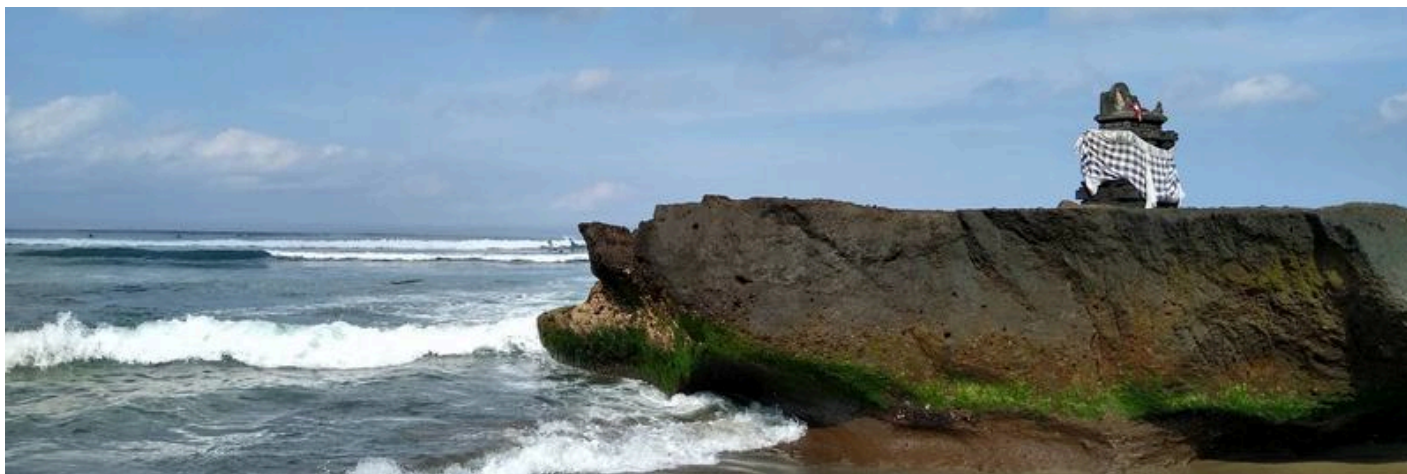




ПРАВО · РАЗБОР

Типичные ошибки покупателя недвижимости на Бали: сколько стоит каждая и как её проверить

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

Ошибки покупателя недвижимости на Бали повторяются из сделки в сделку. Мы собрали девять самых дорогих. К каждой — цена в рупиях или днях, норма закона и проверка.

КОРОТКО

Самые дорогие ошибки покупателя на Бали — оформить землю на индонезийского номинала, не проверить зону и разрешения, внести задаток без условий возврата. Сделка через номинала ничтожна: земля уходит государству, деньги не возвращают. При отказе от договора застройщиком тот удерживает от 20% внесённого. Проверка юристом стоит 8–30 млн рупий (≈ \$ 450–1700).

100%

вложений теряет покупатель при сделке через номинала

от 20%

внесённого удерживают при отказе от PPJB

26,1%

объявлений Uluwatu стоят на ограниченной земле

38,92%

загрузка неотельного жилья Бали, июнь 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Номинал и порог цены отнимают право целиком

02 Зона и разрешения решают, будет ли дом законным

03 Задаток без условий возврата сгорает

04 Налоги и гонорар добавляют к цене до 6%

- 05 Доход считают по отелю, а вилла живёт по своей загрузке
- 06 Платёж в долларах и сводная цена девяти ошибок

- 07 Что это значит для покупателя
- 08 Частые вопросы
- 09 Метод и источники

01 / 06

Номинал и порог цены отнимают право целиком

Ошибка 1 — оформить землю на знакомого индонезийца. Статья 26 земельного закона UUPA 5/1960 объявляет такую сделку ничтожной. Земля переходит государству, а уплаченные деньги по закону не возвращают. Проверка простая: в сертификате или акте стоит имя покупателя либо его компании PT PMA. Законные способы разобраны в материале о покупке иностранцем.

Ошибка 2 — купить дом на праве Hak Pakai дешевле порога. Приказ ATR/BPN 1241/2022 ставит для Бали минимум: 5 млрд рупий (≈ \$ 282 000) за дом и 2 млрд (≈ \$ 113 000) за квартиру. Дешевле право на иностранца не регистрируют, останутся аренда или своя компания.

Две ошибки с правом: что теряете

ОШИБКА	ЦЕНА ОШИБКИ	КАК ПРОВЕРИТЬ
Земля на номинала	100 % вложений, возврата нет	имя покупателя в сертификате или акте
Hak Pakai дешевле порога	право не регистрируют	дом от Rp 5 млрд, квартира от Rp 2 млрд

Источник: UUPA № 5/1960, ст. 26; Kepmen ATR/BPN № 1241/SK-HK.02/IX/2022, сентябрь 2022

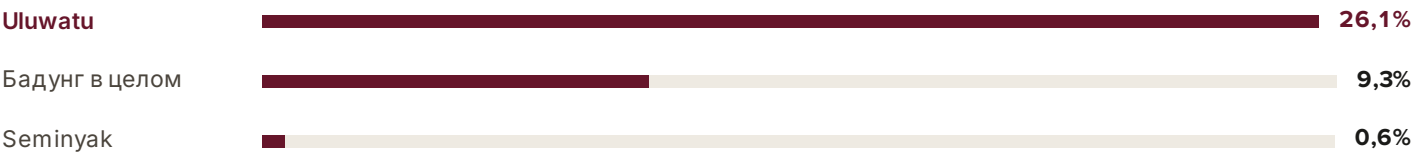
02 / 06

Зона и разрешения решают, будет ли дом законным

Ошибка 3 — не посмотреть зону участка. В выборке из 9 495 объявлений Бадунга 9,3% стоят на сельскохозяйственной, охраняемой или зелёной земле. В Uluwatu — каждое четвёртое. На такой земле разрешение на строительство не выдадут, узаконить дом не выйдет. Зону бесплатно смотрят по карте RDTR на портале GISTARU, подробнее — в разборе зонирования.

Ошибка 4 — купить готовую виллу, не спросив PBG и SLF. PBG разрешает строить, SLF подтверждает, что зданием можно пользоваться. За стройку без PBG регламент PP 16/2021 даёт лесенку мер: предупреждение, остановка работ, опечатывание, снос. Проверка — копии обоих документов, сверенные с объектом.

Доля объявлений на ограниченной земле



Объявлений в выборке: Uluwatu — 1 118, Бадунг — 9 495, Seminyak — 699.

Источник: Propertia, анализ объявлений Бадунга по RTRW 2013–2033, данные март а 2026; PP № 16/2021, ст. 45

03 / 06

Задаток без условий возврата сгорает

Ошибка 5 — подписать предварительный договор с застройщиком, не прочитав условия от каза. PP 12/2021 допускает PPJB только после 20% готовности, подтверждённого права на землю и PBG. Если покупатель передумал без вины застройщика, тот удерживает не меньше 20% полученного. При отказе банка в кредите — не больше 10%.

Наш расчёт: вилла за 3,5 млрд рупий (≈ \$ 198 000), внесено 30%, то есть 1,05 млрд. При отказе уйдёт минимум 210 млн рупий (≈ \$ 11 900). Проверка у юриста до задатка стоит в 7–26 раз меньше. Как оформить бронь — в материале про задаток.

Отказ от PPJB на вилле за Rp 3,5 млрд при 30% внесённых — наш расчёт

СИТУАЦИЯ	УДЕРЖАНИЕ	СУММА
Покупатель передумал	от 20%	от Rp 210 млн (≈ \$ 11 900)
Банк отказал в кредите	до 10%	до Rp 105 млн (≈ \$ 5 900)

Источник: PP № 12/2021, ст. 22H и 22I; The Indonesian Lawyer, 23.09.2026; расчёт Rise Real Bali



Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

 Написать в Telegram

 Написать в MAX

Налоги и гонорар добавляют к цене до 6%

Ошибка 6 — считать бюджет по цене из объявления. При переходе права покупатель платит ВРНТВ до 5% с базы за вычетом необлагаемого минимума от 80 млн рупий. Продавец платит 2,5% налога с дохода. Гонорар РРАТ не выше 1% суммы акта.

На доме за 5 млрд рупий ВРНТВ выходит около 246 млн (≈ \$ 13 900), плюс РРАТ до 50 млн. В аренде земли ВРНТВ обычно не возникает, зато арендодатель платит 10% с арендной платы. Кто его несёт, решает договор.

Сверх цены: кто что платит

ПЛАТЁЖ	КТО	СТАВКА
ВРНТВ	покупатель	до 5% от базы минус от Rp 80 млн
Налог при передаче права	продавец	2,5%
Гонорар РРАТ	по договору	до 1%

Источник: UU № 1/2022; PP № 34/2016; PP № 24/2016; PP № 34/2017

Доход считают по отелю, а вилла живёт по своей загрузке

Ошибка 7 — взять в расчёт загрузку отелей. По BPS в июне 2026 звёздные отели Бали заполнены на 64,87%. Неотельное жильё и прочее размещение — на 38,92%. Вилла ближе ко второй цифре: посуточная аренда в Canggu за год до июля 2026 дала 36,2%. Расчёт по отельной загрузке завышает выручку в 1,7 раза. Проверка — выгрузка броней за 12 месяцев.

Ошибка 8 — купить виллу под сдачу без лицензии. Срок оформления истёк 31 марта 2026 года, с 1 августа площадки снимают объекты без номера. Цена ошибки — ноль броней через площадки. Как получить разрешение — в материале про лицензию на сдачу.

Загрузка: отель против виллы



Отели и неотельное жильё — июнь 2026, Canggu — август 2025 – июль 2026.

Платёж в долларах и сводная цена девяти ошибок

Ошибка 9 — рассчитываться внутри Индонезии в долларах. Закон о валюте UU 7/2011 требует рупию в любом платёже на территории страны. Статья 33 за нарушение даёт до года лишения свободы и штраф до 200 млн рупий ($\approx$ \$ 11 300). Проверка — валюта платёжа в договоре и в реквизитах.

Ни одна проверка не дороже самой дешёвой ошибки.

Цена ошибки против цены проверки

ОШИБКА	ЦЕНА ОШИБКИ	ЦЕНА ПРОВЕРКИ
1. Номинал	100 % вложений	0, прочитать сертификат
2. Нак Pakai ниже порога	право не регистрируют	0, сверить цену
3. Зона	дом не узаконить	0, карта GISTARU
4. Нет PBG и SLF	вплоть до сноса	в составе проверки юриста
5. Задаток без условий	от 20 % внесённого	Rp 8–30 млн
6. Налоги вне бюджета	до 5 % цены и выше	0, расчёт до торга
7. Отельная загрузка	выручка ниже в 1,7 раза	0, выгрузка броней
8. Нет лицензии	ноль броней на площадках	0, запросить номер
9. Платёж в долларах	штраф до Rp 200 млн	0, валюта в договоре

Источник: UU № 7/2011, ст. 21 и 33; сводка Rise Real Bali по источникам материала

Что это значит для покупателя

- 01

Юриста заказывайте до задатка: 8–30 млн рупий против удержания от 20 % внесённого.
- 02

В сертификате или акте должно стоять ваше имя или имя вашей PT PMA, никаких номиналов.
- 03

Доход считайте по загрузке неотельного жилья, около 36–39 %, а не по отельным 65 %.
- 04

Вилла под сдачу без лицензии не попадёт на площадки — номер спрашивайте до покупки.

Следующий шаг: [Due diligence объекта на Бали: состав, цена, сроки](#)

Частые вопросы

Какая самая дорогая ошибка при покупке недвижимости на Бали?

Оформить землю на индонезийского номинала. Статья 26 закона UUPA 5/1960 делает такую сделку ничтожной: земля переходит государству, а уплаченные деньги вернуть нельзя. Займы и доверенности права не создают. Иностранцу законно доступны Hak Pakai, долгосрочная аренда и покупка через свою компанию PT PMA.

Сколько теряет покупатель, если откажется от сделки с застройщиком?

По PP 12/2021 застройщик удерживает не меньше 20% полученных денег, если договор расторгнут без его вины. Если в кредите отказал банк — не больше 10%. На вилле за 3,5 млрд рупий при внесённых 30% это от 210 млн рупий ($\approx$ \$ 11 900).

Можно ли иностранцу купить дом на Бали дешевле 5 миллиардов рупий?

На праве Hak Pakai — нет. Приказ ATR/BPN 1241/2022 ставит для Бали минимум 5 млрд рупий ($\approx$ \$ 282 000) за дом и 2 млрд рупий ($\approx$ \$ 113 000) за квартиру. Для более дешёвых объектов остаются долгосрочная аренда или покупка через свою компанию PT PMA.

Какую загрузку закладывать в расчёт доходности виллы?

Не отельную. По BPS в июне 2026 звёздные отели Бали заполнены на 64,87%, неотельное жильё — на 38,92%. Посуточная аренда в Canggu за год до июля 2026 показала 36,2%. Расчёт по отелльной цифре завышает выручку примерно в 1,7 раза.

Сколько стоит юридическая проверка перед покупкой?

Юрфирмы на Бали называют 8–30 млн рупий ($\approx$ \$ 450–1 700) за пакет, срок обычно одна-три недели. Экспресс-проверка земли встречается за 15 млн рупий и семь рабочих дней. Официальная проверка сертификата в земельном управлении стоит 50 тысяч рупий. Это дешевле любой из девяти ошибок.

Метод и источники

Нормы — по текстам UUPA 5/1960, PP 12/2021, PP 16/2021, PP 24/2016, PP 34/2016, PP 34/2017, UU 1/2022, UU 7/2011 и приказа ATR/BPN 1241/2022. Загрузка — BPS Bali за июнь 2026 и AirROI по Canggu за август 2025 – июль 2026; методики разные, сравниваем порядок цифр. Доля

объявлений на ограниченной земле — выборка Propertia, данные марта 2026, адреса в объявлениях приблизительные. Удержание по PPJB, BPHTB и кратность «проверка против задатка» — наш расчёт по курсу сайта 17 700 рупий за доллар. Размер административного штрафа за стройку без PBG в процентах от стоимости здания не подтвердили и в материал не взяли. Компании не называем. Материал не заменяет проверку конкретного объекта юристом.

— UUPA № 5/1960, ст. 26 — ничтожность передачи земли иностранцу, земля переходит государству

— PP № 12/2021, ст. 22H и 22I — условия PPJB и удержание при отказе покупателя

— Kemen ATR/BPN № 1241/SK-HK.02/IX/2022 — минимальная цена жилья для иностранцев, Бали

— BPS Provinsi Bali — загрузка звёздных отелей и прочего размещения, июнь 2026

— Propertia — зонирование 9 495 объявлений Бадунга, данные марта 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

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.



Вопрос по статье?

Ответим в Telegram



**Новые объекты и
выпуск недели**

Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

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/