalogu

03 / 07

Dlaczego rentowność leasehold wygląda wyżej, niż jest

Przykład na liczbach. Willa daje Rp 360 000 000 netto rocznie po odjęciu zarządzania, utrzymania i pustych nocy. Na leasehold 25-letnim kosztuje Rp 4 000 000 000. Porównywalna willa z Hak Pakai kosztuje Rp 5 500 000 000. Obie ceny są naszą ilustracją, nie ofertą.

Na papierze leasehold daje 9% netto wobec 6,5% dla willi z wpisanym prawem, i to właśnie tę różnicę sprzedają foldery. Ale w roku 25. leasehold jest wart zero, więc Rp 160 000 000 z każdego rocznego dochodu to w istocie Twoja cena zakupu, która wraca. Po odjęciu tego leasehold zarabia około 5% rocznie na kapitale, który jeszcze w nim masz.

Willa z wpisanym prawem zachowuje prawo do gruntu, gdy rachunek się kończy. Jej 6,5% to czysty dochód, a aktywo wciąż istnieje i da się je sprzedać. Leasehold porównuj po łącznym dochodzie w pozostałych latach, nie po procencie z folderu.

Skąd bierze się 9% na leasehold 25-letnim (przykład)

Dochód z kapitału  ≈ 5%

Twój kapitał, który wraca  ≈ 4%

Liniowa amortyzacja Rp 4 mld przez 25 lat to Rp 160 mln rocznie. Ten podział zmienia się wraz ze skracaniem okresu: im mniej lat zostaje, tym większa część rocznego dochodu to po prostu zwrot kapitału.

04 / 07

Jak leasehold traci wartość z upływem lat

Kupujący używanego leasehold płaci za lata, które zostały, nie za te, które minęły. W pierwszej dekadzie willa sprzedaje się jak każda inna. Przy dziesięciu latach lub mniej znacznie mniej kupujących ma zbieżny rachunek, a cena musi to uwzględnić.

To nasza obserwacja z praktyki sprzedaży używanych leasehold, nie publikowany indeks. Dlatego zapis o przedłużeniu waży tak dużo: leasehold z prawem do przedłużenia po znanej cenie sprzedaje się na cały łączny okres.

Leasehold 25-letni na kolejnych etapach

ETAP	ILE LAT ZOSTAJE	POPYT KUPUJĄCYCH	CO ZWYKLE ROBIĄ WŁAŚCICIELE
Lata 1–10	15+	Silny	Wynajmują i odzyskują wkład
Lata 11–18	7–15	Umiarkowany	Decydują: przedłużyć czy sprzedać
Lata 19–23	2–7	Słaby	Negocjują przedłużenie z wyprzedzeniem
Ostatnie lata	Poniżej 2	Minimalny	Przedłużają albo oddają

Źródło: Jak przebiegała sprzedaż leasehold u naszych klientów od 2023 r.

05 / 07

Kiedy leasehold jest lepszym zakupem?

Jeśli plan zakłada odzyskanie ceny zakupu i doliczenie kilku lat zysku, leasehold zwykle wypada mocniej. Wkładasz mniej, a rentowność jest wyższa. Wyjście też jest proste: sprzedajesz pozostałe lata. Jeśli willa ma być domem rodzinnym albo planujesz trzymać ją dłużej niż 15 lat, cena wejścia liczy się mniej, a wpisane prawo zaczyna się zwracać.

Leasehold pasuje, jeśli

- Sprzedasz w ciągu 12–15 lat
- Zależy Ci na dochodzie z najmu, a nikt w rodzinie nie musi dziedziczyć willi
- Budżet nie sięga progu Rp 5 mld dla domu z wpisanym prawem
- Sprzedaż pozostałych lat kolejnemu kupującemu to wyjście, które Ci odpowiada

Hak Pakai albo PT PMA pasują, jeśli

- Horyzont przekracza 15 lat
- Prędzej czy później willa stanie się domem rodzinnym
- Cena przekracza progi
- Chcesz kilka nieruchomości albo licencjonowany biznes najmu – to prowadzi do PT PMA

06 / 07

Podatki przy każdej formie

Przy leasehold podatek obciąża właściciela gruntu: 10% od płatności, ostateczny, zgodnie z PP 34/2017. Gdy najemcą jest spółka, potrąca te 10% przed zapłatą. Deweloperzy czasem przerzucają ten koszt na cenę – warto zapytać, czy Twoja już go zawiera.

Przeniesienie wpisanego prawa niesie dwa podatki. Kupujący płaci BPHTB, ograniczony do 5% wartości powyżej regionalnej kwoty wolnej (ustawa 1/2022), a sprzedający płaci 2,5% podatku

ostatecznego od ceny sprzedaży (PP 34/2016). Spotkasz oba jeszcze raz, gdy będziesz sprzedawać nieruchomość na Hak Pakai albo HGB.

07 / 07

Co sprawdzić przed podpisaniem

Forma własności to ta, którą mówią dokumenty, nie ta, którą mówi ogłoszenie. Te punkty sprawdzamy przy każdej nieruchomości, zanim klient wpłaci rezerwację, bez dodatkowej opłaty. Gdy są czyste, w naszym katalogu willi zobaczysz okres leasehold obok naszego modelu rentowności netto, a strony lokalizacji pokazują, gdzie liczby z najmu się trzymają.

- ✓ Tytuł do gruntu i jego okres w rejestrze BPN, zgodny z osobą podpisującą umowę
- ✓ Zapis o przedłużeniu: prawo do przedłużenia, formuła ceny i termin na powiadomienie
- ✓ Plan zagospodarowania (RDTR), który dopuszcza zabudowę mieszkaniową, a przy najmie – też turystyczną
- ✓ Pozwolenie na budowę (PBG) i, dla willi już ukończonej, pozwolenie na użytkowanie (SLF)
- ✓ Brak zaległości w podatku od nieruchomości (PBB) na działce

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Dla obcokrajowca „freehold” to Hak Pakai albo HGB przez PT PMA. Oba są długie, wpisane do rejestru i mają swój koniec.
- 02 Wyższa rentowność leasehold obejmuje Twój własny kapitał, który wraca. Porównuj łączny dochód w całym okresie.
- 03 Cena leasehold zależy od lat, które zostały. Przedłużenie po stałej cenie utrzymuje jego płynność.
- 04 Poniżej około 15 lat leasehold zwykle wygrywa finansowo. Przy dłuższym horyzoncie lepiej wypada wpisane prawo.

Częste pytania

Czym dokładnie jest leasehold?

Umową z indonezyjskim właścicielem gruntu, w której płacisz z góry za prawo do korzystania z działki i willi przez ustaloną liczbę lat, zwykle 25–30. Podpisuje się ją u notariusza, ale nie jest to wpisane prawo do gruntu.

Czy obcokrajowiec może mieć freehold na Bali?

Prawdziwej pełnej własności nie. To, co agenci nazywają freehold dla cudzoziemców, to Hak Pakai wpisany na Ciebie jako rezydenta albo HGB na Twoją spółkę. Oba trwają dekady, ale oba się kończą.

Dlaczego wille na leasehold pokazują wyższą rentowność?

Bo cena wejścia jest niższa, a czynsz taki sam. Część tej rentowności to Twoja cena zakupu, która wraca – skoro na końcu okresu leasehold jest wart zero.

Co dzieje się z willą na leasehold po zakończeniu okresu?

Domyślnie grunt i budynek wracają do właściciela gruntu. Prawo do przedłużenia i jego cena muszą być w umowie od pierwszego dnia; nasz poradnik o przedłużeniu leasehold rozkłada te zapisy na czynniki pierwsze.

O ile tańszy jest leasehold?

Zależy od okresu i lokalizacji, więc nie podajemy jednego rabatu. Porównaj cenę za pozostały rok leasehold z ceną podobnej willi z wpisanym prawem – i pamiętaj, że ta druga zachowuje grunt na koniec.

Czy leasehold na 20 lat to zły zakup?

Sam w sobie nie. Powinien kosztować wyraźnie mniej niż leasehold 30-letni na podobną willę, a dochód licz tylko na te 20 lat. Ryzykiem jest zapłacenie ceny za 30 lat, mając ich 20.

Skąd to wiemy

Progi wzięliśmy z dekretu cenowego z 2022 r., PP 18/2021 i zasady kapitałowej BKPM z 2025 r., sprawdzając każdy z dwoma niezależnymi opracowaniami. Okresy leasehold pochodzą z naszego przelicznika opublikowanych ofert we wrześniu 2026 r. Przykład rentowności jest ilustracją: stały dochód netto, liniowa amortyzacja ceny leasehold, brak wzrostu czynszu i brak wartości rezydualnej na koniec okresu. Tabela o sprzedaży leasehold odzwierciedla naszą praktykę transakcyjną, nie publikowany indeks. To nie jest porada prawna ani podatkowa.

— UUPA 1960, artykuł 21

— PP 18/2021 o prawach do gruntu i ich okresach

— Kepmen ATR/BPN 1241/2022, za Hukumonline Klinik

— Rozporządzenie BKPM 5/2025, za Lexology

— PP 34/2017 (podatek od najmu) i PP 34/2016 (podatek od przeniesienia)

— Ustawa 1/2022, próg BPHTB

— Nasz katalog i praktyka transakcyjna, 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/leasehold-vs-freehold-bali/