

COMPROBACIONES · LICENCIA DE ALQUILER

Licencia de alquiler turístico en Bali: qué hace falta para alquilar por noches

24 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 4 de 4**

Durante años, una villa en Bali se alquilaba por noches en Airbnb sin que nadie pidiera licencia. En 2026 las plataformas empezaron a pedirla, y la licencia pasó a pesar en la rentabilidad.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-villa-rental-license/>

EN RESUMEN

Para alquilar legalmente una villa en Bali por noches, quien la explota necesita un NIB del sistema OSS con el código de actividad correcto, el KBLI 55193 para villas, en un edificio con PBG y SLF y en una zona que permita alojamiento. El Ministerio de Turismo fijó el 1 de agosto de 2026 como inicio de la retirada de las plataformas de los operadores sin licencia.

1 ago 2026

empieza la retirada de las plataformas de los operadores sin licencia (Kemenpar)

≈ 1.600

operadores sin licencia en el primer grupo que se retira (Antara, junio de 2026)

1–3 días

lo que suele tardar un NIB por OSS con el expediente completo

9

plataformas de reservas que verifican licencias con el ministerio

EN ESTE INFORME

01 Qué cambió en 2026 para el alquiler vacacional en Bali

02 Las plataformas que hacen el control

03	De qué se compone la licencia de alquiler turístico
04	Pondok wisata o villa: qué código de actividad corresponde
05	Cómo obtiene la licencia un propietario extranjero
06	Antes que la actividad, tiene que cumplir el edificio
07	Qué pasa si alquilas sin licencia

08	Qué significa la licencia para tus números
09	Comprar una villa para alquilarla
10	Qué significa para el comprador
11	Preguntas frecuentes
12	Cómo lo sabemos

01 / 09

Qué cambió en 2026 para el alquiler vacacional en Bali

La norma apenas cambió; lo que cambió fue su aplicación. En marzo de 2025 el Ministerio de Turismo de Indonesia lanzó un programa para meter en el sistema de licencias las villas privadas y las casas de huéspedes, y sumó a las plataformas de reservas para hacer el control.

El primer plazo para los anuncios fue el 31 de marzo de 2026. Después el ministerio pasó a un calendario por fases. Desde el 1 de agosto de 2026, un grupo verificado de unos 1.600 operadores sin licencia queda expuesto a la retirada de las plataformas. A partir de junio de 2027 las plataformas prevén cotejar de forma automática con OSS el NIB, el código de actividad y el número de actividad de cada anuncio.

Las cifras explican por qué. Según el gobierno provincial de Bali, en las nueve mayores plataformas había unos 470.000 anuncios de alojamiento en la isla, y solo unos 31.000, menos del 7 %, llevaban un número de registro confirmado. Léelo como una limpieza del mercado: las villas con licencia pierden competidores sin ella, y sus cifras de ocupación se vuelven más fiables. Si tienes un piso turístico en España, el proceso te sonará: desde el 1 de julio de 2025 los anuncios en plataformas exigen el número del Registro Único de Arrendamientos (Real Decreto 1312/2024).

MARZO DE 2025

Arranca el programa

El Ministerio de Turismo empieza a registrar el alojamiento alternativo.

31 DE MARZO DE 2026

Primer plazo

Los anuncios en las plataformas deben mostrar una licencia válida.

1 DE AGOSTO DE 2026

Empieza la retirada

Unos 1.600 operadores identificados, expuestos a salir de las plataformas.

JUNIO DE 2027

Controles automáticos

Las plataformas verifican NIB, KBLI y NKU contra OSS.

Fuente: Antara y Bisnis Indonesia, 3 de junio de 2026; Bali Discovery, febrero de 2026; The Jakarta Post, 25 de mayo de 2026; BOE, Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre

02 / 09

Las plataformas que hacen el control

Nueve plataformas colaboran con el ministerio en la verificación: Airbnb, Booking.com, Agoda, Expedia, Traveloka, Tiket.com, Trip.com, RedDoorz y OYO. Todas piden el número de licencia en el anuncio, y ese campo es lo que dio fuerza al plazo.

Según el ministerio, un operador que complete la licencia después de la retirada puede volver a las plataformas. La retirada no lleva multa. Lo que cuesta es el canal de venta: para una villa que vive de reservas por noches, la ocupación cae casi a cero mientras dura.

Fuente: Declaraciones de Kemenpar recogidas por Antara, junio de 2026; Bali Property Scout, 4 de junio de 2026

03 / 09

De qué se compone la licencia de alquiler turístico

La base es el NIB, el número de identificación empresarial que se obtiene por OSS. El número es gratuito y, con el expediente completo, suele llegar en entre uno y tres días hábiles.

El NIB lleva asociados códigos de actividad (KBLI), y el código tiene que corresponder a lo que hace el inmueble. Encima va el estándar turístico de la actividad, que fija el Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025 según su nivel de riesgo. En alojamiento incluye un certificado sanitario, el Sertifikat Laik Sehat. Para esta parte sectorial el gobierno no publica ninguna tarifa oficial, y por eso verás presupuestos tan distintos. Los gestores publican sus propios honorarios, y son negociables.

El último paso se da en la plataforma: el número de licencia se mete en el anuncio.

-
- 01** **Sociedad**
Un propietario extranjero necesita una sociedad que pueda tener el código de actividad correcto, normalmente una PT PMA.
 - 02** **NIB por OSS**
Gratuito, normalmente de uno a tres días hábiles con el expediente completo.
 - 03** **Estándar turístico**
Verificado según el nivel de riesgo, conforme al Permenpar 6/2025.
 - 04** **Certificado sanitario**
Sertifikat Laik Sehat para el alojamiento.
-

05 Número de licencia en el anuncio

Se introduce en cada plataforma de reservas.

Fuente: SmartLegal.id sobre el NIB por OSS, 1 de octubre de 2025; Permenpar 6/2025, según LSU Pariwisata y peraturan.go.id

04 / 09

Pondok wisata o villa: qué código de actividad corresponde

Hay dos códigos que salen en casi todas las conversaciones. El KBLI 55130, pondok wisata, es una casa de huéspedes: habitaciones alquiladas por noches en una casa donde vive el propio dueño. Es un código de pequeña empresa reservado a ciudadanos indonesios.

El KBLI 55193 es el código de villa, y es el que usa una PT PMA para alquilar una villa de forma comercial. Si a un comprador extranjero le dicen «la registramos como casa de huéspedes», tiene que preguntar a nombre de quién iría ese registro. Con un código de pondok wisata, nunca al suyo.

Pondok wisata, KBLI 55130

- Solo ciudadanos indonesios
- El dueño vive en la casa y alquila habitaciones o una unidad aparte
- Pequeña escala
- No sirve para una villa de un extranjero

Villa, KBLI 55193

- Abierto a una PT PMA
- El código habitual para una villa alquilada por noches a turistas
- Exige una zona que permita alojamiento
- Va dentro del plan de inversión de la sociedad

Fuente: BPS, definición del KBLI 55130; Bali Property Rules y Villa Bali Sale sobre licencias para extranjeros, 2026

05 / 09

Cómo obtiene la licencia un propietario extranjero

La vía directa es tu propia PT PMA con el KBLI 55193. Te da el control total de la licencia, las reservas y los ingresos. También trae el peaje de entrada de la sociedad: Rp 2.500 millones de capital desembolsado según el Reglamento BKPM 5/2025, un compromiso de inversión de más de Rp 10.000 millones por código y ubicación, e informes trimestrales de inversión. En la guía de la PT PMA repasamos los costes.

La otra vía habitual es una gestora con licencia. La villa entra en su explotación y su licencia cubre el alquiler. Si eliges este camino, pregunta qué NIB aparece en el anuncio, si la licencia cubre la dirección de tu villa y qué pasa con el anuncio si cambias de gestora.

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025; práctica de Rise Real Bali preparando villas para el alquiler

Antes que la actividad, tiene que cumplir el edificio

La licencia responde a si puedes ejercer la actividad. La zonificación, a si puedes ejercerla en esa parcela. Una no cubre la otra.

La cadena va en orden: una zona que permita alojamiento turístico, un PBG para el edificio, un SLF cuando está terminado y, después, el NIB y el estándar turístico. Si falla un eslabón, se para todo lo demás. Las guías de zonificación y de PBG y SLF cubren los tres primeros.

El suelo agrícola merece una mirada aparte. Una norma provincial de febrero de 2026, la Perda 4/2026, restringe la transformación de suelo agrícola productivo en villas o locales comerciales. Una villa sobre un antiguo arrozal y otra en zona turística de Badung pueden estar recibiendo reservas hoy y, aun así, tener riesgos muy distintos.

Fuente: Perda Bali 4/2026, según Bisnis Bali y Lingkarinews, febrero de 2026

Qué pasa si alquilas sin licencia

El Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025 prevé medidas administrativas: apercibimiento por escrito, después suspensión de la licencia de actividad y, por último, revocación. Suelen llegar por fases. Si la infracción pone en riesgo la seguridad de los huéspedes, la administración puede saltar directamente a las últimas.

No hemos encontrado en ninguna fuente verificable multas en rupias por alquilar sin licencia. El coste real es el anuncio, y además el control fiscal. En mayo de 2026, Badung mandó equipos de inspección a Kuta Norte, Mengwi y Kuta Sur. Según su recuento, tenía registrados 5.710 negocios de alojamiento, 4.218 de ellos villas.

Fuente: Permenpar 6/2025 sobre estándares, supervisión y medidas administrativas en turismo; Bali Discovery, mayo de 2026

Qué significa la licencia para tus números

La licencia forma ya parte de la rentabilidad de una villa. Cuando un vendedor te enseñe ingresos por alquiler vacacional, pregunta con qué sociedad se alquila la villa y cuál es su NIB. Si la respuesta es vaga, la previsión de ingresos también.

Mira también las referencias. Las ocupaciones estimadas a partir de anuncios que incluyen villas sin licencia salen altas, porque parte de esos anuncios está saliendo de las plataformas. Compara tu villa con inmuebles que ya operan con licencia.

Deja margen antes de la primera reserva. El NIB lleva días; el estándar turístico, el certificado sanitario y el alta en las plataformas, semanas.

- ✓ Qué sociedad alquila la villa y cuál es su NIB
- ✓ KBLI 55193 en ese NIB, para esta dirección
- ✓ La zona permite alojamiento turístico
- ✓ PBG y SLF en vigor
- ✓ Certificado sanitario: emitido o con fecha fijada
- ✓ Ocupaciones de referencia sacadas de villas con licencia, no de todos los anuncios de alrededor

09 / 09

Comprar una villa para alquilarla

Si lo que buscas son ingresos por alquiler, filtra por licencia desde el principio. En nuestro catálogo hay villas terminadas junto a proyectos sobre plano, y te confirmamos qué licencias tiene cada una antes de que te comprometas. Las páginas de zonas muestran tarifas por noche y ocupación por ubicación, y la lista de due diligence cubre el suelo y la titularidad.

Qué significa para el comprador

- 01 Un alquiler vacacional legal necesita un NIB con el código de actividad correcto, en un edificio con PBG y SLF y en una zona que permita alojamiento.
- 02 La retirada de las plataformas de unos 1.600 operadores sin licencia empezó el 1 de agosto de 2026, y para junio de 2027 están previstos los controles automáticos.
- 03 El pondok wisata está reservado a ciudadanos indonesios. Una villa de un extranjero se alquila con el KBLI 55193, a través de una PT PMA o de una gestora con licencia.
- 04 Las medidas administrativas van del apercibimiento a la revocación, pero la que cuesta dinero es perder el anuncio.

Preguntas frecuentes

¿Puedo alquilar mi villa de Bali en Airbnb?

Sí, si la villa opera con una licencia válida y el número aparece en el anuncio. El Ministerio de Turismo empezó a retirar a los operadores sin licencia el 1 de agosto de 2026, y lo hizo primero con un grupo de unos 1.600.

¿Qué es el pondok wisata y puede usarlo un extranjero?

El pondok wisata, KBLI 55130, es un código de casa de huéspedes para habitaciones alquiladas en una casa donde vive el dueño. Está reservado a ciudadanos indonesios. Una villa de un extranjero se alquila con el KBLI 55193, normalmente a través de una PT PMA.

¿Cuánto cuesta la licencia de alquiler turístico de una villa en Bali?

El NIB en sí es gratuito por OSS. No hay tarifa oficial del gobierno para el estándar turístico y los certificados relacionados, y los honorarios de los gestores son negociables. Pide un presupuesto por escrito que separe las tasas oficiales de los honorarios.

¿Qué multas hay por alquilar sin licencia?

No hemos encontrado multas en rupias verificadas. El Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025 prevé apercibimiento, después suspensión y después revocación, y las plataformas retiran a los operadores sin licencia.

Mi villa está en un antiguo arrozal. ¿Es un problema para la licencia?

Puede serlo. Una licencia no hace legal un uso en una zona que lo prohíbe, y la Perda Bali 4/2026 limita la transformación de suelo productivo en villas. Comprueba la zona de la parcela aparte de la licencia.

Cómo lo sabemos

Los plazos y el grupo de retirada salen de las declaraciones del Ministerio de Turismo recogidas por Antara y Bisnis Indonesia en junio de 2026, contrastadas con la prensa en inglés. El número de anuncios es la cifra pública del gobierno provincial según Bali Discovery y The Jakarta Post. Los códigos de actividad vienen de la clasificación del BPS y de dos guías de licencias para propietarios extranjeros. Las medidas administrativas siguen el Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025. No damos tarifas de la licencia sectorial ni multas por alquilar sin licencia porque no hay cifras oficiales publicadas. La referencia española es el Real Decreto 1312/2024 en el BOE y la página del Ministerio de Vivienda sobre la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Úsalo para preparar preguntas a tu notario, no como dictamen jurídico.

- Ministerio de Turismo de Indonesia sobre la retirada de las plataformas, según Antara y Bisnis Indonesia, 3 de junio de 2026
- The Jakarta Post, Bali endurece el control del alojamiento turístico sin licencia, 25 de mayo de 2026
- Bali Discovery, cifras provinciales de anuncios e inspecciones en Badung, febrero y mayo de 2026
- Reglamento del Ministro de Turismo 6/2025 sobre estándares turísticos y medidas administrativas
- SmartLegal.id, el NIB por OSS, 1 de octubre de 2025
- BPS, definición del KBLI 55130 pondok wisata

- Reglamento BKPM 5/2025 sobre el capital de la PT PMA
- Perda Bali 4/2026, firmada el 24 de febrero de 2026
- BOE, Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, Registro Único de Arrendamientos; Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-villa-rental-license/