



LOKALIZACJE · WYSPY

Nieruchomości na Nusa Lembongan: co daje wyspa i co sprawdzić przed zakupem

3 października 2026 · 9 min czytania · Lokalizacje

Nusa Lembongan leży 12 km od Sanur, ale nie ma publicznych statystyk cen ani szczegółowego planu zagospodarowania, więc kupujący musi sprawdzić więcej niż zwykle.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/nusa-lembongan-nieruchomosci/>

W SKRÓCIE

Na Nusa Lembongan cudzoziemcy biorą grunt w leasehold zamiast go posiadać, a wyspa ma 8,7 km² i około 5 000 mieszkańców. Szybka łódź z Sanur płynie 30–45 minut i kosztuje Rp 175 000–450 000 w jedną stronę. Szczegółowe plany zagospodarowania obejmowały w lutym 2026 r. 0% regencji Klungkung, więc każdą działkę sprawdź samodzielnie.

30–45 min

szybka łódź z Sanur na Nusa Lembongan

Rp 175 000–450 000

bilet szybkiej łodzi w jedną stronę, przewodniki z 2026 r.

0%

udział regencji Klungkung objęty szczegółowym planem zagospodarowania, luty 2026 r.

Okolo 5 000

mieszkańców na wyspie o powierzchni 8,7 km²

W TYM RAPORCIE

01 Gdzie leży Nusa Lembongan i kto nią zarządza?

02 Jak dostać się na Nusa Lembongan z Bali?

03 A woda, prąd i most?

04 Czy cudzoziemiec może kupić grunt na Nusa Lembongan?

05 Jak wygląda planowanie przestrzenne na wyspie?

06 Ile kosztują nieruchomości na Nusa Lembongan?

07 Czy Nusa Lembongan to dobre miejsce na zakup?

08 Jak sprawdzić działkę na Lembongan przed zapłatą?

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Gdzie leży Nusa Lembongan i kto nią zarządza?

Nusa Lembongan leży 12 km od Sanur, po drugiej stronie cieśniny Badung. Należy do regencji Klungkung, nie Badung, i podlega dystryktowi Nusa Penida. Ma to znaczenie, bo urząd planowania, zasady pozwoleń i lokalne opłaty to sprawa Klungkung, a te różnią się od przepisów Badung.

Wyspa ma około 8,7 km² i mniej więcej 5 000 mieszkańców w dwóch wsiach: Jungutbatu na północy i Lembongan na południu. W okolicznych wodach żyje co najmniej 247 gatunków koralowców i 562 gatunki ryb rafowych, dlatego przyjeżdżają tu snorkelerzy i nurkowie. Po drugiej stronie przeprawy leży Sanur – opisuje je nasza strona o tej okolicy.

Źródło: Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026

02 / 08

Jak dostać się na Nusa Lembongan z Bali?

Szybką łodzią z Sanur, która w normalnych warunkach płynie 30–45 minut. Trasę obsługuje pięciu operatorów, a bilet w jedną stronę kosztuje Rp 175 000–450 000, zależnie od operatora i klasy. Średnie ceny z drugiego przewoźnika mieszczą się w tym przedziale.

Łodzie wypływają od około 7–8 rano, a ostatnie kursy idą o 16–17. Większość operatorów wysadza pasażerów na plaży Jungutbatu, gdzie do brzegu dochodzi się w wodzie, a jeden korzysta z pomostu w porcie Telatak. O rozkładzie decyduje fala. Od listopada do marca, zwłaszcza w styczniu i lutym, fale o wysokości 1–2 metrów opóźniają albo odwołują kursy. Poranki przed 11 są spokojniejsze.

Przeprawa z Sanur w skrócie

POZYCJA

SZCZEGÓŁY

Przeprawa

30–45 minut, około 12 km

Bilet w jedną stronę

Rp 175 000–450 000

Odjazdy

Od około 7–8 do 16–17

Sezon wzburzonego morza

Od listopada do marca, najgorzej w styczniu i lutym

Łądowanie

Najczęściej plaża Jungutbatu, jeden operator przy pomoście

Źródło: The Lembongan Traveller, przewodnik po szybkich łodziach, 30 lipca 2026 r. (aktualizacja 7 sierpnia); The Meru Sanur, przewodnik po łodziach, 7 maja 2026 r. (aktualizacja 10 sierpnia)

03 / 08

A woda, prąd i most?

Prąd płynie z sieci wspólnej z Nusa Penida i Nusa Ceningan. Hybrydowa elektrownia słoneczna 3,5 MWac na Nusa Penida zasila trzy wyspy i około 21 238 odbiorców. PLN Indonesia Power planowała kolejne 14,5 MW z energii słonecznej i wiatrowej z magazynem baterii: słoneczną miano oddać w 2025 r., wiatrową w 2026 r. (doniesienia z marca 2024 r.). Nie potwierdziliśmy, że te dodatki już działają.

Woda to otwarte pytanie. W lipcu 2023 r. władze Klungkung i przedsiębiorstwo wodociągowe ogłosiły zakład odsalania wody morskiej o wydajności 110 litrów na sekundę dla Nusa Ceningan i Nusa Lembongan. Nie znaleźliśmy potwierdzenia, że działa dziś. Zapytaj każdego sprzedającego, skąd willa bierze wodę, poproś o ostatnie rachunki i o pokazanie zapasowego zbiornika lub studni.

Żółty Most do Nusa Ceningan przepuszcza motocykle i pieszych, ale nie samochody. Nowy most dla pojazdów czterokołowych, z budżetem Rp 112 mld z kasy centralnej, planowano na 2026 r. (Detik, wrzesień 2025 r.). Nie znaleźliśmy doniesienia, że prace ruszyły.

Źródło: Koran Jakarta, 12 marca 2024 r.; Okezone, 10 marca 2024 r.; Medcom, 6 lipca 2023 r.; Detik, 8 września 2025 r.

04 / 08

Czy cudzoziemiec może kupić grunt na Nusa Lembongan?

Nie. Pełna własność (Hak Milik) jest dla cudzoziemców zamknięta tu tak samo jak na całym Bali. Grunt bierzesz w leasehold, masz Hak Pakai, które wymaga zezwolenia na pobyt, a na Bali także domu wycenionego od Rp 5 mld, albo prowadzisz najem przez spółkę z kapitałem zagranicznym. Drogi porównują nasze przewodniki o leasehold i freehold oraz o Hak Pakai.

Na małej wyspie dochodzi jeszcze jedno pytanie. Sprawdź, czy działka to prywatny grunt z certyfikatem, czy grunt zwyczajowy wsi. Niektóre wsie odmawiają jakiegokolwiek sprzedaży obcym, a certyfikat może wyglądać czysto, choć wieś nadal ma głos. Zanim wpłacisz opłatę rezerwacyjną, porozmawiaj z banjar albo w biurze wsi.

Źródło: Słownik i przewodniki Rise Real Bali, 2026, z powołaniem na dekret ministerialny 1241/2022 i PP 18/2021

05 / 08

Jak wygląda planowanie przestrzenne na wyspie?

Bez szczegółowego planu, więc każda działka wymaga osobnego sprawdzenia. W portalu planowania prowincji 12 lutego 2026 r. szczegółowe plany (RDTR) nie obejmowały żadnej części regencji

Klungkung, podczas gdy Badung, Gianyar i Denpasar były objęte w całości. Tam, gdzie planu nie ma, KKPR, czyli potwierdzenie lokalizacji wymagane przed pozwoleniem na budowę, jest oceną ręczną. Po skompletowaniu wniosku może trwać około 20 dni roboczych.

Linia brzegowa wymaga szczególnej uwagi. Rozporządzenie prowincji 3/2026 chroni plaże i pas nadbrzeżny, a kary sięgają od pisemnych ostrzeżeń po rozbiórkę. Zanim zapłacisz, potwierdź odległość działki od wody, historię pozwoleń i to, czy willa ma pozwolenie na budowę (PBG). Najem na doby wymaga też licencji na najem (NIB). Kolejność kroków rozpisuje przewodnik po planach zagospodarowania.

Źródło: Tarubali, pokrycie RDTR, 12 lutego 2026 r., i Perda 3/2026, oba za naszym przewodnikiem po planach zagospodarowania; słownik Rise Real Bali, KKPR

06 / 08

Ile kosztują nieruchomości na Nusa Lembongan?

Wiarygodnej ceny nie podamy, bo nie znaleźliśmy publicznych statystyk cen ani sprzedaży dla wyspy. Ceny ofertowe nie pokazują, co się faktycznie sprzedaje, więc ich nie cytujemy.

Najbliższy wskaźnik, który potrafimy podeprzeć źródłem, to Sanur po drugiej stronie cieśniny, gdzie grunt jest wyceniany na około Rp 7,77 mln za m² (OwnPropertyAbroad, maj 2026 r.). Traktuj to wyłącznie jako tło. Działki, dojazd i status pozwoleń na Lembongan są inne, a kilka transakcji potrafi przesunąć średnią na małej wyspie. Przy dochodzie z najmu popyt zależy od łodzi i pogody, nie tylko od willi, więc poproś o historię rezerwacji konkretnej nieruchomości, a nie o liczbę dla całej okolicy.

Źródło: OwnPropertyAbroad, przegląd cen gruntów, aktualizacja 9 maja 2026 r.

07 / 08

Czy Nusa Lembongan to dobre miejsce na zakup?

Pasuje kupującym, którzy cenią wyspiarski styl życia i godzą się na dodatkową pracę domową. Nie pasuje nikomu, kto potrzebuje szybkiego wyjścia z inwestycji, bo rynek jest wąski, a danych publicznych brak.

Co daje wyspa

- Sanur jest 12 km stąd, a łodzie pływają codziennie
- Rafy na tyle bogate, że utrzymują gospodarkę nurkową i snorkelingową
- Zwarta wyspa, na której większość miejsc dzieli niewielki dystans

Czego wymaga od Ciebie

- Łodzie, które zwalniają albo stoją, gdy rośnie fala, głównie od listopada do marca
- Szczegóły wody i prądu do sprawdzenia działka po działce
- Brak szczegółowego planu dla regencji i brak publicznych danych o cenach
- Grunt zwyczajowy, którego obcy mogą nie kupić

Jak sprawdzić działkę na Lembongan przed zapłatą?

Zacznij od standardowego due diligence, bo wszystkie zwykłe zasady obowiązują i tutaj. Lista kontrolna prowadzi przez tytuł, pozwolenia i warunki leasehold. Potem dodaj kontrole specyficzne dla wyspy z listy poniżej. Jeśli wolisz kupować tam, gdzie dane publiczne istnieją, przejrzyj katalog ofert albo porównaj lokalizacje w przewodniku po okolicach.

- ✓ Czy grunt to certyfikowany grunt prywatny, czy grunt zwyczajowy wsi
- ✓ Odległość działki od linii brzegowej i historia pozwoleń dla każdego budynku na niej
- ✓ Skąd pochodzi woda, plus ostatnie rachunki
- ✓ Jak podłączono prąd i co się dzieje, gdy w sieci wystąpi awaria zasilania
- ✓ Jak dotrzesz do szpitala, jeśli łódzie nie popłyną przez dobę
- ✓ Kto kupiłby od Ciebie i jak szybko

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Cudzoziemcy biorą na Lembongan grunt w leasehold, a grunt zwyczajowy wsi może w ogóle nie być na sprzedaż.
- 02 Łódź z Sanur płynie 30–45 minut i kosztuje Rp 175 000–450 000, ale fala może ją odwołać od listopada do marca.
- 03 Klungkung nie miał w lutym 2026 r. szczegółowego planu zagospodarowania, więc każda działka wymaga osobnego sprawdzenia.
- 04 Nie znaleźliśmy publicznych danych o cenach. Zweryfikuj wodę, prąd i historię pozwoleń przed jakąkolwiek wpłatą.

Częste pytania

Jak dostać się na Nusa Lembongan?

Szybką łodzią z Sanur. Około 12 km pokonuje w 30–45 minut, pierwsze odjazdy są około 7–8 rano, ostatnie o 16–17. Bilet kosztuje Rp 175 000–450 000 w jedną stronę. W porze deszczowej rezerwuj poranne kursy, bo po południu fala jest wyższa.

Czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość na Nusa Lembongan?

Nie na pełną własność. Cudzoziemcy biorą grunt w leasehold, mają Hak Pakai albo prowadzą najem przez spółkę z kapitałem zagranicznym. Sprawdź też, czy działka nie jest gruntem zwyczajowym wsi, bo niektóre wsie odmawiają sprzedaży obcym. Kontrole tytułu, pozwoleń i leasehold opisuje nasza lista due diligence.

Czy na Nusa Lembongan jest woda i prąd?

Prąd płynie z sieci łączącej energię słoneczną z dieslem, wspólnej z Nusa Penida i Ceningan. Woda to otwarte pytanie: zakład odsalania ogłoszono w 2023 r., ale nie znaleźliśmy potwierdzenia, że działa. Poproś każdego sprzedającego o źródło wody, ostatnie rachunki i zapasowe zaopatrzenie.

W której regencji leży Nusa Lembongan?

W regencji Klungkung, w dystrykcie Nusa Penida, a nie w Badung jak większość kurortów południowego Bali. Planowanie i pozwolenia idą przez urzędy Klungkung, a wsie wyspy dokładają własne zasady. Szczegółowe plany zagospodarowania nie obejmowały w lutym 2026 r. żadnej części regencji, więc każda działka wymaga osobnego potwierdzenia strefy.

Czy na Nusa Lembongan można jeździć samochodem?

Samochody nie przejadą Żółtym Mostem do Nusa Ceningan, który przepuszcza tylko motocykle i pieszych. Nowy most dla pojazdów czterokołowych miał budżet Rp 112 mld i planowano go na 2026 r., ale nie znaleźliśmy doniesienia, że prace ruszyły. Licz się z motocyklem i spacerami.

Skąd to wiemy

Wielkość wyspy i liczba mieszkańców pochodzą z hasła Nusa Lembongan w Wikipedii i są szacunkami. Nie znaleźliśmy osobnej liczby BPS dla wyspy. Czasy i ceny przepraw pochodzą z dwóch przewodników po łodziach z 2026 r., a ceny różnią się zależnie od operatora, więc potwierdź je przed zakupem biletu. Dane o prądzie i moście pochodzą z doniesień z lat 2023–2025 i nie zweryfikowaliśmy ich obecnego stanu. Wskaźnik 0% planu zagospodarowania podano z portalu planowania prowincji 12 lutego 2026 r. Nie cytujemy żadnych cen ofertowych dla wyspy.

— Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026

— The Lembongan Traveller, przewodnik po szybkich łodziach, 30 lipca 2026 r.; The Meru Sanur, przewodnik po łodziach, 7 maja 2026 r.

— Koran Jakarta, 12 marca 2024 r.; Okezone, 10 marca 2024 r. (prąd na Nusa Penida)

— Medcom, 6 lipca 2023 r. (odsalanie); Detik, 8 września 2025 r. (most)

— Tarubali, pokrycie RDTR, 12 lutego 2026 r., i Perda 3/2026, za przewodnikiem Rise Real Bali po planach zagospodarowania

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.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

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/nusa-lembongan-nieruchomosci/