



ПРАВО • РАЗБОР

# Может ли иностранец купить недвижимость на Бали: три законных способа

9 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Прямого владения землёй, как в России, для иностранца на Бали нет — но три законных способа получить контроль над виллой или апартаментами есть. Разбираем Нак Ракай, лизхолд и РТ РМА и почему схемы «на имя друга-индонезийца» не работают.

## КОРОТКО

Иностранец не может владеть землёй на праве собственности: Нак Милик закон резервирует за гражданами Индонезии (UUPA 5/1960). Легальных способов три — право пользования Нак Ракай на срок до 80 лет, договор аренды Нак Сева обычно на 25–30 лет и покупка через свою компанию РТ РМА с титулом HGB. Оформление на местного партнёра покупателя не защищает.

**3**

законных способа для иностранца: Нак Ракай, лизхолд, РТ РМА

**до 80 лет**

максимальный срок Нак Ракай и HGB через РТ РМА (30+20+30)

**5 и 3 млрд**

рупий — минимальная цена объекта на Бали для Нак Ракай: дом с землёй и квартира

**0**

юридической защиты у номинальных схем на имя третьего лица

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

**01** Почему нельзя просто купить землю

**02** Способ 1: Нак Ракай — право пользования на своё имя

**03** Способ 2: лизхолд — договор без требований к визе

**04** Способ 3: РТ РМА — покупка через свою компанию

01 / 07

## Почему нельзя просто купить землю

Земельное право Индонезии выстроено вокруг закона № 5 от 1960 года (UUPA) и системы титулов, которую ведёт Национальное агентство по земле и пространственному планированию (BPN). Право собственности — Hak Milik — закон закрепляет только за гражданами Индонезии и некоторыми религиозными и общественными организациями.

Для иностранца это не запрет на недвижимость вообще, а запрет именно на этот конкретный титул. Закон предлагает три легальных пути получить контроль над виллой или апартаментами — с разным объёмом прав, сроком и требованиями к покупателю.

«Земля резервируется» не значит «недвижимость недоступна». Это значит, что нужно выбрать один из трёх законных инструментов — и не пытаться обойти систему через номинала.

02 / 07

## Способ 1: Hak Pakai — право пользования на своё имя

Hak Pakai — зарегистрированный в BPN титул «право пользования»: землёй и тем, что на ней построено, распоряжается сам иностранец, а не номинальный владелец. Первый срок — 30 лет, продление ещё на 20, затем повторное продление на 30 — итого до 80 лет по формуле 30+20+30.

Оформить Hak Pakai может иностранец с действующим видом на жительство: KITAS любого типа (рабочий, инвесторский, пенсионный, семейный), KITAP или Second Home Visa. Туристическая виза не подходит. Порог по цене задан для каждой провинции решением Кермен ATR/BPN № 1241/2022: на Бали это Rp 5 млрд (≈ \$ 282 000) для дома с землёй и Rp 3 млрд (≈ \$ 169 000) для квартиры. Участок — до 2 000 м², больше только с отдельным разрешением министра. На человека или семью — один участок либо одна квартира (Permen ATR/BPN 18/2021, ст. 187), использование только жилое.

- ✓ Нужен действующий KITAS, KITAP или Second Home Visa — с туристической визой Hak Pakai не оформить
- ✓ Один участок или одна квартира на человека либо семью, участок — до 2 000 м²
- ✓ Только жилое использование, не под бизнес
- ✓ Титул регистрируется в BPN — это не частный контракт, а государственная запись

## Способ 2: лизхолд — договор без требований к визе

Hak Sewa, или лизхолд, — договор аренды земли и постройки с индонезийским собственником. В отличие от Hak Pakai, закон не устанавливает для него ни визовых требований, ни минимальной стоимости объекта, ни предельного срока — всё определяет договор.

На практике рынок сложился вокруг сроков 25–30 лет с возможностью продления, часто ступенями (например, 25+25+25 или 30+20+30 — конкретные числа каждый раз в договоре). Титул не регистрируется в BPN как вещное право, поэтому решающее значение имеет качество самого договора и его нотариальное заверение — подробный разбор смотрите в материале «Что будет с лизхолдом на Бали, когда закончится срок».

Лизхолд — единственный из трёх способов, где не нужны ни виза, ни минимальная стоимость объекта. Поэтому это самый доступный вход, но и самый зависимый от текста конкретного договора.

## Способ 3: PT PMA — покупка через свою компанию

PT PMA (Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing) — компания со 100% иностранным участием, зарегистрированная через систему OSS. Компания получает не Hak Milik, а титул права застройки HGB (Hak Guna Bangunan) — тоже до 80 лет по схеме 30+20+30.

Этот путь не требует визы для самих акционеров, но требует создания и ведения юрлица: минимальный оплаченный капитал, план инвестиций по коду деятельности KBLI и ежегодная отчётность. Подробности — в отдельном материале «PT PMA для покупки недвижимости на Бали».

- ✓ Не нужна виза для акционеров компании
- ✓ Нужен минимум два акционера
- ✓ Компания ведёт отчётность и платит корпоративный налог — это бизнес, а не частная покупка
- ✓ Подходит для коммерческого использования объекта, чего не даёт Hak Pakai

## Почему номинальные схемы не работают

Четвёртый «способ», который всё ещё предлагают отдельные посредники, — оформить Hak Milik на имя индонезийского гражданина по доверенности или соглашению об арисан-номини. Юридически объект в этом случае целиком принадлежит номиналу: доверенность не

создаёт вещного права, а в случае спора, развода или смерти номинального владельца иностранный покупатель не имеет статуса, который защитит его в суде.

Именно поэтому эту схему не использует ни один из трёх законных путей выше — и именно поэтому её не стоит принимать, даже если она выглядит дешевле или быстрее на бумаге.

**Номинальная схема — это не серая зона, а прямой юридический риск: право собственности целиком остаётся у того, чьё имя стоит в титуле. Мы ни разу не сопровождали сделку через номинала и не рекомендуем её клиентам ни при каких условиях.**

Rise Real Bali, юридическая практика

06 / 07

## Как выбрать между тремя способами

Выбор определяется целью покупки, а не одной лишь ценой входа.

### Нак Pakai подходит, если

- Планируете жить на Бали и уже имеете или готовы оформить KITAS, KITAP или Second Home Visa
- Нужен один объект для себя или семьи, без коммерческой аренды
- Важна регистрация титула в BPN, а не только договор

### Лизхолд или PT PMA подходят, если

- Нет визы и оформлять её только под покупку не планируете — тогда лизхолд
- Планируете сдавать объект в аренду как бизнес или собирать портфель из нескольких объектов — тогда PT PMA
- Важен низкий порог входа без обязательного минимума по стоимости — снова лизхолд

07 / 07

## Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: та же логика выбора структуры сделки, что мы разбираем с клиентом перед покупкой.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Помогаем выбрать структуру сделки под задачу клиента — Нак Pakai, лизхолд или PT PMA, без номинальных схем
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте

- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую

Не уверены, какой из трёх способов подходит вам? Опишите задачу в Telegram — подскажем бесплатно, без обязательств.

## Что это значит для покупателя

- 01 Титул полной собственности (Hak Milik) для иностранца закрыт — это факт индонезийского земельного права, а не пробел в переговорах.
- 02 Три законных пути — Hak Pakai, лизхолд, PT PMA — различаются требованием к визе, сроком и назначением объекта, а не только ценой.
- 03 Номинальная схема на имя третьего лица не даёт иностранному покупателю юридической защиты ни при каких формулировках доверенности.
- 04 Выбор структуры сделки определяется целью: жить самому — Hak Pakai, минимальный порог входа без визы — лизхолд, бизнес и портфель — PT PMA.

## Частые вопросы

## Метод и источники

Материал опирается на нормы индонезийского земельного права: ст. 42 Закона № 5/1960 об аграрных основах (UUPA), Постановление правительства № 18/2021 (ст. 69–72), Постановление министра ATR/BPN № 18/2021 (ст. 187) и решение Кермен ATR/BPN № 1241/2022 о минимальной цене объекта по провинциям, а также на требования к капиталу PT PMA (Постановление Министра инвестиций № 5/2025). Не является юридической консультацией: конкретную структуру сделки проверяет нотариус PPAT под ваш случай.

- Закон Республики Индонезия № 5/1960 «Об аграрных основах» (UUPA), ст. 42
- Постановление правительства № 18/2021, ст. 69–72; Постановление министра ATR/BPN № 18/2021, ст. 187
- Решение Кермен ATR/BPN № 1241/SK-НК.02/IX/2022 — минимальная цена объекта для иностранца по провинциям
- Постановление Министра инвестиций № 5/2025 о минимальном капитале PT PMA
- Практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

---

## Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — [riserealbali.ru/legal/disclaimer/](http://riserealbali.ru/legal/disclaimer/)