

WŁASNOŚĆ · CO MÓWI PRAWO

Zakup na podstawioną osobę (nominee) na Bali: co mówi prawo i co naprawdę byś miał

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

Układ nominee wpisuje grunt na Bali na obywatela Indonezji, podczas gdy płaci i ma umowę poboczną cudzoziemiec. Indonezyjskie prawo tę umowę poboczną uznaje za nieważną, a od 2026 r. Bali ma też własny przepis przeciwko temu.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/nominee-arrangements-bali/>

W SKRÓCIE

Umowa nominee w Indonezji jest nieważna. Artykuł 26 ust. 2 ustawy agrarnej (5/1960) unieważnia każdą transakcję przenoszącą pełną własność na cudzoziemca, wprost albo pośrednio, a zapłaconych pieniędzy nie da się odzyskać. Ustawa 25/2007 unieważnia podstawione udziały w spółkach. Rozporządzenie prowincji Bali 4/2026 dodaje zakaz na poziomie prowincji z sankcjami administracyjnymi.

Nieważna

status umowy nominee na grunt na własność (UUPA 5/1960, art. 26 ust. 2)

Nieważne

status podstawionych udziałów w indonezyjskiej spółce (ustawa 25/2007, art. 33)

2026

rok, w którym Bali wprowadziła własny zakaz transferów gruntu przez nominee (rozporządzenie prowincji 4/2026)

0

transakcji, które Rise Real Bali zamknęła przez nominee

W TYM RAPORCIE

01 Jak zwykle wygląda układ nominee

02 Czy umowy nominee są legalne w Indonezji?

03 Podstawieni wspólnicy w spółce też są nieważni

04 Własny przepis Bali z 2026 roku

05 Dlaczego oszczędność jest złudzeniem

06 Jak rozpoznać układ nominee, zanim zapłacisz

07 Co, jeśli już masz nieruchomość przez nominee?

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Jak zwykle wygląda układ nominee

Obywatel Indonezji kupuje grunt na pełną własność (Hak Milik) na własne nazwisko – często to znajomy, pracownik albo osoba podsunięta przez sprzedającego. Płaci cudzoziemiec. Żeby poczuć się bezpiecznie, cudzoziemiec podpisuje z podstawioną osobą stos dokumentów pobocznych: umowę pożyczki, pełnomocnictwo, umowę najmu zwrotnego, czasem zastaw na certyfikacie.

Na papierze wygląda to jak własność bez limitu czasowego leasehold i bez progów Rp 5 mld i Rp 2 mld, które Hak Pakai ustawia dla domu i apartamentu na Bali. Zwykle sprzedaje się to jako tańsze i szybsze. Żadne z tych twierdzeń nie przetrwa sporu.

02 / 07

Czy umowy nominee są legalne w Indonezji?

Artykuł 21 ustawy agrarnej (ustawa 5/1960) zastrzega Hak Milik dla obywateli Indonezji. Artykuł 26 ust. 2 zamyka boczne drzwi: każda sprzedaż, zamiana, darowizna, zapis albo inna czynność mająca przenieść Hak Milik na cudzoziemca, wprost albo pośrednio, jest nieważna z mocy prawa. Grunt przechodzi na rzecz państwa, a kupujący nie może odzyskać tego, co zapłacił.

Dokumenty poboczne nie ratują takiej transakcji. Według Kodeksu cywilnego umowa potrzebuje zgodnej z prawem przyczyny (artykuł 1320), a ta, której cel łamie prawo, nie ma skutku (artykuł 1337). Umowa pożyczki albo pełnomocnictwo napisane po to, żeby ukryć zagraniczną własność gruntu na pełnej własności, są dokładnie takim przypadkiem.

W praktyce grunt należy do osoby wpisanej w certyfikacie. Gdy podstawiona osoba umiera, grunt trafia do jej spadkobierców, a rozwód może zamienić go w majątek wspólny do podziału. Jeśli sprzeda go albo obciąży kredytem, kupujący albo bank opierają się na rejestrze, nie na Twoim liście pobocznym.

Źródło: UUPA 5/1960, artykuły 21 i 26 ust. 2; indonezyjski Kodeks cywilny, artykuły 1320 i 1337

Podstawieni wspólnicy w spółce też są nieważni

Część kupujących próbuje tej samej sztuczki piętro wyżej: PT, w którym udziały formalnie trzyma Indonezyjczyk w czyimś imieniu, żeby spółka wyglądała na lokalną i mogła mieć mocniejsze prawa. Artykuł 33 ustawy inwestycyjnej (ustawa 25/2007) zakazuje umów stwierdzających, że udziały są trzymane dla kogoś innego, a ustęp 2 uznaje je za nieważne z mocy prawa.

Nie ma zresztą po co tego robić. PT PMA może mieć w 100% zagranicznych właścicieli dla większości działalności związanej z nieruchomościami i zakwaterowaniem, przy Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału od października 2025 r. Ma prawo zabudowy (HGB), nie Hak Milik, i jest prawdziwą spółką z kapitałem i raportami. Nasz poradnik o PT PMA opisuje koszty.

Własny przepis Bali z 2026 roku

W 2026 r. prowincja przyjęła rozporządzenie nr 4 z 2026 r. o kontroli konwersji gruntów produkcyjnych i zakazie transferów gruntu przez podstawioną osobę. Definiuje układ nominee jako sytuację, w której ktoś trzyma prawa do gruntu w imieniu zagranicznego rzeczywistego beneficjenta.

Rozporządzenie zabrania komukolwiek pośredniczenia w takich schematach. Powołuje zespół nadzoru pod gubernatorem i daje prowincji sankcje administracyjne: pisemne ostrzeżenia, zawieszenie działalności, zamknięcie, cofnięcie licencji, rozbiórkę budynków i kary finansowe. Urzędnicy publiczni biorący w tym udział podlegają odpowiedzialności dyscyplinarnej, a sprawy karne toczą się według prawa krajowego.

Doniesienia prasowe z początku 2026 r. podawały konkretne wyroki więzienia i kwoty kar. Nie znaleźliśmy ich w treści opisanej przez prawników, więc ich tu nie powtarzamy. Jasny jest kierunek: Bali traktuje układy nominee jako problem do wyczyszczenia, obok kontroli licencji na najem krótkoterminowy.

Źródło: Rozporządzenie prowincji Bali nr 4 z 2026 r., za DNT Lawyers, 2026

Dlaczego oszczędność jest złudzeniem

Argument sprzedażowy to zwykle niższa cena albo szybsza transakcja. Zestaw obie strony obok siebie i spójrz, co zostanie Ci w ręku, jeśli coś pójdzie nie tak: przy willi za Rp 4 mld – całe Rp 4 mld.

Przez nominee

- Grunt formalnie ma ktoś inny
- Twoje dokumenty poboczne nie mają wagi dla sądu, choćby prawnik napisał je najstaranniej
- Artykuł 26 ust. 2 nie pozwala Ci niczego odzyskać
- Jeśli podstawiona osoba umrze, rozwiedzie się albo wpadnie w długi, jej problem z dnia na dzień staje się Twoim
- Prowincja może ukarać taką transakcję na mocy rozporządzenia 4/2026

Przez legalną drogę

- Notarialny leasehold z jasno opisanym przedłużeniem
- Hak Pakai na Twoje nazwisko, dostępne dla każdego, kto mieszka tu na KITAS lub KITAP
- HGB na Twoją własną PT PMA
- Sąd to egzekwuje
- Możesz sprzedać to każdemu uprawnionemu kupującemu na otwartym rynku

Nigdy nie zamknęliśmy transakcji przez nominee i odmawiamy klientom, którzy o to proszą. Rabat jest na papierze. Ryzykiem jest cała cena zakupu.

Rise Real Bali

06 / 07

Jak rozpoznać układ nominee, zanim zapłacisz

Nikt nie nazywa tego układem nominee wprost. To sygnały, których szukamy, sprawdzając nieruchomość – każdy z nich wystarczy, żeby się zatrzymać i zapytać więcej.

- ✓ Słyszysz, że certyfikat będzie „na razie” na Indonezyjczyka
- ✓ W dokumentach jest pożyczka od Ciebie dla tej osoby
- ✓ Jest nieodwołalne pełnomocnictwo pozwalające Ci sprzedać albo obciążyć grunt
- ✓ Sprzedający oferuje cudzoziemcowi pełną własność, nie wspominając o Hak Pakai, leasehold ani spółce
- ✓ Cena jest poniżej progu Rp 5 mld dla Hak Pakai na dom, a sprzedający i tak nazywa to wpisaną własnością

07 / 07

Co, jeśli już masz nieruchomość przez nominee?

Porozmawiaj z niezależnym indonezyjskim prawnikiem, zanim zrobisz cokolwiek innego, i nie konfrontuj się najpierw z podstawioną osobą. Zwykłym wyjściem jest przejście na legalną formę, dopóki relacja jest jeszcze dobra: wpisany długoterminowy leasehold od posiadacza certyfikatu na Ciebie, przeniesienie do Twojej własnej PT PMA jako HGB, albo Hak Pakai, jeśli się kwalifikujesz.

Każda opcja kosztuje i zależy od współpracy podstawionej osoby. Przeniesienie gruntu do spółki jako HGB to transfer, więc spółka płaci BPHTB do 5% (ustawa 1/2022), a posiadacz certyfikatu jest winny 2,5% podatku ostatecznego od wartości transferu (PP 34/2016), jeszcze przed opłatami notarialnymi. To prawdziwa cena pierwotnego skrótu.

Zaczynasz od nowa? Przeczytaj nasz poradnik legalne sposoby zakupu na Bali, potem przejrzyj oferty, przy których każda karta pokazuje formę własności, albo najpierw porównaj lokalizacje.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Artykuł 26 ust. 2 ustawy agrarnej unieważnia umowę nominee na pełną własność, a pieniędzy nie da się odzyskać.
- 02 Umowy poboczne mające ukryć zagraniczną własność nie mają skutku prawnego według Kodeksu cywilnego.
- 03 Podstawione udziały w spółce są nieważne na mocy artykułu 33 ustawy 25/2007. PT PMA i tak może być w pełni zagraniczna.
- 04 Rozporządzenie Bali 4/2026 zakazuje transferów gruntu przez nominee i dodaje sankcje prowincji.

Częste pytania

Czy umowa nominee jest legalna w Indonezji?

Nie. Transakcja przenosząca grunt na pełną własność na cudzoziemca przez nazwisko Indonezyjczyka jest nieważna na mocy artykułu 26 ust. 2 ustawy agrarnej. Grunt prawnie należy do osoby wpisanej w certyfikacie.

Co się stanie, jeśli moja podstawiona osoba umrze?

Grunt przechodzi na jej spadkobierców, bo w świetle prawa zawsze był ich. Twoje umowy poboczne w żaden sposób nie wiążą spadkobierców przed sądem.

Czy odzyskam pieniądze, jeśli układ się rozpadnie?

Nie. Artykuł 26 ust. 2 nie pozwala kupującemu odzyskać wpłat, gdy transfer na cudzoziemca jest nieważny. Dlatego ryzykiem jest cała cena zakupu.

Czym jest rozporządzenie prowincji Bali 4/2026?

Rozporządzeniem prowincji przyjętym w 2026 r. o kontroli konwersji gruntów produkcyjnych i zakazie transferów gruntu przez nominee. Zakazuje pośredniczenia w takich schematach i dopuszcza sankcje administracyjne, a sprawy karne toczą się według prawa krajowego.

Czego użyć zamiast nominee?

Notarialnego leasehold, Hak Pakai, jeśli mieszkasz tu na KITAS lub KITAP, albo HGB na spółkę, którą masz. Sąd wyegzekwuje każde z tych trzech, i każde da się sprzedać dalej.

Skąd to wiemy

Ten poradnik oparliśmy na ustawach źródłowych (ustawa agrarna, ustawa inwestycyjna, Kodeks cywilny) i na opracowaniu kancelarii prawnej, artykuł po artykule, rozporządzenia Bali 4/2026. Doniesienia prasowe o konkretnych wyrokach więzienia i karach pod rozporządzeniem prowincji nie zgadzają się z opracowaniem prawników, więc pominęliśmy je do czasu sprawdzenia oficjalnego tekstu. Sygnały ostrzegawcze opisujemy na podstawie naszych własnych sprawdzeń nieruchomości. To nie jest porada prawna.

- Ustawa nr 5 z 1960 r. o podstawowych zasadach agrarnych (UUPA), artykuły 21 i 26 ust. 2
- Ustawa nr 25 z 2007 r. o inwestycjach, artykuł 33
- Indonezyjski Kodeks cywilny (KUHPPerdata), artykuły 1320 i 1337
- Rozporządzenie prowincji Bali nr 4 z 2026 r. o konwersji gruntów produkcyjnych i transferach nominee, za DNT Lawyers, 2026
- Komentarze prawne na temat umów nominee: Bali Legals, Nelwan Law (lipiec 2026), Kusuma Law Firm
- Sprawdzenia nieruchomości 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/nominee-arrangements-bali/