



VÉRIFICATIONS · PERMIS DE CONSTRUIRE

PBG et SLF à Bali : le permis de construire et le certificat de conformité

24 septembre 2026 · 9 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Le PBG autorise une villa de Bali avant sa construction, et le SLF la certifie une fois achevée. Beaucoup de villas terminées ont le premier et pas le second. Les acheteurs le découvrent souvent après avoir versé l'acompte.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/permis-construire-pbg-slf-bali/>

EN BREF

Le PBG est le permis de construire indonésien : il a remplacé l'IMB en vertu du PP 16/2021 et doit être obtenu avant les travaux. Le SLF, certificat de conformité, est délivré après l'inspection du bâtiment achevé. Selon le PP 16/2021, un SLF dure 20 ans pour une maison individuelle et 5 ans pour les autres bâtiments, puis doit être renouvelé.

2021

le PBG a remplacé l'IMB (PP 16/2021)

20 ans

durée du SLF pour une maison individuelle ou en bande

5 ans

durée du SLF pour les autres bâtiments, y compris à usage commercial

2

documents à demander séparément : PBG et SLF

DANS CE RAPPORT

01 PBG : l'autorisation du bâtiment avant sa construction

02 SLF : la preuve que le bâtiment achevé a passé l'inspection

03 Combien de temps dure un SLF

04 PBG et IMB : un ancien IMB est-il encore valable ?

05 Pourquoi certaines villas achevées ont un PBG mais pas de SLF

06 Ce qu'il faut demander au vendeur

07 Si le SLF manque

08 Sur plan : inscrivez le SLF dans le contrat

09 Qui délivre le PBG et le SLF, et combien ils coûtent

10 Ensuite : la licence de location

11 Ce que cela signifie pour les acheteurs

12 Questions fréquentes

13 D'où viennent nos informations

01 / 10

PBG : l'autorisation du bâtiment avant sa construction

Le PBG, ou Persetujuan Bangunan Gedung, est l'approbation de la conception d'un bâtiment au regard des normes locales de construction. Le kabupaten le délivre avant le début des travaux, par le SIMBG, le système en ligne gouvernemental des bâtiments. Le PP 16/2021, qui met en œuvre la loi 28/2002 sur les bâtiments, l'a instauré en remplacement de l'ancien IMB.

Un PBG prouve que les autorités ont approuvé le projet. Il ne prouve pas que le bâtiment construit correspond aux plans ni qu'il a passé une inspection. C'est un autre document.

Avant qu'un PBG puisse avancer, la parcelle doit avoir sa KKPR, la confirmation que la zone autorise l'usage prévu. Notre guide du zonage détaille cette étape.

Source : PP 16/2021 implementing Law 28/2002 on buildings; Tarubali, Bali provincial portal

02 / 10

SLF : la preuve que le bâtiment achevé a passé l'inspection

Le SLF, ou Sertifikat Laik Fungsi, intervient après la construction. Il confirme que des inspecteurs ont vérifié la structure du bâtiment, la sécurité incendie et les équipements techniques, et qu'il est apte à l'usage autorisé.

Sans SLF, le bâtiment n'est pas formellement entré en service, même si quelqu'un y habite. Cela compte surtout pour la location. Une licence d'activité touristique repose sur des exigences de base qui incluent les autorisations du bâtiment : une villa sans SLF ne peut donc pas obtenir une licence pour accueillir des voyageurs à la nuitée avec un dossier irréfutable.

Le PBG répond à la question : le bâtiment pouvait-il être construit ? Le SLF répond à celle-ci : peut-on l'utiliser, aujourd'hui ? Si vous comptez louer, le second compte davantage.

Combien de temps dure un SLF

Un SLF n'est pas permanent. Selon le PP 16/2021, il dure 20 ans pour une maison individuelle ou en bande. Tout autre bâtiment obtient cinq ans, puis le propriétaire le renouvelle après une nouvelle inspection.

Le délai applicable dépend de la fonction autorisée du bâtiment. Une villa approuvée comme maison familiale relève du premier groupe. Une villa approuvée comme hébergement touristique est un bâtiment d'activité et relève du second. Lisez la fonction indiquée sur le PBG et la date d'expiration sur le SLF lui-même, plutôt que de les prendre dans une brochure.

20 ans

maison individuelle ou en bande

5 ans

tous les autres bâtiments

Renouvellement

après une nouvelle inspection

Source : PP 16/2021, Article 297, as summarized by SmartLegal.id and Taalenta, 2026; Tarubali

PBG et IMB : un ancien IMB est-il encore valable ?

L'IMB, ou Izin Mendirikan Bangunan, était le permis de construire avant la réforme de 2021. Le PBG en est le remplaçant. Ils jouent le même rôle dans la chaîne : l'autorisation de construire.

Les autorités reconnaissent en général un IMB délivré avant la réforme : une villa construite en 2018 n'a donc pas besoin d'un nouveau PBG sous prétexte que le nom a changé. Ce qu'il lui faut, en revanche, c'est un bâtiment qui correspond toujours aux plans de l'IMB. Une extension, un étage ajouté ou un garage transformé rompent cette correspondance, et c'est ce qui bloque le plus souvent le SLF par la suite. Demandez à un notaire ou à un consultant en autorisations de confirmer le statut d'un ancien permis pour votre bien.

Source : PP 16/2021 transitional provisions; Rise Real Bali deal practice, 2023–2026

Pourquoi certaines villas achevées ont un PBG mais pas de SLF

Nous le voyons régulièrement. Quelqu'un a construit la villa il y a des années sous un IMB ou un PBG, et l'inspection du SLF n'a jamais eu lieu. Parfois, personne n'a déposé de demande. Parfois, quelqu'un a réservé l'inspection puis l'a reportée. Parfois, le bâtiment a dépassé ses plans, et le propriétaire s'en est tenu là.

Rien de tout cela ne fait du bien un mauvais achat. Mais cela change ce que vous achetez. Le certificat manquant devient une tâche, avec un délai et un coût. Si la villa se loue sans licence, le risque pèse sur celui qui la possède au moment d'un contrôle, pas sur celui qui l'a vendue.

Ce qu'il faut demander au vendeur

Demandez les deux documents par leur nom, dans des fichiers séparés. Un vendeur qui en envoie un seul en l'appelant « les permis » a généralement envoyé le PBG.

- ✓ Le PBG, avec les plans approuvés
- ✓ Le SLF, indiquant sa date de délivrance, sa date d'expiration et la fonction autorisée du bâtiment
- ✓ Une visite qui compare l'agencement réel aux plans du PBG
- ✓ SLF manquant : la raison et qui paie
- ✓ Pour un achat sur plan, un délai écrit pour l'obtention du SLF après la livraison

Si le SLF manque

Un SLF manquant ou expiré n'est pas automatiquement une raison de renoncer, surtout si la villa est pour votre usage. Si vous visez des revenus locatifs, cela signifie que la location courte durée en règle n'est pas encore possible. Intégrez le temps et le coût d'obtention du certificat dans vos chiffres avant de convenir d'un prix.

Cherchez pourquoi il manque. Un dossier jamais déposé relève de la paperasse. Un bâtiment qui diffère de ses plans peut impliquer des plans révisés, une nouvelle autorisation et parfois des modifications physiques avant qu'un inspecteur signe.

Les deux documents en règle

- Bâtiment contrôlé au regard des plans approuvés
- La licence de location peut être obtenue sans travaux supplémentaires
- Risque nettement plus faible de se voir ordonner, plus tard, de modifier ou de retirer une partie du bâtiment

PBG sans SLF

- Aucune location courte durée sous licence tant que la régence n'a pas délivré le SLF
- Demandez pourquoi : dossier jamais déposé, ou contrôle non validé
- Convenez dans le contrat de qui paie et pour quand, avant le versement de l'acompte

Sur plan : inscrivez le SLF dans le contrat

Quand vous achetez avant l'achèvement, le PBG doit déjà exister. Les règles du PPJB (promesse de vente) du PP 12/2021 l'exigent avant tout contrat de prévente. Le SLF ne peut pas encore exister : c'est donc le contrat qui doit le prévoir.

Demandez une clause qui fait du SLF un livrable de la remise des clés, ou qui fixe une date ferme après la livraison, avec une retenue ou un remboursement en cas de retard. Un dernier versement

lié au SLF donne du poids à la clause. Comment vérifier un promoteur de Bali couvre le reste des documents d'un achat sur plan.

Source : PP 12/2021 on housing, via Industri Properti; Rise Real Bali contract practice

09 / 10

Qui délivre le PBG et le SLF, et combien ils coûtent

Le gouvernement du kabupaten délivre les deux, par le SIMBG. Chaque kabupaten fixe sa propre redevance de PBG par règlement local : il n'existe donc pas de taux national unique. Établissez votre budget d'après le kabupaten où se trouve la parcelle, pas d'après un chiffre vu dans une présentation.

La plupart des propriétaires engagent un consultant pour les plans et l'inspection. Ses honoraires sont privés et négociables, et nous n'avons trouvé aucun barème publié que nous pourrions citer. Obtenez un devis écrit qui sépare la redevance publique des honoraires du consultant.

Source : PP 16/2021; regency levy regulations; Tarubali

10 / 10

Ensuite : la licence de location

Une fois le PBG et le SLF en main, la villa peut passer à la licence qui lui permet d'accueillir des voyageurs à la nuitée. La licence de location d'une villa à Bali explique le NIB, les codes d'activité et ce qui a changé sur les plateformes de réservation en 2026. La liste de contrôle de la due diligence couvre le terrain et le titre.

Choisissez un bien dans notre catalogue et nous confirmerons son statut PBG et SLF avant que vous ne payiez quoi que ce soit. Vous trouverez des villas achevées, prêtes à louer, dans l'ensemble des quartiers que nous couvrons.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Le PBG approuve la conception avant la construction. Le SLF confirme que le bâtiment achevé a passé l'inspection.
 - 02 Un SLF dure 20 ans pour une maison et 5 ans pour les autres bâtiments, y compris les villas approuvées comme hébergement touristique.
 - 03 Une villa sans SLF ne peut pas avoir une licence de location en règle : chiffrez la régularisation avant l'acompte.
 - 04 Pour un achat sur plan, liez un dernier versement au SLF.
-

Questions fréquentes

Quelle est la différence entre le PBG et le SLF ?

Le PBG approuve la conception du bâtiment avant la construction. Le kabupaten délivre le SLF après la construction, une fois que les inspecteurs ont confirmé que le bâtiment correspond à son autorisation et qu'il est sûr pour l'usage prévu.

Peut-on louer une villa qui a un PBG mais pas de SLF ?

Pas avec une licence en règle. La licence d'activité touristique repose sur des exigences de base qui incluent les autorisations du bâtiment : louer en courte durée sans SLF expose donc au risque de perdre l'annonce et la licence.

L'IMB et le PBG, est-ce la même chose ?

Ils remplissent la même fonction. L'IMB était le permis de construire avant 2021, et le PBG l'a remplacé en vertu du PP 16/2021. Un ancien IMB est en général reconnu, à condition que le bâtiment corresponde toujours à ses plans.

Combien de temps un SLF est-il valable à Bali ?

Vingt ans pour une maison individuelle ou en bande et cinq ans pour les autres bâtiments, selon le PP 16/2021. Le renouvellement suit une nouvelle inspection. Vérifiez la date d'expiration imprimée sur le certificat lui-même, pas celle citée dans une annonce.

Qui délivre le PBG et le SLF à Bali ?

Le gouvernement du kabupaten, par le système en ligne SIMBG. Chaque kabupaten fixe sa propre redevance de PBG, et les délais de traitement varient d'un kabupaten à l'autre.

D'où viennent nos informations

Le cadre vient du PP 16/2021, qui met en œuvre la loi 28/2002 sur les bâtiments, et du portail d'urbanisme de la province, Tarubali. Les durées de SLF par type de bâtiment ont été confirmées par deux résumés juridiques indonésiens indépendants citant l'article 297. Le lien entre les autorisations du bâtiment et la licence d'activité touristique suit les règles d'autorisation fondées sur le risque. Les observations sur les villas achevées sans SLF viennent de notre pratique des transactions et ne décrivent aucun bien ni aucun vendeur précis. Ce texte n'est pas un avis juridique sur un bien.

— Règlement gouvernemental n° 16 de 2021 portant application de la loi n° 28 de 2002 sur les bâtiments

— Tarubali, portail de la province de Bali, sur le PBG et le SLF

- SmartLegal.id, why PBG and SLF matter for businesses, 27 février 2026
- Taalenta, validité et renouvellement du SLF, 2026
- Règlement gouvernemental n° 12 de 2021 sur le logement, via Industri Properti
- Pratique des transactions de Rise Real Bali, 2023-2026

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 indonésien. 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/permis-construire-pbg-slf-bali/