

SPRAWDZENIA · POZWOLENIA BUDOWLANE

PBG i SLF na Bali: pozwolenie na budowę i pozwolenie na użytkowanie

24 września 2026 · 8 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

PBG zatwierdza willę na Bali, zanim powstanie, a SLF poświadcza ją, gdy jest już gotowa. Sporo gotowych willi ma pierwsze, a nie drugie. Kupujący dowiadują się o tym często dopiero po wpłacie rezerwacji.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/pbg-slf-building-permits-bali/>

W SKRÓCIE

PBG to indonezyjskie pozwolenie na budowę, które zastąpiło IMB na mocy PP 16/2021 i musi istnieć przed rozpoczęciem budowy. SLF, pozwolenie na użytkowanie, następuje po odbiorze gotowego budynku. Na mocy PP 16/2021 SLF jest ważne 20 lat dla domu jednorodzinnego i 5 lat dla pozostałych budynków, potem wymaga odnowienia.

2021

PBG zastąpiło IMB (PP 16/2021)

20 lat

okres ważności SLF dla domu jednorodzinnego lub szeregowego

5 lat

okres ważności SLF dla pozostałych budynków, w tym komercyjnych

2

dokumenty, o które trzeba zapytać osobno: PBG i SLF

W TYM RAPORCIE

01 PBG: zatwierdzenie budynku, zanim powstanie

02 SLF: dowód, że gotowy budynek przeszedł odbiór

03 Jak długo ważne jest SLF

04 PBG a IMB: czy stare IMB wciąż obowiązuje

05 Dlaczego niektóre gotowe wille mają PBG, a nie mają SLF

06 O co zapytać sprzedającego

07 Jeśli brakuje SLF

08 Zakup na etapie budowy: wpisz SLF do umowy

09 Kto wydaje PBG i SLF i ile to kosztuje

10 Dalej: licencja na najem

11 Co to znaczy dla kupującego

12 Częste pytania

13 Skąd to wiemy

01 / 10

PBG: zatwierdzenie budynku, zanim powstanie

PBG, Persetujuan Bangunan Gedung, to zatwierdzenie projektu budynku zgodnie z lokalnymi normami budowlanymi. Regencja wydaje je przed rozpoczęciem budowy, przez SIMBG, rządowy system internetowy. PP 16/2021, wykonujące ustawę o budynkach 28/2002, wprowadziło je w miejsce dawnego IMB.

PBG dowodzi, że władze zatwierdziły projekt. Nie dowodzi, że budynek na miejscu odpowiada rysunkom ani że przeszedł odbiór. To osobny dokument.

Zanim ruszy procedura PBG, działka potrzebuje KKPR, potwierdzenia, że strefa dopuszcza dane użytkowanie. Ten krok opisuje nasz poradnik o strefach.

Źródło: PP 16/2021 wykonujące ustawę 28/2002 o budynkach; Tarubali, portal prowincjonalny Bali

02 / 10

SLF: dowód, że gotowy budynek przeszedł odbiór

SLF, Sertifikat Laik Fungsi, przychodzi po zakończeniu budowy. Potwierdza, że inspektorzy sprawdzili konstrukcję, bezpieczeństwo pożarowe i instalacje budynku i że nadaje się on do zatwierdzonego użytku.

Bez SLF budynek formalnie nie wszedł do użytku, nawet jeśli ktoś w nim mieszka. Ma to największe znaczenie przy najmie. Licencja turystyczna opiera się na podstawowych wymogach, które obejmują pozwolenia budynku, więc willa bez SLF nie dostanie czystej licencji na przyjmowanie gości na doby.

PBG odpowiada, czy budynek mógł powstać. SLF odpowiada, czy można go dziś użytkować. Jeśli planujesz najem, ważniejsze jest to drugie.

Jak długo ważne jest SLF

SLF nie jest bezterminowe. Na mocy PP 16/2021 obowiązuje 20 lat dla domu jednorodzinnego lub szeregowego. Każdy inny budynek dostaje pięć lat, a potem właściciel odnawia je po nowym odbiorze.

To, który termin obowiązuje, zależy od zatwierdzonej funkcji budynku. Willa zatwierdzona jako dom rodzinny mieści się w pierwszej grupie. Ta zatwierdzona pod zakwaterowanie turystyczne to budynek komercyjny i wchodzi w drugą. Sprawdź funkcję na PBG i datę ważności na samym SLF, zamiast brać jedno i drugie z folderu.

20 lat

dom jednorodzinny lub szeregowy

5 lat

wszystkie pozostałe budynki

Odnowienie

po nowym odbiorze

Źródło: PP 16/2021, art. 297, w streszczeniu SmartLegal.id i Taalenta, 2026; Tarubali

PBG a IMB: czy stare IMB wciąż obowiązuje

IMB, Izin Mendirikan Bangunan, to pozwolenie budowlane sprzed reformy z 2021 r. PBG jest jego następcą. Pełnią tę samą rolę w łańcuchu: zgodę na budowę.

Władze co do zasady uznają IMB wydane przed reformą, więc willa zbudowana w 2018 r. nie potrzebuje nowego PBG tylko dlatego, że zmieniła się nazwa dokumentu. Potrzebuje za to budynku wciąż zgodnego z rysunkami z IMB. Rozbudowy, dodane piętro czy przerobiony garaż przerywają tę zgodność i to one zwykle blokują później SLF. Poproś notariusza albo konsultanta ds. licencji o potwierdzenie statusu starszego pozwolenia dla Twojej nieruchomości.

Źródło: PP 16/2021, przepisy przejściowe; praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

Dlaczego niektóre gotowe wille mają PBG, a nie mają SLF

Widzimy to regularnie. Ktoś zbudował willę lata temu na podstawie IMB albo PBG, a odbiór pod SLF nigdy się nie odbył. Czasem nikt o niego nie wystąpił. Czasem ktoś umówił odbiór i go odłożył. Czasem budynek urósł ponad rysunki, a właściciel na tym poprzestał.

Nic z tego nie czyni nieruchomości złym zakupem. Zmienia to, co właściwie kupujesz. Brakujący certyfikat staje się zadaniem z terminem i kosztem. Jeśli willa jest wynajmowana bez licencji, ryzyko spada na tego, kto jest jej właścicielem w chwili kontroli – nie na tego, kto ją sprzedał.

O co zapytać sprzedającego

Poproś o oba dokumenty po nazwie, jako osobne pliki. Sprzedający, który przysyła jeden i nazywa go „pozwoleniami”, zwykle przysłał samo PBG.

- ✓ PBG, z zatwierdzonymi rysunkami
- ✓ SLF z datą wydania, datą ważności i zatwierdzoną funkcją budynku
- ✓ Oględziny porównujące układ na miejscu z rysunkami z PBG
- ✓ Brak SLF: przyczyna i kto za to płaci
- ✓ Przy zakupie na etapie budowy – pisemny termin na SLF po odbiorze

Jeśli brakuje SLF

Brakujące albo wygasłe SLF nie jest automatycznie powodem, żeby zrezygnować, zwłaszcza gdy willa ma służyć Tobie samemu. Jeśli plan zakłada dochód z najmu, oznacza to, że licencjonowany najem krótkoterminowy nie jest jeszcze dostępny. Wlicz czas i koszt zdobycia certyfikatu do swoich liczb, zanim uzgodnisz cenę.

Dowiedz się, dlaczego go brakuje. Wniosek, którego nigdy nie złożono, to formalność. Budynek różniący się od rysunków może oznaczać poprawione rysunki, nowe zatwierdzenie, a czasem fizyczne zmiany, zanim inspektor się podpisze.

Oba dokumenty w porządku

- Odebrane zgodnie z zatwierdzonym projektem
- Licencja na najem może iść dalej bez dodatkowych prac budowlanych
- Znacznie niższe ryzyko nakazu przebudowy albo usunięcia części konstrukcji w przyszłości

PBG bez SLF

- Brak licencjonowanego najmu krótkoterminowego, dopóki regencja nie wyda SLF
- Zapytaj dlaczego: nigdy nie złożono wniosku, czy nie przeszło odbioru
- Ustal w umowie, kto płaci i do kiedy, jeszcze przed wpłatą rezerwacji

Zakup na etapie budowy: wpisz SLF do umowy

Kupując przed ukończeniem, PBG powinno już istnieć. Zasady PPJB z PP 12/2021 wymagają go przed umową przedwstępną. SLF jeszcze nie może istnieć, więc musi je nieść umowa.

Poproś o zapis, który wskazuje SLF jako element odbioru albo ustala twardy termin po odbiorze, z zatrzymaniem części kwoty lub zwrotem, jeśli termin się przesunie. Ostatnia transza powiązana z

SLF nadaje temu zapisowi siłę. Jak sprawdzić dewelopera na Bali opisuje resztę dokumentacji przy zakupie na etapie budowy.

Źródło: PP 12/2021 o mieszkalnictwie, za Industri Properti; praktyka umów Rise Real Bali

09 / 10

Kto wydaje PBG i SLF i ile to kosztuje

Oba dokumenty wydaje rząd regencji, przez SIMBG. Każda regencja ustala własną opłatę za PBG lokalnym rozporządzeniem, więc nie ma jednej stawki krajowej. Budżetuj według regencji, w której leży działka, nie według liczby z czyjejs prezentacji.

Większość właścicieli zatrudnia konsultanta do rysunków i odbioru. Ich honoraria są prywatne i do negocjacji, i nie znaleźliśmy opublikowanego cennika, który moglibyśmy przytoczyć. Poproś o pisemną wycenę, która oddziela opłatę państwową od honorarium konsultanta.

Źródło: PP 16/2021; rozporządzenia regencji o opłatach; Tarubali

10 / 10

Dalej: licencja na najem

Z PBG i SLF w ręku willa może przejść do licencji, która pozwala przyjmować gości na doby. Licencja na najem willi na Bali tłumaczy NIB, kody działalności i to, co zmieniło się na platformach rezerwacyjnych w 2026 r. Checklista due diligence obejmuje grunt i tytuł prawny.

Wybierz nieruchomość z naszego katalogu, a potwierdzimy status jej PBG i SLF, zanim cokolwiek zapłacisz. Gotowe wille do wynajęcia od zaraz znajdziesz we wszystkich lokalizacjach, które obsługujemy.

Co to znaczy dla kupującego

-
- 01 PBG zatwierdza projekt przed budową. SLF potwierdza, że gotowy budynek przeszedł odbiór.
 - 02 SLF jest ważne 20 lat dla domu i 5 lat dla pozostałych budynków, w tym willi zatwierdzonych pod zakwaterowanie turystyczne.
 - 03 Willa bez SLF nie dostanie czystej licencji na najem – wlicz koszt naprawy tego jeszcze przed rezerwacją.
 - 04 Przy zakupie na etapie budowy powiąż ostatnią płatność z SLF.
-

Częste pytania

Czym różni się PBG od SLF?

PBG zatwierdza projekt budynku przed budową. Regencja wydaje SLF po budowie, gdy inspektorzy potwierdzą, że budynek odpowiada zatwierdzeniu i jest bezpieczny dla zamierzonego użytku.

Czy mogę wynajmować willę, która ma PBG, ale nie ma SLF?

Nie na czystej licencji. Licencja turystyczna opiera się na podstawowych wymogach, które obejmują pozwolenia budynku, więc najem krótkoterminowy bez SLF niesie ryzyko utraty oferty i licencji.

Czy IMB i PBG to to samo?

Pełnią tę samą funkcję. IMB było pozwoleniem budowlanym sprzed 2021 r., a PBG zastąpiło je na mocy PP 16/2021. Starsze IMB jest co do zasady uznawane, o ile budynek wciąż odpowiada swoim rysunkom.

Jak długo ważne jest SLF na Bali?

Dwadzieścia lat dla domu jednorodzinnego lub szeregowego i pięć lat dla pozostałych budynków, na mocy PP 16/2021. Odnowienie następuje po nowym odbiorze. Sprawdź datę ważności wydrukowaną na samym certyfikacie, nie tę podaną w ofercie.

Kto wydaje PBG i SLF na Bali?

Rząd regencji, przez system internetowy SIMBG. Każda regencja ustala własną opłatę za PBG, a czas realizacji różni się między regencjami.

Skąd to wiemy

Ramy prawne pochodzą z PP 16/2021, wykonującego ustawę 28/2002 o budynkach, oraz z prowincjonalnego portalu planowania, Tarubali. Okresy ważności SLF według typu budynku potwierdzono w dwóch niezależnych indonezyjskich opracowaniach prawnych powołujących się na art. 297. Powiązanie pozwoleń budowlanych z licencją turystyczną wynika z zasad licencjonowania opartego na ryzyku. Obserwacje o gotowych willach bez SLF pochodzą z naszej praktyki transakcyjnej i nie opisują konkretnej nieruchomości ani sprzedającego. To nie jest opinia prawna o żadnej nieruchomości.

— Rozporządzenie rządowe 16/2021 wykonujące ustawę 28/2002 o budynkach

— Tarubali, portal prowincjonalny Bali, o PBG i SLF

— SmartLegal.id, dlaczego PBG i SLF mają znaczenie dla biznesu, 27 lutego 2026

— Taalenta, ważność i odnowienie SLF, 2026

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/pbg-slf-building-permits-bali/