

BIZNES · INDONEZJA

Biznes na Bali dla cudzoziemca: jak działa droga przez spółkę i gdzie inwestuje się poza willami

25 września 2026 · 10 min czytania · **Badania rynku**

Zagraniczni inwestorzy włożyli w Indonezję Rp 900,9 bln w 2025 r., a większość poszła w fabryki i kopalnie, nie na Bali. Prywatni inwestorzy grają na wyspie w inną grę: biznesy obsługujące 6,95 mln zagranicznych odwiedzających rocznie i ekspatów, którzy tu zostają.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/business-in-indonesia-for-foreigners/>

W SKRÓCIE

Cudzoziemiec prowadzi biznes w Indonezji przez PT PMA, spółkę z kapitałem zagranicznym rejestrowaną w systemie OSS, z co najmniej Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału według zasad obowiązujących od października 2025 r. Większość branż dopuszcza 100% udziału zagranicznego. Na Bali prywatne pieniądze poza willami idą w hotelarstwo, usługi i sport. W skali kraju liczba kortów do padła niemal poczwórniła się w 2025 r.

Rp 1 931,2 bln

łączna wartość inwestycji w Indonezji w 2025 r., wzrost o 12,7% (Ministerstwo Inwestycji)

46,6%

udział zagraniczny w tej sumie, Rp 900,9 bln

Rp 2,5 mld

minimalny wpłacony kapitał PT PMA od października 2025 r.

6,95 mln

przyjazdów zagranicznych na Bali w 2025 r. (BPS Bali)

W TYM RAPORCIE

01 Ile zagranicznych pieniędzy wpływa do Indonezji?

02 Jak cudzoziemiec otwiera firmę w Indonezji?

03 Jakie biznesy może mieć cudzoziemiec w Indonezji?

04 Gdzie na Bali jest popyt poza willami?

05 Czy można inwestować w biznes na Bali bez własnej spółki?

06 Nieruchomość, własna firma czy udział: jak to się porównuje

07 Co to znaczy dla kupującego

08 Częste pytania

09 Skąd to wiemy

01 / 06

Ile zagranicznych pieniędzy wpływa do Indonezji?

Zrealizowane inwestycje w Indonezji sięgnęły Rp 1 931,2 bln w 2025 r., o 12,7% więcej niż w 2024 r., według styczniowego raportu Ministerstwa Inwestycji z 2026 r. Bezpośrednie inwestycje zagraniczne wyniosły Rp 900,9 bln, czyli 46,6% całości. Inwestorzy krajowi włożyli Rp 1030,3 bln.

Proporcje odwróciły się w tym roku. W 2024 r. pieniądze zagraniczne stanowiły 52,5% sumy Rp 1714,2 bln. W 2025 r. utrzymały się na tym samym poziomie, podczas gdy inwestycje krajowe wzrosły o ponad jedną czwartą. Pierwsza połowa 2026 r. przyniosła Rp 1010,6 bln, o 7,2% więcej niż rok wcześniej, przy zbliżonym udziale kapitału zagranicznego i krajowego.

Największe pieniądze idą w przetwórstwo metali, transport, górnictwo i tereny przemysłowe. W 2024 r. czołowymi prowincjami były Jawa Zachodnia, Dżakarta i Jawa Wschodnia. Gospodarka Bali kręci się wokół odwiedzających. Tam prywatny inwestor z kilkoma miliardami rupii znajdzie swoją niszę.

Zrealizowane inwestycje w Indonezji, w bilionach rupii

OKRES	RAZEM	ZAGRANICZNE (PMA)	KRAJOWE (PMDN)
2024	1714,2	900,2 (52,5%)	814,0
2025	1931,2	900,9 (46,6%)	1030,3
styczeń-czerwiec 2026	1010,6	507,6	502,9

Źródło: Ministerstwo Inwestycji (BKPM), wyniki 2024, 31 stycznia 2025; wyniki 2025, 15 stycznia 2026; wyniki I półrocza 2026, 16 lipca 2026; za ANTARA, Bisnis.com i DDTC

02 / 06

Jak cudzoziemiec otwiera firmę w Indonezji?

Zakłada się spółkę z kapitałem zagranicznym, PT PMA. Rejestruje się ją online przez OSS, rządowy system licencjonowania, i otrzymuje numer rejestracji działalności (NIB). Dozwolone rodzaje działalności wybiera się z pięciocyfrowych kodów KBLI, a każdy kod ma własne zasady.

Rozporządzenie BKPM 5/2025 obniżyło próg kapitałowy w październiku 2025 r. Spółka wpłaca dziś Rp 2,5 mld zamiast Rp 10 mld. Dawna kwota Rp 10 mld pozostała jako minimalny plan inwestycyjny dla każdego kodu działalności w każdej lokalizacji, bez gruntu i budynków. Przez 12 miesięcy kapitału nie można wycofać do udziałowców, ale spółka może wydać go na aktywa, roboty budowlane i bieżące koszty.

Potem przychodzą koszty bieżące. Spółka prowadzi księgi co miesiąc, składa deklaracje podatkowe i wysyła przez OSS kwartalny raport inwestycyjny (LKPM). Podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 22%. Gdy zysk wychodzi jako dywidenda do udziałowca za granicą, u źródła potrąca się 20% (PPH 26), chyba że umowa Twojego kraju z Indonezją przewiduje stawkę niższą. Nasz poradnik o PT PMA przechodzi przez każdy obowiązek.

01 Wybrać kody KBLI

Kod określa, co spółka może robić, i jej poziom ryzyka. Poziom ryzyka decyduje, jakie licencje idą dalej.

02 Zarejestruj się w OSS

Spółka dostaje NIB online. Działalność niskiego ryzyka często może zacząć na samym NIB, a średniego ryzyka dokłada certyfikat standardów.

03 Wpłacić kapitał

Co najmniej Rp 2,5 mld trafia na indonezyjskie konto bankowe spółki po jego otwarciu, poparte zadeklarowanym planem wartym ponad Rp 10 mld na każdy kod.

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025, za BP Lawyers i SW Indonesia, październik 2025; Ustawa 7/2021 o harmonizacji przepisów podatkowych; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja, 2026

03 / 06

Jakie biznesy może mieć cudzoziemiec w Indonezji?

Indonezja prowadzi pozytywną listę inwestycyjną, ustaloną Rozporządzeniem Prezydenta 10/2021 ze zmianą 49/2021. Domyślnie rynek jest otwarty: branża dopuszcza do 100% udziału zagranicznego, chyba że lista mówi inaczej.

Sześć branż jest zamkniętych całkowicie, w tym narkotyki, hazard i broń chemiczna. Lista wymienia 246 branż priorytetowych z zachętami oraz 106 zastrzeżonych dla spółdzielni i małych lokalnych firm albo otwartych dla cudzoziemców wyłącznie w spółce z lokalnym partnerem. Dekret z końca 2025 r. zapowiada przegląd listy, więc aktualne zasady dla swojego kodu KBLI sprawdź przed rejestracją.

Dla prywatnego inwestora na Bali sport, usługi i hotelarstwo są zwykle otwarte przez własną spółkę. Szczegóły siedzą na poziomie kodu, a jeden kod może różnić się od sąsiedniego.

Zwykle otwarte dla PT PMA

- Obiekty sportowe, w tym padel, pod kodem KBLI 93114
- Usługi dla turystów i ekspatów mieszkających tu cały rok
- Zarządzanie najmem i zakwaterowanie
- Większość produkcji, z kilkoma wyjątkami z limitem, wymienionymi kod po kodzie

Zamknięte lub ograniczone

- Hazard i narkotyki
- Branże zastrzeżone na liście dla spółdzielni i małych lokalnych firm
- Kody wymagające lokalnego partnera
- Wszystko z limitem poniżej 100% udziału zagranicznego na poziomie KBLI

Źródło: Rozporządzenie Prezydenta 10/2021 ze zmianą 49/2021, za ASEAN Briefing, czerwiec 2024; Keppres 38/2025 o przeglądzie listy, za DDTC, luty 2026

04 / 06

Gdzie na Bali jest popyt poza willami?

Gospodarkę wyspy napędzają odwiedzający. BPS Bali naliczył 6 948 754 zagranicznych odwiedzających w 2025 r., o 9,72% więcej niż w 2024 r. W 2026 r. liczba utrzymuje się mniej więcej na tym rekordowym poziomie, zamiast dalej rosnąć. Dodaj do tego ekspatów mieszkających tu miesiącami i rosnącą lokalną klasę średnią, a wychodzi rynek na wszystko, czego ludzie używają na co dzień.

Padel to najwyraźniejszy przykład. Indonezja miała 15 kortów do padla w 2021 r. i 947 do 2025 r., według Indonesia Padel Report firm Core & Court i Growell. Bali liczy sobie najwyższą stawkę za kort w kraju, Rp 430 875 za godzinę. Nasze rozliczenie kosztu i zarobku klubu padlowego rozpisuje liczby dla klubu z trzema kortami.

Ten wzorec powtarza się w innych niszach. Ludzie zostający tu na miesiące chcą mieć gdzie trenować i gdzie pracować, więc obok kawiarni wciąż otwierają się siłownie i coworkingi.

Korty do padla w Indonezji



Core & Court i Growell, Indonesia Padel Report 2025. Liczba za 2024 r. wynika ze wskazanego w raporcie wzrostu o 295%.

Źródło: BPS Bali, przyjazdy zagraniczne 2025, 2 lutego 2026; Core & Court i Growell, Indonesia Padel Report 2025

Czy można inwestować w biznes na Bali bez własnej spółki?

PT PMA to kapitał, księgowość, raporty i dyrektor na miejscu. Jeśli zależy Ci na dochodzie, a nie na drugim etacie, możesz kupić udział w biznesie, który już działa.

Tak działała inwestycja w padel w sieci Jungle Padel, którą Rise Real Bali sprzedała na wyłączność. Bilet wejścia to pakiet 0,5% za Rp 1,37 mld. Kupował on udział w spółce holdingowej, a przez nią – w każdym klubie, jaki sieć otwiera. Sieć prowadziła osiem klubów i planowała siedem kolejnych na 2026 r., według materiałów spółki.

Udział wymaga tych samych kontroli, co zakup całej spółki. Sprawdź, kto jest właścicielem aktywów, jak liczony i wypłacany jest zysk oraz jakie dokumenty stoją za liczbami w prezentacji. Dywidendy dla zagranicznego udziałowca nadal mają potrącany podatek u źródła, więc sprawdź stawkę z umowy podatkowej.

- ✓ Struktura spółki i kto jest właścicielem aktywów
- ✓ Zbadane audytem sprawozdania za dwa, trzy lata
- ✓ Jak zarejestrowany jest udział i jak wypłacany jest zysk
- ✓ Licencje pod kodami KBLI zgodnymi z tym, czym firma faktycznie się zajmuje
- ✓ Pozwolenia budowlane: PBG i SLF
- ✓ Plan rozwoju i skąd biorą się na niego pieniądze

Źródło: Materiały spółki Jungle Padel, 2025; praktyka transakcyjna Rise Real Bali

Nieruchomość, własna firma czy udział: jak to się porównuje

Willa to najłatwiejszy do zrozumienia aktyw. Można ją zobaczyć, wynająć i sprzedać. Dochód zależy od obłożenia i zarządcy, a leasehold trwa przez ustalony okres. Każda karta w naszych ofertach nieruchomości podaje, ile lat zostało z dzierżawy i ile willa daje netto po kosztach.

Własna spółka daje najwięcej kontroli i najwięcej pracy. Potrzebuje PT PMA, zespołu i kogoś na miejscu. Jeśli planujesz tu mieszkać, prowadząc firmę, dla dyrektorów i komisarzy z udziałami wartymi co najmniej Rp 10 mld działa zezwolenie inwestorskie E28A, jak opisuje nasz poradnik o wizach długoterminowych.

Udział w działającej spółce leży pośrodku. Angażujesz się mniej niż właściciel-operator, a ryzyko niesiesz inne niż posiadacz nieruchomości. Większość naszych klientów zaczyna od willi, a udział w biznesie dokłada, gdy już poznają wyspę. Strony okolic to dobry pierwszy krok.

Trzy drogi ulokowania pieniędzy w Indonezji

DROGA	PUNKT WEJŚCIA	TWOJE ZAANGAŻOWANIE	GŁÓWNE RYZYKO
Willa lub apartament	Cena ofertowa, leasehold albo Hak Pakai	Niskie, prowadzi zarządca	Obłożenie i długość dzierżawy
Własne PT PMA	Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału	Pełne	Zespół, licencje, wykonanie
Udział w sieci	Od Rp 1,37 mld (Jungle Padel, 0,5%)	Minimalne	Zarządzanie operatora

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025; materiały spółki Jungle Padel, 2025; oferty Rise Real Bali

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Inwestycje zagraniczne w Indonezji utrzymały się na poziomie Rp 900,9 bln w 2025 r., podczas gdy kapitał krajowy je wyprzedził.
- 02 Cudzoziemiec prowadzi biznes przez PT PMA: Rp 2,5 mld wpłaconego kapitału i plan inwestycyjny powyżej Rp 10 mld na kod.
- 03 Większość branż jest otwarta na 100% udziału zagranicznego. Sprawdź swój kod KBLI przed rejestracją, bo lista jest w trakcie przeglądu.
- 04 Na Bali popyt poza willami siedzi w usługach, hotelarstwie i sporcie, a udział w działającym biznesie całkiem pomija etap zakładania firmy.

Częste pytania

Jak cudzoziemiec może założyć firmę w Indonezji?

Przez PT PMA, spółkę z kapitałem zagranicznym rejestrowaną w systemie OSS. Dostaje NIB i wybiera kody KBLI dla swojej działalności. Od października 2025 r. musi wpłacić Rp 2,5 mld i zadeklarować ponad Rp 10 mld planowanej inwestycji na każdy kod, nie licząc gruntu i budynków.

Jakie biznesy są otwarte dla cudzoziemców w Indonezji?

Większość branż dopuszcza 100% udziału zagranicznego na mocy pozytywnej listy inwestycyjnej, Rozporządzenia Prezydenta 10/2021 ze zmianą 49/2021. Sześć branż jest zamkniętych, w tym hazard i narkotyki. Inne mają limit, są zastrzeżone dla małych lokalnych firm albo wymagają lokalnego partnera.

Ile inwestują cudzoziemcy w Indonezji?

Rp 900,9 bln w 2025 r., 46,6% sumy Rp 1931,2 bln, według Ministerstwa Inwestycji. Inwestycje zagraniczne utrzymały się na poziomie 2024 r., podczas gdy krajowe wzrosły o ponad jedną czwartą.

Jakie biznesy rosną na Bali poza nieruchomościami?

Biznesy obsługujące odwiedzających i ekspatów: hotelarstwo, usługi i sport. Padel to najwyraźniejszy przypadek. Indonezja przeszła z 15 kortów w 2021 r. do 947 w 2025 r., a Bali liczy sobie najwyższą stawkę za kort w kraju.

Czy mogę inwestować w biznes na Bali bez zakładania spółki?

Tak, kupując udział w biznesie, który już działa. W sieci Jungle Padel pakiet 0,5% kosztował Rp 1,37 mld i obejmował każdy klub. Przed podpisaniem sprawdź strukturę spółki, sprawozdania zbadane audytem i sposób wypłaty zysku.

Skąd to wiemy

Sumy inwestycji pochodzą z raportów Ministerstwa Inwestycji za 2024, 2025 i pierwszą połowę 2026 r., zweryfikowanych wobec ANTARA, Bisnis.com i DDTC. Zasady PT PMA opierają się na Rozporządzeniu BKPM 5/2025, podsumowanym przez dwie kancelarie prawne. Lista branż to Rozporządzenie Prezydenta 10/2021 ze zmianami. Liczby odwiedzających to dane BPS Bali, dane padla – Indonesia Padel Report 2025. Pakiety Jungle Padel pochodzą z dokumentów własnych spółki. Nic z tego nie jest poradą prawną ani podatkową dla Twojej sytuacji.

- Ministerstwo Inwestycji (BKPM), zrealizowane inwestycje 2024, 31 stycznia 2025; 2025, 15 stycznia 2026; styczeń–czerwiec 2026, 16 lipca 2026
- ANTARA, Bisnis.com i DDTC, relacje z raportów BKPM, 2025–2026
- Rozporządzenie BKPM nr 5 z 2025 r., za BP Lawyers i SW Indonesia, październik 2025
- Rozporządzenie Prezydenta nr 10 z 2021 r. ze zmianą nr 49 z 2021 r., za ASEAN Briefing, czerwiec 2024; Keppres 38/2025, za DDTC, luty 2026
- BPS Bali, przyjazdy zagranicznych turystów 2025, 2 lutego 2026
- Core & Court i Growell, Indonesia Padel Report 2025
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja: podatek dochodowy od osób prawnych i podatek u źródła, 2026
- Materiały spółki Jungle Padel, 2025

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/business-in-indonesia-for-foreigners/