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/biznes-na-bali-cudzoziemiec/

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 padla 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 **Wybierz 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 **Wpłać 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

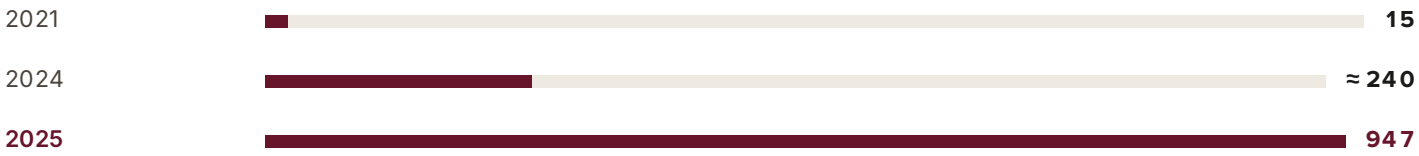
Gdzie na Bali jest popyt poza willami?

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 wzorzec 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

05 / 06

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

06 / 06

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.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej

strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

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/biznes-na-bali-cudzoziemiec/