



VÉRIFICATIONS · LICENCE DE LOCATION

Licence de location d'une villa à Bali : ce qu'il faut pour louer en courte durée

24 septembre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 4 sur 4

Pendant des années, une villa de Bali a pu accueillir des voyageurs à la nuit sur Airbnb sans que personne ne réclame de licence. En 2026, les plateformes de réservation se sont mises à la demander, et la licence est entrée dans l'équation économique du bien.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/licence-location-villa-bali/>

EN BREF

Pour louer légalement une villa à Bali en courte durée, l'exploitant doit disposer d'un NIB (numéro d'identification d'entreprise) délivré par le système OSS sous le bon code d'activité, KBLI 55193 pour une villa, pour un bâtiment doté d'un PBG et d'un SLF, dans une zone qui autorise l'hébergement. Le ministère indonésien du Tourisme a fixé au 1er août 2026 le début du déréférencement des exploitants sans licence sur les plateformes de réservation.

1er août 2026

début du déréférencement des exploitants sans licence sur les plateformes de réservation (Kemenpar)

≈ 1 600

exploitants sans licence dans le premier groupe de déréférencement (Antara, juin 2026)

1 à 3 jours

délai habituel pour obtenir un NIB via OSS avec un dossier complet

9

plateformes de réservation qui vérifient les licences auprès du ministère

DANS CE RAPPORT

01	Ce qui change en 2026 pour la location courte durée à Bali
02	Les plateformes qui contrôlent
03	En quoi consiste une licence de location courte durée
04	Pondok wisata ou villa : quel code d'activité choisir
05	Comment un propriétaire étranger obtient sa licence
06	Le bâtiment doit être en règle avant l'activité

07	Que risque-t-on à louer sans licence
08	Ce que la licence change à vos chiffres
09	Acheter une villa pour la louer
10	Ce que cela signifie pour les acheteurs
11	Questions fréquentes
12	D'où viennent nos informations

01 / 09

Ce qui change en 2026 pour la location courte durée à Bali

La règle a peu changé. Son application, si. Le ministère indonésien du Tourisme a lancé en mars 2025 un programme pour faire entrer les villas privées et les hébergements chez l'habitant dans le système de licences, et il a enrôlé les plateformes de réservation pour contrôler.

La première échéance pour les annonces était le 31 mars 2026. Le ministère est ensuite passé à une approche par étapes. À partir du 1er août 2026, un groupe vérifié d'environ 1 600 exploitants sans licence risque le déréférencement. À partir de juin 2027, les plateformes prévoient de comparer automatiquement le NIB, le code d'activité et le numéro d'activité (NKU) de chaque annonce avec OSS.

L'ampleur du phénomène l'explique. La province de Bali a indiqué qu'environ 470 000 annonces d'hébergement pour l'île circulaient sur les neuf plus grandes plateformes, et qu'environ 31 000 d'entre elles, moins de 7 %, portaient un numéro d'enregistrement confirmé. Lisez ce changement comme un assainissement du marché : les villas en règle perdent des concurrents sans licence, et leurs taux d'occupation deviennent plus fiables.

MARS 2025

Lancement du programme

Le ministère du Tourisme commence à enregistrer les hébergements alternatifs.

31 MARS 2026

Première échéance

Les annonces sur les plateformes de réservation doivent afficher une licence valide.

1ER AOÛT 2026

Début du déréférencement

Environ 1 600 exploitants identifiés risquent d'être retirés.

JUIN 2027

Contrôles automatiques

Les plateformes comparent NIB, KBLI et NKU avec OSS.

Source : Antara and Bisnis Indonesia, June 3, 2026; Bali Discovery, February 2026; The Jakarta Post, May 25, 2026

02 / 09

Les plateformes qui contrôlent

Neuf plateformes travaillent avec le ministère sur la vérification : Airbnb, Booking.com, Agoda, Expedia, Traveloka, Tiket.com, Trip.com, RedDoorz et OYO. Chacune demande le numéro de licence dans l'annonce, et c'est ce champ qui a donné son poids à l'échéance.

Selon le ministère, un exploitant qui régularise sa licence après un déréférencement peut revenir sur les plateformes. Le déréférencement n'entraîne aucune amende. Le coût, c'est le canal de vente : pour une villa qui vit de réservations à la nuit, le taux d'occupation tombe vers zéro tant que cela dure.

Source : Kemenpar statements via Antara, June 2026; Bali Property Scout, June 4, 2026

03 / 09

En quoi consiste une licence de location courte durée

La base est le NIB, numéro d'identification d'entreprise délivré via OSS. Le numéro lui-même est gratuit et, avec un dossier complet, il arrive en général sous un à trois jours ouvrés.

Le NIB porte des codes d'activité (KBLI), et le code doit correspondre à ce que fait le bien. S'y ajoute la norme touristique de l'activité, fixée par le règlement ministériel du Tourisme 6/2025 selon le niveau de risque. Les normes d'hébergement comprennent un certificat d'hygiène, le Sertifikat Laik Sehat. Pour cette partie sectorielle, le gouvernement ne publie aucun barème officiel, d'où des devis aussi différents. Les intermédiaires publient leurs propres honoraires, qui sont négociables.

La dernière étape se passe sur la plateforme : le numéro de licence est saisi dans l'annonce.

-
- 01 Entité juridique**
Un propriétaire étranger a besoin d'une société capable de détenir le bon code d'activité, en général une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers).
 - 02 NIB via OSS**
Gratuit, en général sous un à trois jours ouvrés avec un dossier complet.
 - 03 Norme de l'activité touristique**
Vérifiée selon le niveau de risque, d'après le Permenpar 6/2025.
 - 04 Certificat d'hygiène**
Sertifikat Laik Sehat pour l'hébergement.
-

Saisi sur chaque plateforme de réservation.

Source : SmartLegal.id on NIB through OSS, October 1, 2025; Permenpar 6/2025, via LSU Pariwisata and peraturan.go.id

04 / 09

Pondok wisata ou villa : quel code d'activité choisir

Deux codes reviennent dans presque toutes les conversations. Le KBLI 55130, pondok wisata, correspond à un hébergement chez l'habitant : des chambres louées à la nuit dans une maison où le propriétaire vit réellement. C'est un code de petite entreprise réservé aux citoyens indonésiens.

Le KBLI 55193 est le code villa, celui qu'une PT PMA utilise pour louer une villa à titre commercial. Un acheteur étranger à qui l'on dit « on l'enregistrera comme hébergement chez l'habitant » doit demander à quel nom cet enregistrement serait fait. Avec un code d'hébergement chez l'habitant, ce n'est jamais le vôtre.

Pondok wisata, KBLI 55130

- Réservé aux citoyens indonésiens
- Le propriétaire habite la maison et loue des chambres ou une unité séparée
- Small scale
- Ne convient pas à une villa détenue par un étranger

Villa, KBLI 55193

- Accessible à une PT PMA
- Le code habituel pour une villa louée à la nuit à des touristes
- Exige une zone qui autorise l'hébergement
- S'inscrit dans le plan d'investissement de la société

Source : BPS, KBLI 55130 definition; Bali Property Rules and Villa Bali Sale on licensing for foreigners, 2026

05 / 09

Comment un propriétaire étranger obtient sa licence

La voie directe est de créer votre propre PT PMA détenant le KBLI 55193. Elle vous donne le contrôle total de la licence, des réservations et des revenus. Elle impose aussi le ticket d'entrée de la société : Rp 2,5 Md de capital libéré selon le règlement BKPM 5/2025, un engagement d'investissement de plus de Rp 10 Md par code et par site, et des rapports d'investissement trimestriels. Notre guide de la PT PMA détaille les coûts.

L'autre voie courante passe par une société de gestion titulaire d'une licence. La villa entre dans son exploitation, et sa licence couvre les locations. Dans ce cas, demandez quel NIB figure sur l'annonce, si la licence couvre l'adresse de votre villa et ce que devient l'annonce si vous changez de gestionnaire.

06 / 09

Le bâtiment doit être en règle avant l'activité

La licence dit si vous pouvez exercer l'activité. Le zonage dit si vous pouvez l'exercer sur cette parcelle. L'une ne remplace pas l'autre.

La chaîne suit un ordre : une zone qui autorise l'hébergement touristique, un PBG pour le bâtiment, un SLF une fois celui-ci terminé, puis le NIB et la norme touristique. Une rupture à n'importe quel maillon bloque la suite. Nos guides sur le zonage et sur le PBG et le SLF couvrent les trois premiers maillons.

Les terres agricoles méritent un examen à part. Un texte provincial de février 2026, la Perda 4/2026, limite la transformation de terres agricoles productives en villas ou en sites commerciaux. Une villa sur d'anciennes rizières et une villa dans une zone touristique de Badung peuvent toutes deux prendre des réservations aujourd'hui, et pourtant présenter des risques très différents.

Source : Perda Bali 4/2026, via Bisnis Bali and Lingkarinews, February 2026

07 / 09

Que risque-t-on à louer sans licence

Le règlement ministériel du Tourisme 6/2025 prévoit des mesures administratives : avertissements écrits, puis suspension de la licence d'exploitation, puis retrait. Elles viennent en général par paliers. Lorsqu'une infraction met en danger la sécurité des hôtes, les autorités peuvent passer directement aux étapes suivantes.

Nous n'avons trouvé d'amende en roupies pour location sans licence dans aucune source vérifiable. Le vrai coût, c'est l'annonce, ainsi que l'attention du fisc. En mai 2026, le kabupaten de Badung a envoyé des équipes sur le terrain à Kuta Nord, Mengwi et Kuta Sud. D'après son décompte, 5 710 établissements d'hébergement figuraient dans ses registres, dont 4 218 villas.

Source : Permenpar 6/2025 on tourism business standards, supervision and administrative measures; Bali Discovery, May 2026

08 / 09

Ce que la licence change à vos chiffres

La licence fait désormais partie de l'équation économique d'une villa. Quand un vendeur vous présente des revenus de location courte durée, demandez sous quelle société la villa est louée et quel est son NIB. Si la réponse est floue, le revenu annoncé l'est aussi.

Surveillez aussi les références. Les estimations de taux d'occupation construites sur des annonces qui incluent des villas sans licence penchent vers le haut, car certaines de ces annonces quittent les plateformes. Comparez votre villa à des biens qui exploitent déjà sous licence.

Prévoyez du temps avant la première réservation. Le NIB prend quelques jours. La norme touristique, le certificat d'hygiène et la configuration des plateformes prennent des semaines.

- ✓ La société qui loue la villa, et son NIB
- ✓ Le KBLI 55193 sur ce NIB, pour cette adresse
- ✓ Une zone qui autorise l'hébergement touristique
- ✓ Un PBG et un SLF en cours de validité
- ✓ Le certificat d'hygiène : délivré, ou programmé avec une date
- ✓ Des références de taux d'occupation tirées de villas sous licence, pas de toutes les annonces voisines

09 / 09

Acheter une villa pour la louer

Si le revenu locatif est l'objectif, filtrez sur la licence dès le départ. Notre catalogue présente des villas terminées à côté de projets sur plan, et nous confirmerons les licences de chacune avant votre engagement. Les pages quartier donnent les tarifs par nuit et le taux d'occupation selon l'emplacement, et la checklist de due diligence couvre le terrain et le titre de propriété.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Une location courte durée légale exige un NIB avec le bon code d'activité, pour un bâtiment doté d'un PBG et d'un SLF, dans une zone qui autorise l'hébergement.
- 02 Le déréférencement d'environ 1 600 exploitants sans licence a commencé le 1er août 2026, et des contrôles automatiques sont prévus pour juin 2027.
- 03 Le pondok wisata est réservé aux citoyens indonésiens. Une villa détenue par un étranger se loue sous le KBLI 55193, via une PT PMA ou un exploitant titulaire d'une licence.
- 04 Les mesures administratives vont de l'avertissement au retrait, mais celle qui coûte de l'argent, c'est la perte de l'annonce.

Questions fréquentes

Puis-je louer ma villa de Bali sur Airbnb ?

Oui, si la villa est exploitée sous une licence valide et que le numéro figure dans l'annonce. Le ministère du Tourisme a commencé à déréférencer les exploitants sans licence le 1er août 2026, en commençant par un groupe d'environ 1 600.

Qu'est-ce que le pondok wisata, et un étranger peut-il l'utiliser ?

Le pondok wisata, KBLI 55130, est un code d'hébergement chez l'habitant pour des chambres louées dans une maison où vit le propriétaire. Il est réservé aux citoyens indonésiens. Une villa détenue par un étranger se loue sous le KBLI 55193, en général via une PT PMA.

Combien coûte une licence de location de villa à Bali ?

Le NIB lui-même est gratuit via OSS. Il n'existe aucun barème officiel pour la norme touristique et les certificats associés, et les honoraires des intermédiaires sont négociables. Demandez un devis écrit qui sépare les taxes officielles des frais de service.

Quelles amendes risque-t-on pour une location sans licence ?

Nous n'avons pas trouvé d'amendes en roupies vérifiées. Le règlement ministériel du Tourisme 6/2025 prévoit des avertissements, puis la suspension, puis le retrait, et les plateformes déréférencent les exploitants sans licence.

Ma villa est sur d'anciennes rizières. Est-ce un obstacle pour la licence ?

Cela peut l'être. Une licence ne rend pas légal un usage dans une zone qui l'interdit, et la Perda de Bali 4/2026 limite la transformation de terres productives en villas. Vérifiez le zonage de la parcelle indépendamment de la licence.

D'où viennent nos informations

Les échéances et le groupe de déréférencement proviennent de déclarations du ministère du Tourisme rapportées par Antara et Bisnis Indonesia en juin 2026, recoupées avec la presse anglophone. Le nombre d'annonces est le chiffre public de la province, tel que rapporté par Bali Discovery et The Jakarta Post. Les codes d'activité viennent de la classification du BPS et de deux guides de licence pour propriétaires étrangers. Les mesures administratives suivent le règlement ministériel du Tourisme 6/2025. Nous ne citons ni les frais de la licence sectorielle ni les amendes

pour location sans licence, faute de chiffres officiels publiés. Servez-vous de ce texte pour préparer vos questions à votre notaire, pas comme d'un avis juridique.

- Déclarations du ministère du Tourisme sur le déréférencement des plateformes de réservation (OTA), via Antara et Bisnis Indonesia, 3 juin 2026
- The Jakarta Post, Bali tightens crackdown on unlicensed tourist accommodation, 25 mai 2026
- Bali Discovery, chiffres provinciaux sur les annonces et contrôles de terrain à Badung, février et mai 2026
- Règlement du ministre du Tourisme n° 6 de 2025 sur les normes des activités touristiques et les mesures administratives
- SmartLegal.id, NIB via OSS, 1er octobre 2025
- BPS, définition du KBLI 55130 pondok wisata
- Règlement BKPM n° 5 de 2025 sur le capital des PT PMA
- Perda de Bali n° 4 de 2026, signée le 24 février 2026

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésiens. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/licence-location-villa-bali/