



ENTREPRISE · INDONÉSIE

Créer une entreprise en Indonésie quand on est étranger : comment fonctionne la voie de la société et où l'on investit au-delà des villas

25 septembre 2026 · 11 min de lecture · Études de marché

Les investisseurs étrangers ont placé Rp 900,9 mille milliards en Indonésie en 2025, et l'essentiel est allé aux usines et aux mines, pas à Bali. Sur l'île, les investisseurs particuliers jouent une autre partie : des activités au service de 6,95 millions de visiteurs étrangers par an et des expatriés qui s'y installent.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/creer-entreprise-bali-etrananger/>

EN BREF

Un étranger fait des affaires en Indonésie par une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers) enregistrée dans l'OSS, avec au moins Rp 2,5 Md de capital libéré selon les règles en vigueur depuis octobre 2025. La plupart des secteurs autorisent une détention étrangère à 100 %. À Bali, l'argent des particuliers qui ne va pas aux villas se dirige vers l'hôtellerie, les services et le sport. À l'échelle nationale, le nombre de courts de padel a presque quadruplé en 2025.

Rp 1 931,2 mille milliards

investissements totaux en Indonésie en 2025, en hausse de 12,7 % (ministère de l'Investissement)

46,6 %

part étrangère de ce total, Rp 900,9 mille milliards

Rp 2,5 Md

capital libéré minimal d'une PT PMA depuis octobre 2025

6,95 M

arrivées de visiteurs étrangers à Bali en 2025 (BPS Bali)

DANS CE RAPPORT

01

Combien d'argent étranger entre en Indonésie ?

02

Comment un étranger ouvre-t-il une entreprise en Indonésie ?

03

Quelles entreprises un étranger peut-il détenir en Indonésie ?

04

Où est la demande à Bali au-delà des villas ?

05

Peut-on investir dans une entreprise de Bali sans créer sa propre société ?

06

Immobilier, entreprise en propre ou participation : comparaison

07

Ce que cela signifie pour les acheteurs

08

Questions fréquentes

09

D'où viennent nos informations

Combien d'argent étranger entre en Indonésie ?

Les investissements réalisés en Indonésie ont atteint Rp 1 931,2 mille milliards en 2025, soit 12,7 % de plus qu'en 2024, selon la publication de janvier 2026 du ministère de l'Investissement. Les investissements directs étrangers se sont élevés à Rp 900,9 mille milliards, soit 46,6 % du total. Les investisseurs nationaux ont apporté Rp 1 030,3 mille milliards.

La répartition s'est inversée cette année-là. En 2024, l'argent étranger représentait 52,5 % des Rp 1 714,2 mille milliards. En 2025, il est resté stable, alors que l'investissement national progressait de plus d'un quart. Le premier semestre 2026 a apporté Rp 1 010,6 mille milliards, soit 7,2 % de plus qu'un an plus tôt, avec des apports étrangers et nationaux à peu près au même niveau.

Les plus gros capitaux vont à la transformation des métaux, aux transports, aux mines et aux zones industrielles. En 2024, les premières provinces étaient Java occidentale, Jakarta et Java oriental. L'économie de Bali, elle, vit des visiteurs. C'est là qu'un investisseur particulier disposant de quelques milliards de roupies peut trouver sa niche.

Investissements réalisés en Indonésie, en mille milliards de roupies

PÉRIODE	TOTAL	ÉTRANGERS (PMA)	NATIONAUX (PMDN)
2024	1 714,2	900,2 (52,5 %)	814,0
2025	1 931,2	900,9 (46,6 %)	1 030,3
Janvier à juin 2026	1 010,6	507,6	502,9

Source : Ministry of Investment (BKPM), 2024 results, January 31, 2025; 2025 results, January 15, 2026; first-half 2026 results, July 16, 2026; reported by ANTARA, Bisnis.com and DDTC

Comment un étranger ouvre-t-il une entreprise en Indonésie ?

Vous créez une société à capitaux étrangers, une PT PMA. Elle s'enregistre en ligne via l'OSS, le système public de licences, et reçoit un numéro d'identification d'entreprise (NIB). Vous choisissez

ses activités autorisées parmi les codes d'activité KBLI à cinq chiffres, et chaque code a ses propres règles.

Le règlement BKPM 5/2025 a abaissé le plancher de capital en octobre 2025. Une société libère désormais Rp 2,5 Md au lieu de Rp 10 Md. L'ancien chiffre de Rp 10 Md subsiste comme plan d'investissement minimal pour chaque code d'activité sur chaque site, terrain et bâtiments exclus. Pendant 12 mois, le capital ne peut pas retourner aux actionnaires, mais la société peut le dépenser en actifs, en travaux et en frais courants.

Viennent ensuite les obligations courantes. La société tient une comptabilité mensuelle, dépose ses déclarations fiscales et envoie un rapport d'investissement trimestriel (LKPM) via l'OSS. L'impôt sur les sociétés est de 22 %. Quand le bénéfice sort sous forme de dividende vers un actionnaire à l'étranger, 20 % sont retenus à la source (PPH 26), sauf si la convention entre votre pays et l'Indonésie prévoit un taux plus bas. Notre guide de la PT PMA passe en revue chaque obligation.

01 Choisissez les codes KBLI

Le code définit ce que la société peut faire, et son niveau de risque. Le niveau de risque détermine les licences qui suivent.

02 Enregistrez-vous dans l'OSS

La société obtient son NIB en ligne. Les activités à faible risque peuvent souvent démarrer avec le seul NIB, tandis que celles à risque moyen y ajoutent un certificat de normes.

03 Libérez le capital

Au moins Rp 2,5 Md sont versés sur le compte bancaire indonésien de la société une fois ouvert, adossés à un plan déclaré de plus de Rp 10 Md pour chaque code.

Source : BKPM Regulation 5/2025, via BP Lawyers and SW Indonesia, October 2025; Law 7/2021 on tax harmonization; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, 2026

03 / 06

Quelles entreprises un étranger peut-il détenir en Indonésie ?

L'Indonésie applique une liste positive des investissements, fixée par le règlement présidentiel 10/2021 modifié par le 49/2021. Le principe est l'ouverture : un secteur accepte jusqu'à 100 % de détention étrangère, sauf indication contraire de la liste.

Six secteurs sont totalement fermés, dont les stupéfiants, les jeux d'argent et les armes chimiques. La liste désigne 246 secteurs prioritaires assortis d'incitations, et 106 réservés aux coopératives et aux petites entreprises locales, ou ouverts aux étrangers seulement en partenariat avec elles. Un décret de fin 2025 programme une refonte de la liste : confirmez donc les règles en vigueur pour votre code KBLI avant de vous enregistrer.

Pour un investisseur particulier à Bali, le sport, les services et l'hôtellerie sont en général ouverts via votre propre société. Les détails se jouent au niveau du code, et un code peut différer de son voisin.

En général ouverts à une PT PMA

- Installations sportives, padel compris, sous le code KBLI 93114
- Services aux touristes et aux expatriés installés à l'année
- Gestion locative et hébergement
- L'essentiel de l'industrie manufacturière, sauf quelques exceptions plafonnées et listées par code

Fermés ou restreints

- Jeux d'argent et stupéfiants
- Secteurs que la liste réserve aux coopératives et aux petites entreprises locales
- Codes qui exigent un partenaire local
- Toute activité plafonnée à moins de 100 % de capital étranger au niveau du KBLI

Source : Presidential Regulation 10/2021 as amended by 49/2021, via ASEAN Briefing, June 2024; Keppres 38/2025 on the review of the list, via DDTC, February 2026

04 / 06

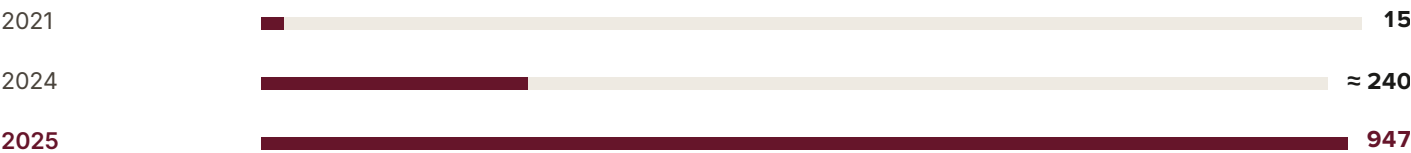
Où est la demande à Bali au-delà des villas ?

Ce sont les visiteurs qui font tourner l'économie de l'île. BPS Bali a compté 6 948 754 visiteurs étrangers en 2025, soit 9,72 % de plus qu'en 2024. En 2026, le chiffre se maintient à peu près à ce niveau record sans grimper. Ajoutez les expatriés qui vivent ici pendant des mois et une classe moyenne locale en croissance : cela fait un marché pour tout ce que l'on utilise au quotidien.

Le padel est l'exemple le plus rapide. L'Indonésie comptait 15 courts de padel en 2021 et 947 en 2025, selon l'Indonesia Padel Report de Core & Court et Growell. Bali pratique le tarif de court le plus élevé du pays, à Rp 430 875 l'heure. Notre analyse de ce que coûte et rapporte un club de padel chiffre le cas d'un club de trois courts.

Le schéma se répète dans d'autres niches. Ceux qui restent plusieurs mois veulent un endroit où s'entraîner et un endroit où travailler : salles de sport et espaces de coworking continuent donc d'ouvrir à côté des cafés.

Courts de padel en Indonésie



Core & Court et Growell, Indonesia Padel Report 2025. Le chiffre de 2024 se déduit du taux de croissance de 295 % indiqué par le rapport.

Source : BPS Bali, foreign arrivals 2025, February 2, 2026; Core & Court and Growell, Indonesia Padel Report 2025

Peut-on investir dans une entreprise de Bali sans créer sa propre société ?

Une PT PMA suppose du capital, une comptabilité, des rapports et un dirigeant sur place. Si vous voulez des revenus plutôt qu'un deuxième métier, vous pouvez acheter une participation dans une entreprise qui fonctionne déjà.

C'est ainsi que fonctionnait l'investissement dans le padel du réseau Jungle Padel, que Rise Real Bali commercialisait sous mandat exclusif. Le ticket d'entrée était un lot de 0,5 % à Rp 1,37 Md. Il donnait une participation dans la holding et, à travers elle, dans chaque club que le réseau ouvre. Le réseau exploitait huit clubs et en prévoyait sept autres pour 2026, selon les documents de la société.

Une participation exige les mêmes vérifications que l'achat d'une société entière. Renseignez-vous sur qui détient les actifs, sur la manière dont le bénéfice est calculé et versé, et sur les documents qui soutiennent les chiffres de la présentation. Les dividendes versés à un actionnaire étranger supportent toujours une retenue à la source : vérifiez donc votre taux conventionnel.

- ✓ La structure de la société et qui détient les actifs
- ✓ Des comptes audités sur deux ou trois ans
- ✓ Comment la participation est enregistrée et comment le bénéfice est versé
- ✓ Des licences sous des codes KBLI qui correspondent à l'activité réelle
- ✓ Les autorisations de construire : PBG et SLF
- ✓ Le plan d'expansion et l'origine de son financement

Source : Jungle Padel company materials, 2025; Rise Real Bali deal practice

Immobilier, entreprise en propre ou participation : comparaison

Une villa est l'actif le plus facile à comprendre. On peut la visiter, la louer et la revendre. Le revenu dépend du taux d'occupation et du gestionnaire, et un leasehold (bail de longue durée) court sur une durée fixe. Chaque fiche de nos annonces immobilières indique la durée du bail et ce que la villa rapporte net de charges.

Votre propre société vous donne le plus de contrôle et le plus de travail. Elle exige une PT PMA, une équipe et quelqu'un sur place. Si vous comptez vivre ici en la dirigeant, le permis d'investisseur E28A s'applique aux directeurs et aux commissaires qui détiennent au moins Rp 10 Md d'actions, comme l'explique notre guide des visas de long séjour.

Une participation dans une société en activité se situe entre les deux. Vous êtes moins impliqué qu'un propriétaire-exploitant, et vous portez un autre risque qu'un détenteur de bien immobilier. La

plupart de nos clients commencent par une villa, puis ajoutent une participation dans une entreprise une fois qu'ils connaissent l'île. Les pages quartiers sont une bonne première étape.

Trois façons d'investir en Indonésie

TRAJET	TICKET D'ENTRÉE	VOTRE IMPLICATION	RISQUE PRINCIPAL
Villa ou appartement	Prix affiché, leasehold ou Hak Pakai	Faible, un gestionnaire s'en occupe	Taux d'occupation et durée du bail
Votre propre PT PMA	Rp 2,5 Md de capital libéré	Totale	Équipe, licences, exécution
Participation dans un réseau	À partir de Rp 1,37 Md (Jungle Padel, 0,5 %)	Minimale	La gestion de l'exploitant

Source : BKPM Regulation 5/2025; Jungle Padel company materials, 2025; Rise Real Bali listings

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 L'investissement étranger en Indonésie s'est maintenu à Rp 900,9 mille milliards en 2025, tandis que l'investissement national le dépassait.
- 02 Un étranger fait des affaires par une PT PMA : Rp 2,5 Md de capital libéré et un plan d'investissement de plus de Rp 10 Md par code.
- 03 La plupart des secteurs sont ouverts à une détention étrangère à 100 %. Vérifiez votre code KBLI avant de vous enregistrer, car la liste est en cours de révision.
- 04 À Bali, la demande au-delà des villas se trouve dans les services, l'hôtellerie et le sport, et une participation dans une entreprise en activité évite entièrement la phase de création.

Questions fréquentes

Comment un étranger peut-il créer une entreprise en Indonésie ?

Par une PT PMA, une société à capitaux étrangers enregistrée dans le système OSS. Elle obtient un NIB et choisit des codes KBLI pour ses activités. Depuis octobre 2025, elle doit libérer Rp 2,5 Md et déclarer plus de Rp 10 Md d'investissement prévu par code, terrain et bâtiments non compris.

Quelles activités sont ouvertes aux étrangers en Indonésie ?

La plupart des secteurs autorisent une détention étrangère à 100 % selon la liste positive des investissements, le règlement présidentiel 10/2021 modifié par le 49/2021. Six secteurs sont fermés, dont les jeux d'argent et les stupéfiants. D'autres sont plafonnés, réservés aux petites entreprises locales ou exigent un partenaire local.

Combien les étrangers investissent-ils en Indonésie ?

Rp 900,9 mille milliards en 2025, soit 46,6 % du total de Rp 1 931,2 mille milliards, selon le ministère de l'Investissement. L'investissement étranger est resté stable par rapport à 2024, alors que l'investissement national a progressé de plus d'un quart.

Quelles activités se développent à Bali en dehors de l'immobilier ?

Les activités au service des visiteurs et des expatriés : hôtellerie, services et sport. Le padel en est le cas le plus net. L'Indonésie est passée de 15 courts en 2021 à 947 en 2025, et Bali pratique le tarif de court le plus élevé du pays.

Puis-je investir dans une entreprise de Bali sans créer de société ?

Oui, en achetant une participation dans une entreprise déjà en activité. Dans le réseau Jungle Padel, un lot de 0,5 % coûtait Rp 1,37 Md et couvrait tous les clubs. Vérifiez la structure de la société, les comptes audités et le mode de versement du bénéfice avant de signer.

D'où viennent nos informations

Les totaux d'investissement viennent des publications du ministère de l'Investissement pour 2024, 2025 et le premier semestre 2026, recoupées avec ANTARA, Bisnis.com et DDTC. Les règles des PT PMA suivent le règlement BKPM 5/2025 tel que résumé par deux cabinets d'avocats. La liste des secteurs est celle du règlement présidentiel 10/2021 modifié. Les chiffres de fréquentation viennent de BPS Bali, les données sur le padel de l'Indonesia Padel Report 2025. Les lots Jungle Padel proviennent des documents de la société. Rien de tout cela ne constitue un conseil juridique ou fiscal pour votre situation.

- Ministère de l'Investissement (BKPM), investissements réalisés en 2024, 31 janvier 2025 ; 2025, 15 janvier 2026 ; janvier à juin 2026, 16 juillet 2026
- ANTARA, Bisnis.com et DDTC, reprises des publications du BKPM, 2025-2026
- Règlement BKPM n° 5 de 2025, d'après BP Lawyers et SW Indonesia, octobre 2025
- Règlement présidentiel n° 10 de 2021 modifié par le n° 49 de 2021, d'après ASEAN Briefing, juin 2024 ; Keppres 38/2025, d'après DDTC, février 2026
- BPS Bali, arrivées de touristes étrangers en 2025, 2 février 2026
- Core & Court et Growell, Indonesia Padel Report 2025
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonésie : impôt sur les sociétés et retenue à la source, 2026
- Documents de la société Jungle Padel, 2025

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/creer-entreprise-bali-etrananger/