أعمال · إندونيسيا

فتح شركة في إندونيسيا للأجانب: كيف يعمل مسار PT PMA وأين يستثمرون غير الفلل

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

ضخ المستثمرون الأجانب 900.9 تريليون روبية في إندونيسيا عام 2025، وذهب معظمها إلى المصانع والتعدين، لا إلى بالي. المستثمر الخاص يلعب لعبة مختلفة في الجزيرة: أعمال تخدم 6.95 مليون زائر أجنبي سنوياً والوافدين المقيمين طويلاً.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/business-in-indonesia-for-foreigners/

باختصار

يمارس الأجانب الأعمال في إندونيسيا عبر شركة برأس مال أجنبي (PT PMA)، تُسجَّل في نظام OSS برأسمال مدفوع لا يقل عن 2.5 مليار روبية وفق قواعد سارية منذ أكتوبر 2025. معظم القطاعات تسمح بملكية أجنبية 100%. في بالي، الأموال الخاصة خارج الفلل تذهب إلى الضيافة والخدمات والرياضة. على مستوى البلاد، تضاعف عدد ملاعب البادل نحو أربع مرات في 2025.

1,931.2 تريليون روبية
إجمالي الاستثمار في إندونيسيا عام 2025، ارتفاعاً 12.7% (وزارة الاستثمار)

46.6%
حصة الأجانب من ذلك الإجمالي، 900.9 تريليون روبية

2.5 مليار روبية
الحد الأدنى لرأسمال PT PMA المدفوع منذ أكتوبر 2025

6.95 مليون
وافد أجنبي إلى بالي في 2025 (BPS بالي)

في هذا التقرير

01 كم تبلغ الأموال الأجنبية الداخلة إلى إندونيسيا؟
02 كيف يفتح الأجنبي شركة في إندونيسيا؟
03 ما الأعمال التي يمكن للأجانب امتلاكها في إندونيسيا؟
04 أين الطلب في بالي خارج الفلل؟
05 هل يمكن الاستثمار في عمل ببالي دون شركتك الخاصة؟
06 العقار، أم شركتك الخاصة، أم حصة: مقارنة
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة

01 / 06

كم تبلغ الأموال الأجنبية الداخلة إلى إندونيسيا؟

بلغ الاستثمار المحقَّق في إندونيسيا 1,931.2 تريليون روبية في 2025، ارتفاعاً 12.7% عن 2024، بحسب إصدار وزارة الاستثمار في يناير 2026. بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر 900.9 تريليون روبية، أي 46.6% من الإجمالي. ضخ المستثمرون المحليون 1,030.3 تريليون روبية.

انقلب التوازن ذلك العام. في 2024 شكّلت الأموال الأجنبية 52.5% من إجمالي 1,714.2 تريليون روبية. في 2025 بقيت ثابتة بينما نما الاستثمار المحلي بأكثر من الربع. جلب النصف الأول من 2026 مبلغ 1,010.6 تريليون روبية، أعلى بنسبة 7.2% عن العام السابق، بتوازن تقريبي بين الأموال الأجنبية والمحلية.

أكبر الأموال تذهب إلى معالجة المعادن والنقل والتعدين والمناطق الصناعية. في 2024 كانت أبرز الأقاليم جاوة الغربية وجاكرتا وجاوة الشرقية. اقتصاد بالي يقوم على الزوار بدلاً من ذلك، وهناك يجد المستثمر الخاص بضعة مليارات روبية مكاناً له في فجوة السوق.

الاستثمار المحقَّق في إندونيسيا، بتريليونات الروبية

الفترة	الإجمالي	أجنبي (PMA)	محلي (PMDN)
2024	1,714.2	900.2 (52.5%)	814.0
2025	1,931.2	900.9 (46.6%)	1,030.3
يناير–يونيو 2026	1,010.6	507.6	502.9

المصدر: وزارة الاستثمار (BKPM)، نتائج 2024، 31 يناير 2025؛ نتائج 2025، 15 يناير 2026؛ نتائج النصف الأول من 2026، 16 يوليو 2026؛ عبر ANTARA وBisnis.com وDDTC

02 / 06

كيف يفتح الأجنبي شركة في إندونيسيا؟

تُنشئ شركة برأس مال أجنبي (PT PMA)، تُسجَّل عبر OSS، نظام الترخيص الحكومي، وتحصل على رقم تعريف نشاط (NIB). تختار أنشطتها المسموحة من رموز KBLI الخماسية، ولكل رمز قواعده الخاصة.

خفّضت لائحة BKPM رقم 5/2025 الحد الأدنى لرأس المال في أكتوبر 2025. تدفع الشركة الآن 2.5 مليار روبية بدلاً من 10 مليار روبية. بقي رقم 10 مليار روبية القديم كحد أدنى لخطة الاستثمار المعلنة لكل رمز نشاط في كل موقع، دون احتساب الأرض والمباني. لا يمكن سحب رأس المال لمدة 12 شهراً، لكن يمكن للشركة إنفاقه على الأصول وأعمال البناء والمصاريف اليومية.

ثم تأتي تكاليف التشغيل. تحتفظ الشركة بدفاتر شهرية، وتقدّم إقرارات ضريبية وتقرير استثمار ربع سنوي (LKPM) عبر OSS. ضريبة الدخل على الشركات 22%. حين يخرج الربح كأرباح موزّعة لمساهم في الخارج، تُقتطع نسبة 20% من المنبع (PPh 26) ما لم تحدد اتفاقية بلدك مع إندونيسيا نسبة أقل. دليلنا عن PT PMA يشرح كل التزام بالتفصيل.

01 **اختر رموز KBLI**

الرمز يحدد ما يمكن للشركة فعله ومستوى مخاطرته. مستوى المخاطرة يحدد التراخيص التالية.

02 **سجّل في OSS**

تحصل الشركة على رقم NIB إلكترونياً. الأنشطة منخفضة المخاطر غالباً تبدأ بالNIB وحده، والمتوسطة تضيف شهادة معايير.

03 **ادفع رأس المال**

على الأقل 2.5 مليار روبية تدخل حساب الشركة الإندونيسي بعد فتحه، مدعومة بخطة معلنة تتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز.

المصدر: لائحة BKPM رقم 5/2025، عبر BP Lawyers وSW Indonesia، أكتوبر 2025؛ القانون 7/2021 لتنسيق الضرائب؛ PwC Worldwide Tax Summaries، إندونيسيا، 2026

03 / 06

ما الأعمال التي يمكن للأجانب امتلاكها في إندونيسيا؟

تعمل إندونيسيا بقائمة استثمار إيجابية، حددها المرسوم الرئاسي 10/2021 كما عدّله المرسوم 49/2021. الأصل هو الانفتاح: القطاع يسمح بملكية أجنبية حتى 100% ما لم تنص القائمة على غير ذلك.

ستة قطاعات مغلقة تماماً، منها المخدرات والقمار والأسلحة الكيميائية. تسمّي القائمة 246 قطاعاً ذا أولوية مع حوافز، و106 مخصصة للتعاونيات والمشاريع المحلية الصغيرة أو مفتوحة للأجانب فقط بشراكة معها. صدر مرسوم أواخر 2025 يجدول إعادة كتابة القائمة، فتحقق من القواعد الحالية لرمز KBLI الخاص بك قبل التسجيل.

بالنسبة لمستثمر خاص في بالي، الرياضة والخدمات والضيافة عادة مفتوحة عبر شركتك الخاصة. التفاصيل تكمن على مستوى الرمز، وقد يختلف رمز عن جاره.

مفتوحة عادة أمام PT PMA

- المنشآت الرياضية، بما فيها البادل، ضمن رمز KBLI 93114
- الخدمات للسياح والوافدين المقيمين على مدار العام
- إدارة الإيجار والإقامة
- معظم الصناعات التحويلية، مع استثناءات محدودة مسمّاة بالرمز

مغلقة أو مقيّدة

- القمار والمخدرات
- القطاعات التي تحجزها القائمة للتعاونيات والمشاريع المحلية الصغيرة
- الرموز التي تشترط شريكاً محلياً
- أي رمز KBLI مُسقَّف دون ملكية أجنبية 100%

المصدر: المرسوم الرئاسي 10/2021 كما عدّله المرسوم 49/2021، عبر ASEAN Briefing، يونيو 2024؛ المرسوم الرئاسي 38/2025 بشأن مراجعة القائمة، عبر DDTC، فبراير 2026

04 / 06

أين الطلب في بالي خارج الفلل؟

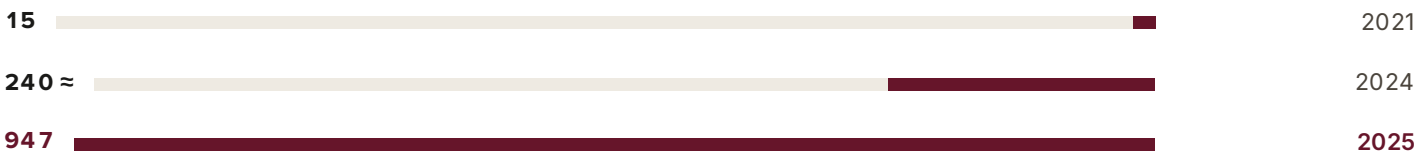
الزوار يقودون اقتصاد الجزيرة. أحصت BPS بالي 6,948,754 زائراً أجنبياً في 2025، ارتفاعاً 9.72% عن 2024. في 2026 يستقر العدد قرب ذلك المستوى القياسي بدلاً من الصعود. أضف الوافدين المقيمين أشهراً وطبقة وسطى محلية متنامية، وستجد

سوقاً لكل ما يستخدمه الناس يومياً.

البادل هو المثال الأسرع. كان لدى إندونيسيا 15 ملعب بادل في 2021 و947 بحلول 2025، بحسب تقرير البادل الإندونيسي لـCourt & Core وGrowell. بالي تفرض أعلى سعر ساعة ملعب في البلاد، عند 430,875 روبية. تفصيلنا لتكلفة نادي البادل وإيراده يحلل أرقام نادٍ بثلاثة ملاعب.

النمط يتكرر في مجالات أخرى. من يقيم أشهراً يريد مكاناً للتمرين ومكاناً للعمل، فتستمر النوادي الرياضية ومساحات العمل المشترك في الافتتاح قرب المقاهي.

ملاعب البادل في إندونيسيا



Court & Core وGrowell، تقرير البادل الإندونيسي 2025. رقم 2024 مُستنتج من نسبة النمو 295% في التقرير.

المصدر: BPS بالي، الوافدون الأجانب 2025، 2 فبراير 2026؛ Court & Core وGrowell، تقرير البادل الإندونيسي 2025

05 / 06

هل يمكن الاستثمار في عمل ببالي دون شركتك الخاصة؟

شركة PT PMA تعني رأس مال ودفاتر حسابية وتقارير ومديراً على الأرض. إن كنت تريد دخلاً لا وظيفة ثانية، يمكنك شراء حصة في عمل يعمل بالفعل.

هكذا عمل الاستثمار في البادل ضمن شبكة Jungle Padel، التي باعتها Rise Real Bali بتفويض حصري. كانت تذكرة الدخول حزمة 0.5% بـ1.37 مليار روبية. اشترت حصة في الشركة القابضة، ومن خلالها في كل نادٍ تفتحه الشبكة. شغّلت الشبكة ثمانية أندية وخطّطت لسبعة أخرى في 2026، بحسب مواد الشركة.

الحصة تحتاج الفحوصات نفسها التي تحتاجها شركة كاملة. تحقق من مالك الأصول، وكيف يُحسب الربح ويُدفع، وأي المستندات تدعم الأرقام في العرض التقديمي. الأرباح الموزّعة لمساهم أجنبي ما زالت تخضع لضريبة استقطاع، فتحقق من نسبة اتفاقيتك.

- هيكل الشركة ومن يملك الأصول
- حسابات مدققة لسنتين أو ثلاث
- كيف تُسجَّل الحصة وكيف يُدفع الربح
- تراخيص برموز KBLI مطابقة لما يفعله العمل فعلاً
- موافقات البناء: PBG وSLF
- خطة التوسع، ومصدر تمويلها

المصدر: مواد شركة Jungle Padel، 2025؛ ممارسة صفقات Rise Real Bali

العقار، أم شركتك الخاصة، أم حصة: مقارنة

الفيلا هي الأصل الأسهل فهماً. يمكنك زيارتها وتأجيرها وبيعها. الدخل يعتمد على الإشغال والمدير، والإيجار الطويل له مدة ثابتة. كل بطاقة في قوائم عقاراتنا تذكر مدة الإيجار وما تصفّيه الفيلا بعد التكاليف.

شركتك الخاصة تمنحك أكبر قدر من السيطرة وأكبر قدر من العمل. تحتاج PT PMA وفريقاً وحضوراً شخصياً. إن كنت تخطط للعيش هنا أثناء إدارتها، تنطبق إقامة المستثمر E28A على المديرين وأعضاء مجلس الإدارة الذين يملكون أسهماً بقيمة 10 مليار روبية أو أكثر، كما يشرح دليلنا عن تأشيرات الإقامة الطويلة.

الحصة في شركة عاملة تقع بينهما. تكون أقل انخراطاً من المالك المشغّل، وتحمل مخاطرة مختلفة عن حامل العقار. معظم عملائنا يبدأون بفيلا، ثم يضيفون حصة في عمل بعدما يتعرّفون على الجزيرة. صفحات المناطق نقطة انطلاق جيدة.

ثلاث طرق لضخ الأموال في إندونيسيا

الطريق	نقطة الدخول	درجة انخراطك	المخاطرة الرئيسية
فيلا أو شقة	سعر الإعلان، إيجار طويل أو حق انتفاع (Hak Pakai)	منخفضة، يديرها مدير	الإشغال ومدة العقد
شركتك PT PMA الخاصة	2.5 مليار روبية رأسمال مدفوع	كاملة	الفريق والتراخيص والتنفيذ
حصة في شبكة	من 1.37 مليار روبية (Jungle Padel، 0.5%)	قليلة	إدارة المشغّل

المصدر: لائحة BKPM رقم 5/2025؛ مواد شركة Jungle Padel، 2025؛ قوائم Rise Real Bali

ماذا يعني هذا للمشتري

01 استقر الاستثمار الأجنبي في إندونيسيا عند 900.9 تريليون روبية في 2025، بينما تجاوزه الاستثمار المحلي.

02 يمارس الأجنبي الأعمال عبر PT PMA: 2.5 مليار روبية رأسمال مدفوع وخطة استثمار تتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز.

03 معظم القطاعات مفتوحة لملكية أجنبية 100%. تحقق من رمز KBLI الخاص بك قبل التسجيل، فالقائمة قيد المراجعة.

04 في بالي، الطلب خارج الفلل يقع في الخدمات والضيافة والرياضة، والحصة في عمل عامل تتخطى مرحلة التأسيس بالكامل.

أسئلة شائعة

كيف يبدأ الأجنبي عملاً في إندونيسيا؟

عبر شركة برأس مال أجنبي (PT PMA) مسجّلة في نظام OSS. تحصل على رقم NIB وتختار رموز KBLI لأنشطتها. منذ أكتوبر 2025 يجب أن تدفع 2.5 مليار روبية وتُعلن استثماراً مخططاً يتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز، دون احتساب الأرض والمباني.

ما الأعمال المفتوحة أمام الأجانب في إندونيسيا؟

معظم القطاعات تسمح بملكية أجنبية 100% وفق قائمة الاستثمار الإيجابية، المرسوم الرئاسي 10/2021 كما عدّله المرسوم 49/2021. ستة قطاعات مغلقة، منها القمار والمخدرات. أخرى مُسقَّفة أو محجوزة للمشاريع المحلية الصغيرة أو تحتاج شريكاً محلياً.

كم يستثمر الأجانب في إندونيسيا؟

900.9 تريليون روبية في 2025، أي 46.6% من إجمالي 1,931.2 تريليون روبية، بحسب وزارة الاستثمار. ظل الاستثمار الأجنبي ثابتاً عن 2024، بينما نما الاستثمار المحلي بأكثر من الربع.

ما الأعمال المتنامية في بالي غير العقارات؟

الأعمال التي تخدم الزوار والوافدين: الضيافة والخدمات والرياضة. البادل هو الحالة الأوضح. انتقلت إندونيسيا من 15 ملعباً في 2021 إلى 947 في 2025، وبالي تفرض أعلى سعر ساعة ملعب في البلاد.

هل يمكنني الاستثمار في عمل ببالي دون تأسيس شركة؟

نعم، بشراء حصة في عمل يعمل بالفعل. في شبكة Jungle Padel، كلّفت حزمة 0.5% نحو 1.37 مليار روبية وغطّت كل نادٍ في الشبكة. تحقق من هيكل الشركة والحسابات المدققة وكيف يُدفع الربح قبل التوقيع.

من أين نعرف ذلك

إجماليات الاستثمار من إصدارات وزارة الاستثمار لأعوام 2024 و2025 والنصف الأول من 2026، بالمقارنة مع ANTARA وBisnis.com وDDTC. قواعد PT PMA تتبع لائحة BKPM رقم 5/2025 كما لخّصها مكتبا محاماة. قائمة القطاعات هي المرسوم الرئاسي 10/2021 كما عُدِّل. أعداد الزوار من BPS بالي، وبيانات البادل من تقرير البادل الإندونيسي 2025. حِزم Jungle Padel من مستندات الشركة نفسها. لا شيء من هذا استشارة قانونية أو ضريبية لحالتك.

— وزارة الاستثمار (BKPM)، الاستثمار المحقَّق 2024، 31 يناير 2025؛ 2025، 15 يناير 2026؛ يناير–يونيو 2026، 16 يوليو 2026

— تغطية ANTARA وBisnis.com وDDTC لإصدارات BKPM، 2025–2026

— لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025، عبر BP Lawyers وSW Indonesia، أكتوبر 2025

— المرسوم الرئاسي رقم 10 لعام 2021 كما عدّله المرسوم رقم 49 لعام 2021، عبر ASEAN Briefing، يونيو 2024؛ المرسوم الرئاسي 38/2025، عبر DDTC، فبراير 2026

— BPS بالي، وافدو السياحة الأجانب 2025، 2 فبراير 2026

— Court & Core وGrowell، تقرير البادل الإندونيسي 2025

— PwC Worldwide Tax Summaries، إندونيسيا: ضريبة الشركات وضريبة الاستقطاع، 2026

— مواد شركة Jungle Padel، 2025

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين وأصحاب الحقوق الآخرين.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغيّر الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيَّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer/

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/business-in-indonesia-for-foreigners/