

SPRAWDZENIA · LICENCJONOWANIE NAJMU

Licencja na najem willi na Bali: co jest potrzebne, żeby wynajmować krótkoterminowo

24 września 2026 · 10 min czytania · Prawo i podatki · Krok 4 z 4

Przez lata willę na Bali wynajmowało się na doby przez Airbnb i nikt nie pytał o licencję. W 2026 r. platformy rezerwacyjne zaczęły o nią pytać, i licencja weszła do rachunku ekonomicznego nieruchomości.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-villa-rental-license/>

W SKRÓCIE

Żeby legalnie wynajmować willę na Bali krótkoterminowo, operator potrzebuje NIB z systemu OSS pod właściwym kodem działalności, KBLI 55193 dla willi, na budynku z PBG i SLF, w strefie dopuszczającej zakwaterowanie. Indonezyjskie Ministerstwo Turystyki wyznaczyło 1 sierpnia 2026 r. jako start delistingu niezalicencjonowanych operatorów z platform rezerwacyjnych.

**1 sierpnia
2026**

start delistingu
niezalicencjonowanych
operatorów z platform
rezerwacyjnych (Kemenpar)

≈ 1600

niezalicencjonowanych
operatorów w pierwszej
grupie do delistingu (Antara,
czerwiec 2026)

1–3 dni

typowy czas na uzyskanie
NIB przez OSS przy
kompletnym wniosku

9

platform rezerwacyjnych
weryfikujących licencje z
ministerstwem

W TYM RAPORCIE

- 01 Co zmieniło się w krótkoterminowym najmie na Bali w 2026 r.
- 02 Platformy, które sprawdzają
- 03 Z czego składa się licencja na najem krótkoterminowy
- 04 Pondok wisata czy willa: który kod pasuje
- 05 Jak zagraniczny właściciel zdobywa licencję
- 06 Budynek musi się kwalifikować, zanim zakwalifikuje się działalność

- 07 Co grozi za najem bez licencji
- 08 Co licencja oznacza dla Twoich liczb
- 09 Kupno willi pod najem
- 10 Co to znaczy dla kupującego
- 11 Częste pytania
- 12 Skąd to wiemy

01 / 09

Co zmieniło się w krótkoterminowym najmie na Bali w 2026 r.

Przepis niewiele się zmienił. Zmieniło się egzekwowanie. Indonezyjskie Ministerstwo Turystyki uruchomiło w marcu 2025 r. program, który ma objąć prywatne wille i homestaye systemem licencjonowania, i zwerbowało do sprawdzania platformy rezerwacyjne.

Pierwszy termin dla ofert wyznaczono na 31 marca 2026 r. Ministerstwo przeszło potem na podejście etapowe. Od 1 sierpnia 2026 r. zweryfikowana grupa około 1600 niezalicencjonowanych operatorów mierzy się z delistingiem. Od czerwca 2027 r. platformy planują automatycznie sprawdzać NIB, kod działalności i numer działalności biznesowej każdej oferty w OSS.

Skala tłumaczy dlaczego. Rząd prowincji Bali podał, że na dziewięciu największych platformach działało około 470 000 ofert zakwaterowania na wyspie, a jedynie około 31 000 z nich, niecałe 7%, miało potwierdzony numer rejestracyjny. Tę zmianę warto czytać jako porządkowanie rynku. Zalicencjonowane wille tracą niezalicencjonowaną konkurencję, a ich liczby obłożenia stają się łatwiejsze do zaufania.

- MARZEC 2025**
Start programu
Ministerstwo Turystyki zaczyna rejestrować zakwaterowanie alternatywne.
- 31 MARCA 2026**
Pierwszy termin
Oferty na platformach rezerwacyjnych mają pokazywać ważną licencję.
- 1 SIERPNIA 2026**
Start delistingu
Około 1600 zidentyfikowanych operatorów mierzy się z usunięciem.
- CZERWIEC 2027**
Automatyczne sprawdzenia
Platformy weryfikują NIB, KBLI i NKU w OSS.

Źródło: Antara i Bisnis Indonesia, 3 czerwca 2026; Bali Discovery, luty 2026; The Jakarta Post, 25 maja 2026

02 / 09

Platformy, które sprawdzają

Dziewięć platform współpracuje z ministerstwem przy weryfikacji: Airbnb, Booking.com, Agoda, Expedia, Traveloka, Tiket.com, Trip.com, RedDoorz i OYO. Każda prosi o numer licencji w ofercie, i to właśnie to pole nadało terminowi realną siłę.

Według ministerstwa operator, który dokończy licencjonowanie po delistingu, może wrócić na platformy. Delisting nie niesie kary finansowej. Kosztem jest kanał sprzedaży: dla willi żyjącej z rezerwacji na doby obłożenie na ten czas spada w stronę zera.

Źródło: Oświadczenia Kemenpar za Antara, czerwiec 2026; Bali Property Scout, 4 czerwca 2026

03 / 09

Z czego składa się licencja na najem krótkoterminowy

Podstawową warstwą jest NIB, numer rejestracji działalności wydawany przez OSS. Sam numer jest bezpłatny, a przy kompletnym wniosku zwykle przychodzi w jeden do trzech dni roboczych.

NIB niesie kody działalności (KBLI), a kod musi odpowiadać temu, czym faktycznie zajmuje się nieruchomość. Na to nakłada się standard turystyczny dla działalności, ustalony rozporządzeniem Ministra Turystyki 6/2025 według poziomu ryzyka danej działalności. Standardy dla zakwaterowania obejmują certyfikat higieniczny, Sertifikat Laik Sehat. Dla tej sektorowej części rząd nie publikuje żadnego oficjalnego cennika, dlatego widać tak różne wyceny. Agenci publikują własne stawki, i te są do negocjacji.

Ostatni krok dzieje się na samej platformie: numer licencji trafia do oferty.

-
- 01 Podmiot gospodarczy**
Zagraniczny właściciel potrzebuje spółki, która może mieć właściwy kod działalności, zwykle PT PMA.
 - 02 NIB przez OSS**
Bezpłatne, zwykle jeden do trzech dni roboczych przy kompletnym wniosku.
 - 03 Standard turystyczny**
Weryfikowany według poziomu ryzyka na mocy Permenpar 6/2025.
 - 04 Certyfikat higieniczny**
Sertifikat Laik Sehat dla zakwaterowania.
-

Wpisywany na każdej platformie rezerwacyjnej.

Źródło: SmartLegal.id o NIB przez OSS, 1 października 2025; Permenpar 6/2025, za LSU Pariwisata i peraturan.go.id

04 / 09

Pondok wisata czy willa: który kod pasuje

Dwa kody wracają niemal w każdej rozmowie. KBLI 55130, pondok wisata, to homestay: pokoje wynajmowane na doby w domu, w którym właściciel faktycznie mieszka. To kod dla małej działalności, zarezerwowany dla obywateli Indonezji.

KBLI 55193 to kod dla willi i to on jest używany przez PT PMA do komercyjnego wynajmu willi. Zagraniczny kupujący, który słyszy „zarejestrujemy to jako homestay”, powinien zapytać, na kogo miałyby brzmieć taka rejestracja. Pod kodem homestay odpowiedź nigdy nie brzmi „na Ciebie”.

Pondok wisata, KBLI 55130

- Tylko dla obywateli Indonezji
- Właściciel mieszka w domu i wynajmuje pokoje albo osobny lokal
- Mała skala
- Nie jest drogą dla willi z kapitałem zagranicznym

Willa, KBLI 55193

- Dostępne dla PT PMA
- Standardowy kod dla willi wynajmowanej turystom na doby
- Wymaga strefy dopuszczającej zakwaterowanie
- Mieści się w planie inwestycyjnym spółki

Źródło: BPS, definicja KBLI 55130; Bali Property Rules i Villa Bali Sale o licencjonowaniu dla cudzoziemców, 2026

05 / 09

Jak zagraniczny właściciel zdobywa licencję

Bezpośrednia droga to własna PT PMA z KBLI 55193. Daje Ci pełną kontrolę nad licencją, rezerwacjami i przychodem. Niesie też bilet wstępu spółki: Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału na mocy rozporządzenia BKPM 5/2025, zobowiązanie inwestycyjne powyżej Rp 10 mld na każdy kod w każdej lokalizacji, plus kwartalne raporty inwestycyjne. Nasz poradnik o PT PMA przechodzi przez te koszty.

Druga popularna droga to zalicencjonowana firma zarządzająca. Willa wchodzi do jej działalności, a jej licencja pokrywa najem. Jeśli wybierasz tę drogę, zapytaj, czy NIB widnieje w ofercie, czy licencja obejmuje adres Twojej willi i co dzieje się z ofertą przy zmianie zarządcy.

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025; praktyka Rise Real Bali w przygotowaniu willi do najmu

Budynek musi się kwalifikować, zanim zakwalifikuje się działalność

Licencja odpowiada, czy wolno Ci prowadzić działalność. Strefowanie odpowiada, czy wolno Ci prowadzić ją na tej działce. Jedno nie zastępuje drugiego.

Łańcuch biegnie w kolejności: strefa dopuszczająca zakwaterowanie turystyczne, PBG dla budynku, SLF po jego ukończeniu, potem NIB i standard turystyczny. Przerwa gdziekolwiek zatrzymuje resztę. Nasze poradniki o strefowaniu i o PBG i SLF opisują pierwsze trzy ogniwa.

Grunt rolny zasługuje na osobne spojrzenie. Rozporządzenie prowincji z lutego 2026 r., Perda 4/2026, ogranicza przekształcanie produktywnego gruntu rolnego w wille albo obiekty komercyjne. Willa na dawnym polu ryżowym i willa w strefie turystycznej Badung mogą dziś obie przyjmować rezerwacje, a mimo to nieść bardzo różne ryzyko.

Źródło: Perda Bali 4/2026, za Bisnis Bali i Lingkarinews, luty 2026

Co grozi za najem bez licencji

Rozporządzenie Ministra Turystyki 6/2025 przewiduje środki administracyjne: pisemne ostrzeżenie, potem zawieszenie licencji działalności, potem jej cofnięcie. Zwykle przychodzą etapami. Tam, gdzie naruszenie zagraża bezpieczeństwu gości, władze mogą przejść od razu do dalszych kroków.

Nie znaleźliśmy w żadnym możliwym do zweryfikowania źródle kar pieniężnych za najem bez licencji. Realnym kosztem jest oferta, plus uwaga fiskusa. W maju 2026 r. Badung wysłał zespoły terenowe przez North Kuta, Mengwi i South Kuta. Według ich liczenia w rejestrach regencji figurowało 5710 obiektów zakwaterowania, z czego 4218 to wille.

Źródło: Permenpar 6/2025 o standardach działalności turystycznej, nadzorze i środkach administracyjnych; Bali Discovery, maj 2026

Co licencja oznacza dla Twoich liczb

Licencjonowanie jest dziś częścią ekonomiki willi. Kiedy sprzedający pokazuje Ci dochód z najmu krótkoterminowego, zapytaj, pod jaką spółką willa jest wynajmowana i jaki ma NIB. Jeśli odpowiedź jest niejasna, prognoza dochodu też taka jest.

Obserwuj też punkty odniesienia. Szacunki obłożenia liczone z ofert obejmujących niezalicencjonowane wille wychodzą zawyżone, bo część tych ofert znika z platform. Porównuj swoją willę z nieruchomościami działającymi już pod licencją.

Zostaw sobie czas przed pierwszą rezerwacją. NIB zajmuje dni. Standard turystyczny, certyfikat higieniczny i konfiguracja platformy zajmują tygodnie.

- ✓ Pod jaką spółką wynajmowana jest willa i jaki ma NIB
- ✓ KBLI 55193 na tym NIB, obejmujący ten adres
- ✓ Strefa dopuszcza zakwaterowanie turystyczne
- ✓ PBG i ważne SLF
- ✓ Certyfikat higieniczny: wydany albo zaplanowany z datą
- ✓ Punkty odniesienia obłożenia wzięte z zalicencjonowanych willi, nie z każdej oferty w okolicy

09 / 09

Kupno willi pod najem

Jeśli dochód z najmu jest celem, filtruj pod kątem licencji od samego początku. Nasz katalog pokazuje gotowe wille obok inwestycji na etapie budowy, i potwierdzimy licencje każdej z nich, zanim się zdecydujesz. Strony lokalizacji pokazują ceny za noc i obłożenie w podziale na miejsca, a checklista due diligence obejmuje grunt i tytuł prawny.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Legalny najem krótkoterminowy potrzebuje NIB z właściwym kodem działalności, na budynku z PBG i SLF, w strefie dopuszczającej zakwaterowanie.
- 02 Delisting około 1600 niezalicencjonowanych operatorów zaczął się 1 sierpnia 2026 r., a automatyczne sprawdzenia planowane są na czerwiec 2027 r.
- 03 Pondok wisata jest zarezerwowana dla obywateli Indonezji. Willa z kapitałem zagranicznym wynajmuje pod KBLI 55193, przez PT PMA albo zalicencjonowanego operatora.
- 04 Środki administracyjne biegą od ostrzeżeń po cofnięcie licencji, ale realny koszt to utrata oferty.

Częste pytania

Czy mogę wynajmować swoją willę na Bali przez Airbnb?

Tak, jeśli willa działa pod ważną licencją, a jej numer widnieje w ofercie. Ministerstwo Turystyki zaczęło delisting niezalicencjonowanych operatorów od 1 sierpnia 2026 r., zaczynając od grupy około 1600.

Czym jest pondok wisata i czy cudzoziemiec może z niego skorzystać?

Pondok wisata, KBLI 55130, to kod homestay dla pokoi wynajmowanych w domu, w którym mieszka właściciel. Jest zarezerwowany dla obywateli Indonezji. Willa z kapitałem zagranicznym wynajmuje pod KBLI 55193, zwykle przez PT PMA.

Ile kosztuje licencja na najem willi na Bali?

Sam NIB przez OSS jest bezpłatny. Nie ma oficjalnego cennika rządowego na standard turystyczny i powiązane certyfikaty, a stawki agentów są do negocjacji. Poproś o pisemną wycenę, która oddziela opłaty urzędowe od honorarium za usługę.

Jakie są kary za najem bez licencji?

Nie znaleźliśmy zweryfikowanych kar pieniężnych. Rozporządzenie Ministra Turystyki 6/2025 przewiduje ostrzeżenia, potem zawieszenie, potem cofnięcie licencji, a platformy usuwają niezalicencjonowanych operatorów.

Moja willa stoi na dawnym polu ryżowym. Czy to problem dla licencjonowania?

Może być. Licencja nie legalizuje użytkowania w strefie, która go zakazuje, a Perda Bali 4/2026 ogranicza przekształcanie produktywnego gruntu w wille. Sprawdź strefę działki osobno od licencji.

Skąd to wiemy

Terminy i grupę do delistingu podajemy za oświadczeniami Ministerstwa Turystyki, relacjonowanymi przez Antara i Bisnis Indonesia w czerwcu 2026 r., zweryfikowanymi z anglojęzycznymi relacjami. Liczbę ofert podaje publicznie rząd prowincji, za Bali Discovery i The Jakarta Post. Kody działalności pochodzą z klasyfikacji BPS i dwóch poradników licencjonowania dla zagranicznych właścicieli. Środki administracyjne wynikają z rozporządzenia Ministra Turystyki 6/2025. Nie podajemy stawek za licencję sektorową ani kar za najem bez licencji, bo nie ma opublikowanych oficjalnych liczb. Traktuj to jako przygotowanie pytań dla swojego notariusza, nie jako opinię prawną.

- Oświadczenia Ministerstwa Turystyki o delistingu z OTA, za Antara i Bisnis Indonesia, 3 czerwca 2026
- The Jakarta Post, zaostrenie kontroli niezalicencjonowanego zakwaterowania na Bali, 25 maja 2026
- Bali Discovery, dane prowincjonalne o ofertach i kontrolach terenowych Badung, luty i maj 2026
- Rozporządzenie Ministra Turystyki nr 6/2025 o standardach działalności turystycznej i środkach administracyjnych
- SmartLegal.id, NIB przez OSS, 1 października 2025
- BPS, definicja KBLI 55130 pondok wisata
- Rozporządzenie BKPM nr 5/2025 o kapitale PT PMA

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/bali-villa-rental-license/