MURIEL
REAL ESTATE AGENCY

MURIEL REAL ESTATE AGENCY

SYARAT & KETENTUAN LAYANAN PROPERTI UNTUK KLIEN WARGA NEGARA ASING (WNA)

TERMS & CONDITIONS OF PROPERTY SERVICES FOR FOREIGN NATIONAL (WNA) CLIENTS

Mencakup Freehold (kerangka hukum), Hak Pakai, Leasehold, dan Panduan Legal Umum Covering Freehold (legal framework), Hak Pakai, Leasehold, and General Legal Guidance

Nomor Dokumen / Document No.: MUR/TC-WNA/VIII/2026-001
Tanggal Terbit / Issue Date: 14 Agustus 2026

Kode Verifikasi / Verification Code



MUR/TC-WNA/VIII/2026-001

1. Definisi & Ruang Lingkup Layanan

Definitions & Scope of Services

Dokumen ini mengatur syarat dan ketentuan layanan keagenan properti yang diberikan oleh Muriel Real Estate Agency ("Muriel") kepada klien berkewarganegaraan asing ("Klien/WNA") sehubungan dengan pembelian, penyewaan jangka panjang (leasehold), atau pengaturan kepemilikan properti di Bali, Indonesia.

This document sets out the terms and conditions of property agency services provided by Muriel Real Estate Agency ("Muriel") to foreign national clients ("Client") in relation to the purchase, long-term leasing (leasehold), or ownership structuring of property in Bali, Indonesia.

Layanan Muriel bersifat sebagai perantara (agen) dan tidak menggantikan jasa notaris/PPAT, konsultan pajak, atau penasihat hukum independen.

Muriel's services are intermediary (agency) in nature and do not replace the services of a notary/PPAT, tax consultant, or independent legal advisor.

2. Kerangka Hukum Kepemilikan Properti bagi WNA

Legal Framework for Foreign Property Ownership

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), Hak Milik (freehold) hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. WNA tidak dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik secara langsung atas nama pribadi. Struktur hukum yang tersedia bagi WNA meliputi:

Under the Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960), freehold (Hak Milik) title may only be held by Indonesian citizens. Foreign nationals cannot hold freehold land directly in their personal name. Legal structures available to foreign nationals include:

2.1 Hak Pakai (Right to Use)

- Satu-satunya hak atas tanah yang dapat didaftarkan langsung atas nama individu WNA di Kantor Pertanahan (BPN).
- *The only land right that can be registered directly in an individual foreign national's name at the Land Office (BPN).*
- Berlaku 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun (estimasi total hingga 80 tahun), sesuai peraturan yang berlaku saat perpanjangan/pembaruan diajukan.
- *Initial term of 30 years, extendable by 20 years, and renewable for a further 30 years (up to approximately 80 years total), subject to the regulations in force at the time of each extension/renewal.*
- Mensyaratkan pemegang izin tinggal yang sah (KITAS/KITAP) dan properti memenuhi nilai minimum yang ditetapkan pemerintah untuk wilayah Bali.
- *Requires a valid stay permit (KITAS/KITAP) and the property must meet the government-set minimum value threshold applicable to Bali.*

2.2 Leasehold / Hak Sewa

- Perjanjian sewa jangka panjang antara pemilik Hak Milik dan WNA, umumnya 25–30 tahun dengan opsi perpanjangan, dituangkan dalam akta notaris.
- *A long-term lease agreement between the freehold owner and the foreign national, generally 25–30 years with extension options, formalised through a notarial deed.*
- Terbuka bagi WNA tanpa mensyaratkan izin tinggal, dan merupakan struktur paling umum di pasar vila Bali.
- *Open to foreign nationals without a residency requirement, and the most common structure in the Bali villa market.*

2.3 PT PMA + HGB/Hak Pakai

- Untuk kebutuhan bisnis/skala investasi, WNA dapat mendirikan PT PMA (perusahaan penanaman modal asing) yang dapat memegang HGB atau Hak Pakai atas nama perusahaan.
- *For business or investment-scale needs, foreign nationals may establish a PT PMA (foreign investment company) which can hold HGB or Hak Pakai in the company's name.*

2.4 Larangan Skema Nominee

Muriel tidak memfasilitasi dan tidak menyarankan penggunaan perjanjian nominee (meminjam nama WNI untuk memegang Hak Milik atas kepentingan WNA). Skema ini tidak sah dan tidak dapat ditegakkan secara hukum di Indonesia, serta berisiko tinggi kehilangan aset.

Muriel does not facilitate or recommend nominee arrangements (using an Indonesian citizen's name to hold freehold title on behalf of a foreign national). Such arrangements are legally invalid and unenforceable in Indonesia and carry a high risk of asset loss.

3. Peran & Tanggung Jawab Muriel

Role & Responsibilities of Muriel

- Menyediakan informasi listing, menyelenggarakan survei/kunjungan properti, dan memfasilitasi komunikasi antara Klien dan pemilik/pengembang.
- *Providing listing information, arranging property viewings, and facilitating communication between the Client and the owner/developer.*
- Melakukan uji tuntas awal (preliminary due diligence) atas status legal properti berdasarkan dokumen yang tersedia.
- *Conducting preliminary due diligence on the property's legal status based on available documents.*
- Merekomendasikan notaris/PPAT, konsultan pajak, dan/atau penasihat hukum independen untuk proses hukum lanjutan.
- *Recommending an independent notary/PPAT, tax consultant, and/or legal advisor for further legal processes.*
- Tidak bertindak sebagai kuasa hukum, penjamin dana, atau pihak dalam akta jual-beli/sewa kecuali diberi kuasa tertulis secara khusus.
- *Not acting as legal counsel, escrow guarantor, or a party to the sale/lease deed unless separately and expressly authorised in writing.*

4. Proses Transaksi & Uji Tuntas

Transaction Process & Due Diligence

Sebelum transaksi disepakati, Klien disarankan untuk melakukan uji tuntas independen atas: keabsahan sertifikat tanah di BPN, status zonasi (PKKPR), izin bangunan (PBG), riwayat kepemilikan, serta ada/tidaknya sengketa atau agunan.

Before finalising a transaction, the Client is advised to conduct independent due diligence covering: validity of the land certificate at the National Land Agency (BPN), zoning status (PKKPR), building permit (PBG), ownership history, and the existence of any disputes or encumbrances.

Muriel akan mendampingi proses ini namun keputusan akhir dan tanggung jawab verifikasi hukum tetap berada pada Klien bersama notaris/PPAT dan penasihat hukum yang ditunjuk.

Muriel will assist throughout this process; however, the final decision and legal verification responsibility remain with the Client, together with the appointed notary/PPAT and legal advisor.

5. Biaya, Komisi & Pembayaran

Fees, Commission & Payment

Komisi jasa keagenan Muriel disepakati secara terpisah dengan pihak pemberi mandat (pemilik/pengembang atau Klien, sesuai kesepakatan) dan dituangkan dalam lampiran/perjanjian komisi tersendiri.

Muriel's agency commission is agreed separately with the mandating party (owner/developer or Client, as applicable) and set out in a separate commission agreement/annex.

Seluruh pembayaran terkait harga properti (deposit, pelunasan) dilakukan langsung antara Klien dan penjual/pemilik atau melalui rekening escrow notaris — Muriel tidak menerima atau menampung dana transaksi properti Klien.

All payments relating to the property price (deposit, final settlement) are made directly between the Client and the seller/owner, or via a notary escrow account — Muriel does not receive or hold the Client's property transaction funds.

6. Kewajiban Pajak Klien

Client Tax Obligations

Klien bertanggung jawab atas kewajiban perpajakan yang timbul dari transaksi, termasuk namun tidak terbatas pada BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), PPh atas pengalihan/perolehan hak, dan kepemilikan NPWP Indonesia bila disyaratkan.

The Client is responsible for tax obligations arising from the transaction, including but not limited to BPHTB (land and building acquisition duty), income tax on the transfer/acquisition of rights, and holding an Indonesian NPWP (tax ID) where required.

Insentif/keringanan pajak yang berlaku sewaktu-waktu (termasuk skema PPN yang diatur dalam peraturan Kementerian Keuangan) tunduk pada syarat dan perubahan peraturan yang berlaku; Klien disarankan berkonsultasi dengan konsultan pajak untuk kondisi terkini.

Any tax incentives or relief in effect from time to time (including VAT schemes regulated by the Ministry of Finance) are subject to conditions and regulatory changes; the Client is advised to consult a tax advisor for current conditions.

7. Batasan Tanggung Jawab & Disclaimer

Limitation of Liability & Disclaimer

Muriel bukan merupakan firma hukum, notaris, atau konsultan pajak. Informasi umum mengenai Hak Pakai, leasehold, dan PT PMA dalam dokumen ini bersifat edukatif dan dapat berubah sesuai perkembangan regulasi pemerintah Indonesia.

Muriel is not a law firm, notary, or tax consultancy. General information on Hak Pakai, leasehold, and PT PMA in this document is educational in nature and may change in line with developments in Indonesian government regulations.

Muriel tidak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari keputusan Klien yang tidak didasarkan pada verifikasi hukum independen, atau atas perubahan regulasi yang terjadi setelah tanggal penerbitan dokumen ini.

Muriel is not liable for losses arising from Client decisions not based on independent legal verification, or from regulatory changes occurring after the issue date of this document.

8. Kerahasiaan & Perlindungan Data

Confidentiality & Data Protection

Data pribadi dan dokumen Klien yang dibagikan kepada Muriel akan digunakan semata-mata untuk keperluan proses keagenan dan tidak akan dibagikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan, kecuali diwajibkan oleh hukum.

The Client's personal data and documents shared with Muriel will be used solely for agency-related purposes and will not be disclosed to third parties without consent, except as required by law.

9. Penyelesaian Sengketa & Hukum yang Berlaku

Dispute Resolution & Governing Law

Dokumen ini tunduk pada hukum Republik Indonesia. Setiap perselisihan akan diupayakan diselesaikan secara musyawarah; apabila tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian dilakukan melalui mediasi dan/atau pengadilan yang berwenang di Denpasar, Bali.

This document is governed by the laws of the Republic of Indonesia. Any dispute shall first be resolved amicably through consultation; if no agreement is reached, resolution shall proceed through mediation and/or the competent court in Denpasar, Bali.

10. Masa Berlaku & Pengakhiran

Term & Termination

Dokumen ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh para pihak dan tetap berlaku hingga transaksi selesai atau diakhiri secara tertulis oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan wajar sebelumnya.

This document takes effect upon signing by the parties and remains in force until the transaction is completed or terminated in writing by either party with reasonable prior notice.