

الفحص القانوني · ترخيص التأجير

رخصة تأجير فيلا في بالي: ما تحتاجه للتأجير

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 4 من 4

لسنوات، كانت فيلا في بالي تستقبل نزلاء باللبيلة عبر Airbnb دون أن يسأل أحد عن رخصة. في 2026 بدأت منذ

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-rental-license>

باختصار

لتأجير فيلا في بالي قصير المدى بشكل قانوني، يحتاج المشقّل NIB من نظام OSS بكود النشاط الصحيح، KBLI 55193 للفيلا، على مبنى يحمل PBG وSLF في تصنيف يسمح بالإقامة. حددت وزارة السياحة الإندونيسية 1 أغسطس 2026 موعداً لبدء حذف المشقّلين غير المرخصين من منصات الحجز.

1-3 أ	≈ 1,600	1 أغسطس 2026
المدة المعتاد	مشقّل غير مرخص في المجموعة الأولى للحذف (Antara، يونيو 2026)	بدء حذف المشقّلين غير المرخصين من منصات الحجز (Kemenpar)

في هذا التقرير

01	ما الذي تغيّر في التأجير قصير المدى في بالي عام 2026
02	المنصات التي تجري الفحص
03	من ماذا تتكون رخصة التأجير قصير المدى
04	Pondok wisata أم فيلا: أي كود نشاط يناسب
05	كيف يحصل المالك الأجنبي على الترخيص
06	يجب أن يستوفي المبنى الشروط قبل النشاط
07	ماذا يحدث إن أُجرت بلا رخصة
08	ماذا تعني الرخصة لأرقامك
09	شراء فيلا للتأجير
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

ما الذي تغيّر في التأجير قصير المدى في بالي عام 2026

لم تتغيّر القاعدة كثيراً، بل التطبيق هو ما تغيّر. بدأت وزارة السياحة الإندونيسية برنامجاً في مارس 2025 لإدخال نظام الترخيص، واستعانّت بمنصات الحجز للتحقق.

كان الموعد النهائي الأول للإعلانات 31 مارس 2026. ثم انتقلت الوزارة إلى نهج تدريجي. اعتباراً من 1 أغسطس من نحو 1,600 مشقّل غير مرخص الحذف. واعتباراً من يونيو 2027، تخطط المنصات للتحقق تلقائياً من NIB التجاري لكل إعلان مقابل OSS.

الحجم يفسر السبب. قالت الحكومة الإقليمية لبالي إن نحو 470,000 إعلان إقامة للجزيرة يعمل على أكبر تسبب منها فقط، أقل من 7%، يحمل رقم تسجيل مؤكداً. أقرّ التغيير بوصفه تنظيفاً للسوق: تفقد الفلل المرخصة م أرقام إشغالها أسهل للثقة.

مارس 2025

بدء البرنامج

تبدأ وزارة السياحة تسجيل الإقامة البديلة.

31 مارس 2026

الموعد النهائي الأول

يُتوقع أن تُظهر الإعلانات على منصات الحجز رخصة سارية.

1 أغسطس 2026

بدء الحذف

نحو 1,600 مشغل محدد يواجهون الإزالة.

يونيو 2027

فحوص تلقائية

تتحقق المنصات من NIB و KBLI و NKU مقابل OSS.

المصدر: Antara وBisnis Indonesia وAntara، 3 يونيو 2026؛ Bali Discovery، فبراير 2026؛ Jakarta Post

09 / 02

المنصات التي تجري الفحص

تعمل تسع منصات مع الوزارة على التحقق: Airbnb وBooking.com وAgoda وExpedia وTraveloka وRedDoorz وOYO. تطلب كل منصة رقم الرخصة في الإعلان، وهذا الحقل هو ما أعطى الموعد النهائي قوته

بحسب الوزارة، يستطيع المشغل الذي يكمل الترخيص بعد الحذف العودة إلى المنصات. الحذف لا يحمل غراماً بالنسبة لفيلا تعيش على الحجوزات الليلية، ينخفض الإشغال نحو الصفر طوال فترة الحذف.

المصدر: تصريحات Kemenpar عبر Antara، يونيو 2026؛ Bali Property Scout، 4 يونيو 2026

09 / 03

من ماذا تتكون رخصة التأجير قصير المدى

الطبقة الأساسية هي NIB، رقم التعريف التجاري الصادر عبر OSS. الرقم نفسه مجاني، وبملف مكتمل يصدر ٥ أيام عمل.

يحمل NIB أكواد نشاط (KBLI)، ويجب أن يطابق الكود ما يفعله العقار فعلياً. وفوق ذلك يقع معيار النشاط لوزير السياحة 6/2025 حسب مستوى مخاطر النشاط. تشمل معايير الإقامة شهادة صحية، Sertifikat Laik Sehat تحديداً، لا تنشر الحكومة أي قائمة أسعار رسمية على الإطلاق، ولهذا ترى عروض أسعار متفاوتة إلى هذا الحد. وهي قابلة للتفاوض.

الخطوة الأخيرة تحدث على المنصة: يُدرج رقم الرخصة في الإعلان.

01 الكيان التجاري

يحتاج المالك الأجنبي شركة يمكنها حمل كود النشاط الصحيح، عادة PT PMA.

02 NIB عبر OSS

مجاني، عادة يوم إلى ثلاثة أيام عمل بملف مكتمل.

03 معيار النشاط السياحي

يُتحقق منه حسب مستوى المخاطر بموجب Permenpar 6/2025.

04 الشهادة الصحية

Sertifikat Laik Sehat للإقامة.

05 رقم الرخصة في الإعلان

يُدخل في كل منصة حجز.

المصدر: SmartLegal.id بشأن NIB عبر OSS، 1 أكتوبر 2025؛ Permenpar 6/2025، عبر Pariwisata

09 / 04

Pondok wisata أم فيلا: أي كود نشاط يناسب

يظهر كودان في كل نقاش تقريباً. KBLI 55130، pondok wisata، هو نُزل منزلي: غرف تُؤجر بالليلة في بيت أعمال صغيرة مخصص للمواطنين الإندونيسيين.

KBLI 55193 هو كود الفيلا، وهو الذي تستخدمه PT PMA لتأجير فيلا تجارياً. المشتري الأجنبي الذي يسمع أن يسأل باسم من سيكون ذلك التسجيل. تحت كود النُّزل المنزلي، الجواب لن يكون اسمك أبداً.

KBLI 55193 ، الفيلا،	KBLI 55130 ،Pondok wisata
• منحاح لشركة PT PMA • الكود القياسي لفيلا تُؤجّر بالليلة للسياح • يحتاج تصنيفاً يسمح بالإقامة • يقع ضمن خطة استثمار الشركة	• للمواطنين الإندونيسيين فقط • المالك يسكن البيت ويؤجّر غرفاً أو وحدة منفصلة • نطاق صغير • ليس مساراً لفيلا مملوكة لأجنبي

المصدر: BPS، تعريف KBLI 55130؛ Villa Bali Sale و Bali Property Rules بشأن الترخيص للأجانب،

09 / 05

كيف يحصل المالك الأجنبي على الترخيص

المسار المباشر هو شركة PT PMA خاصة بك تحمل KBLI 55193. يمنحك ذلك تحكماً كاملاً بالرخصة والحج أيضاً تذكرة دخول الشركة: 2.5 مليار روبية رأس مال مدفوع بموجب لائحة BKPM رقم 5/2025، والتزام استئ كود في كل موقع، إضافة إلى تقارير استثمار ربع سنوية. يشرح دليلنا عن PT PMA التكاليف بالتفصيل.

المسار الشائع الآخر هو شركة إدارة مرخصة. تدخل الفيلا ضمن تشغيلها، وتغطي رخصتها التأجير. إن سلكت ه NIB في الإعلان، وهل تغطي الرخصة عنوان فيلتك تحديداً، وماذا يحدث للإعلان إن غيّرت شركة الإدارة.

المصدر: لائحة BKPM رقم 5/2025؛ ممارسة Rise Real Bali في تجهيز الفلل للتأجير

09 / 06

يجب أن يستوفي المبنى الشروط قبل النشاط

تجيب الرخصة عن سؤال: هل يمكنك تشغيل النشاط؟ ويجب التصنيف العمراني عن سؤال: هل يمكنك تشغ أحدهما عن الآخر.

تسير السلسلة بترتيب: تصنيف يسمح بالإقامة السياحية، ثم PBG للمبنى، ثم SLF بعد اكتماله، ثم NIB والم حلقة يوقف البقية. تغطي دلائلنا عن التصنيف العمراني وعن PBG و SLF الحلقات الثلاث الأولى.

تستحق الأرض الزراعية نظرة منفصلة. تقيد لائحة إقليمية من فبراير 2026، Perda 4/2026، تحويل الأراضي أو مواقع تجارية. يمكن لفيلا على أرض أرز سابقة وأخرى في منطقة سياحية في بادونغ أن تستقبلا حجوزات اليوم مختلفة تماماً.

المصدر: Perda Bali 4/2026، عبر Lingkarinews و Bisnis Bali، فبراير 2026

09 / 07

ماذا يحدث إن أُجّرت بلا رخصة

تحدد لائحة وزير السياحة 6/2025 إجراءات إدارية: إنذار كتابي، ثم تعليق رخصة النشاط، ثم إلغاؤها. تأتي عادة المخالفة سلامة النزلاء للخطر، يمكن للسلطات القفز مباشرة إلى الخطوات الأخيرة.

لم نجد غرامات بالروبية للتأجير غير المرخص في أي مصدر تمكّننا من التحقق منه. التكلفة الحقيقية هي الإعلان الضريبية. في مايو 2026، أرسلت بادونغ فرقاً ميدانية إلى شمال كوتا ومنجوي وجنوب كوتا. وبحسب إحصائها، للإقامة مسجلاً لدى المنطقة الإدارية، منها 4,218 فيلا.

المصدر: Permenpar 6/2025 بشأن معايير النشاط السياحي والرقابة والإجراءات الإدارية؛ ali Discovery

09 / 08

ماذا تعني الرخصة لأرقامك

صار الترخيص جزءاً من اقتصاد الفيلا. حين يعرض عليك بائع دخل تأجير قصير المدى، اسأل تحت أي شركة تُؤ بها. إن كان الجواب غامضاً، فالدخل المتوقع غامض أيضاً.

راقب المعايير المرجعية أيضاً. تقديرات الإشغال المبنية على إعلانات تضم فللاً غير مرخصة تميل إلى الارتفاع، لأن طريقها للخروج من المنصات. قارن فيلتك بعقارات تعمل بالفعل تحت رخصة.

اترك وقتاً قبل أول حجز. NIB يستغرق أياماً. أما المعيار السياحي والشهادة الصحية وإعداد المنصة فتستغرق

✓ أي شركة تؤجر الفيلا، وما رقم NIB الخاص بها

✓ KBLI 55193 على ذلك NIB، ويغطي هذا العنوان

✓ التصنيف يسمح بالإقامة السياحية

✓ PBG و SLF سارتان

✓ الشهادة الصحية: صادرة، أو مجدولة بتاريخ

شراء فيلا للتأجير

إن كان دخل التأجير هو الهدف، صُفِّ بحسب الرخصة من البداية. يدرج كتالوجنا فللاً جاهزة إلى جانب مشاريع لك الرخص التي تحملها كل واحدة قبل الالتزام. تُظهر صفحات المناطق الأسعار اليلية والإشغال حسب الموقع الأرض والملكية.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 التأجير القانوني قصير المدى يحتاج NIB يكود النشاط الصحيح، على مبنى يحمل PBG وSLF، في تصنيف يسمح بالـ
- 02 بدأ حذف نحو 1,600 مشغّل غير مرخّص في 1 أغسطس 2026، ومن المقرر أن تبدأ الفحوص التلقائية في يونيو 27
- 03 Pondok wisata مخصص للمواطنين الإندونيسيين. الفيلا المملوكة لأجنبي تُؤجّر بموجب KBLI 55193، عبر PMA
- 04 تمتد الإجراءات الإدارية من الإنذار إلى الإلغاء، لكن ما يكلف مالاً فعلياً هو فقدان الإعلان.

أسئلة شائعة

هل يمكنني تأجير فيلتي في بالي على Airbnb؟

نعم، إن كانت الفيلا تعمل برخصة سارية ويظهر رقمها في الإعلان. بدأت وزارة السياحة حذف المشغّلين غير المرخّصين اعتباراً من 1 أغسطس 2026، بدءاً بمجموعة من نحو 1,600 مشغّل.

ما هو pondok wisata، وهل يستطيع الأجنبي استخدامه؟

Pondok wisata، KBLI 55130، كود نُزل منزلي لغرف تُؤجّر في بيت يسكنه المالك. وهو مخصص للمواطنين الإندونيسيين. الفيلا المملوكة لأجنبي تُؤجّر بموجب KBLI 55193، عادة عبر PT PMA.

كم تكلف رخصة تأجير فيلا في بالي؟

NIB نفسه مجاني عبر OSS. لا توجد قائمة أسعار حكومية رسمية للمعيار السياحي والشهادات المرتبطة به، وألوكلاء قابلة للتفاوض. اطلب عرض سعر مكتوب يفصل الرسوم الرسمية عن أتعاب الخدمة.

ما غرامات التأجير بلا رخصة؟

لم نجد غرامات موثّقة بالروبية. تحدد لائحة وزير السياحة 6/2025 إنذاراً، ثم تعليقاً، ثم إلغاءً، وتحذف المنصا المشغّلين غير المرخّصين.

فيلتي على أرض أرز سابقة. هل هذا يشكّل مشكلة للترخيص؟

قد يكون كذلك، الرخصة لا تجعل الاستخدام قانونياً في تصنيف يحظره، وتقيد Perda Bali 4/2026 تحويل المنتج إلى فلل. تحقق من تصنيف القطعة بشكل منفصل عن الرخصة.

من أين نعرف ذلك

المواعيد النهائية ومجموعة الحذف مأخوذة من تصريحات وزارة السياحة كما نقلتها Antara وBisnis Indonesia. مراجعتها مقابل تغطية إنجليزية. عدد الإعلانات هو الرقم العام للحكومة الإقليمية كما نقلته Bali Discovery. أكواد النشاط مأخوذة من تصنيف BPS ودليلين للترخيص للملاك الأجانب. الإجراءات الإدارية تتبع لائحة وزير أتعاب الرخصة القطاعية أو غرامات التأجير غير المرخّص، لأن لا أرقام رسمية منشورة بشأنها. استخدم هذا لتحدّ كراي قانوني.

— تصريحات وزارة السياحة بشأن حذف منصات الحجز، عبر Antara وBisnis Indonesia، 3 يونيو 2026

— The Jakarta Post، تشديد بالي الحملة على الإقامة السياحية غير المرخصة، 25 مايو 2026

— Bali Discovery، أرقام إقليمية عن الإعلانات وفحوص بادونغ الميدانية، فبراير ومايو 2026

— لائحة وزير السياحة رقم 6 لعام 2025 بشأن معايير النشاط السياحي والإجراءات الإدارية

— SmartLegal.id، NIB عبر OSS، 1 أكتوبر 2025

— BPS، تعريف KBLI 55130 pondok wisata

— لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025 بشأن رأس مال PT PMA

— Perda Bali رقم 4 لعام 2026، الموقّعة في 24 فبراير 2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إنـدونيسيـي. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer)

لديـك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-rental-license