



الملكية والضرائب · قواعد الاستثمار الأجنبي

القائمة الإيجابية للاستثمار في إندونيسيا: القطاعات المفتوحة والمغلقة واستثناء بالي

3 أكتوبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب

نعمل إندونيسيا منذ 2021 بقائمة إيجابية: كل قطاع مفتوح للمستثمرين ما لم تنص القائمة على غير ذلك. قائمة المغلق وطنياً قصيرة، لكن قيداً فرض في بالي في 2026 صار أهم لمن يشتري فلل أو يؤسس شركة هناك.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/indonesia-positive-investment-list](https://riserealbali.com/ar/guides/indonesia-positive-investment-list)

باختصار

سنة قطاعات مغلقة تماماً بموجب القائمة الإيجابية (Perpres 10/2021 المعدلة بـ Perpres 49/2021)، وبقية القطاعات مفتوحة، كثير منها للتملك الأجنبي الكامل. وتحتاج PT PMA رأس مال مدفوعاً 2.5 مليار روبية واستثماراً مخططاً يتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز نشاط وموقع. وتمنع بالي الشركات الأجنبية الجديدة في 18 رمزاً منذ مايو 2026.

18	10 مليار روبية	2.5 مليار روبية	6
رمز KBLI مغلقاً أمام PT PMA الجديدة في بالي (Antara Bali، 23 يوليو 2026)	الاستثمار المخطط لكل رمز KBLI وموقع، دون الأرض والمباني عادةً	رأس المال المدفوع لكل PT PMA (لائحة BKPM 5/2025)	قطاعات مغلقة تماماً بموجب Perpres 10/2021

في هذا التقرير

01	ما القائمة الإيجابية للاستثمار في إندونيسيا؟
02	ما القطاعات المغلقة أمام المستثمرين الأجانب؟
03	كم رأس مال تحتاج شركة مملوكة لأجانب في 2026؟
04	ما رمز KBLI، ولماذا يحسم كل شيء؟
05	ماذا أغلقت بالي أمام الشركات الأجنبية في 2026؟
06	ماذا يعني ذلك إن كنت تشتري فيلا لا تؤسس شركة؟
07	كيف تفحص أن قطاعك مفتوح؟
08	هل ستتغير القائمة الإيجابية؟

08 / 01

ما القائمة الإيجابية للاستثمار في إندونيسيا؟

هي اللائحة الرئاسية 10/2021 بشأن مجالات الأعمال الاستثمارية، وُقِّعت في 2 فبراير 2021 وسرت من 4 مارس 2021. حلت محل القائمة السلبية لعام 2016 التي قيّدت عشرين نشاطاً. وانقلب المنطق: القطاع مفتوح ما لم تغلقه اللائحة أو نقيّده بشروط.

وتنقسم القطاعات المفتوحة إلى أربع مجموعات. قطاعات الأولوية تنال حوافز. وبعض القطاعات للتعاونيات والأعمال الصغيرة، أو لا تقبل الأجانب إلا شركاء لها. ومجموعة أخرى لها شروط خاصة. وكل ما عدا ذلك مفتوح. وتتباين أعداد الفئات بين ملخصات مكاتب المحاماة (245 أو 246 قطاع أولوية)، فراجع الملحق لرمزك.

المصدر: Perpres 10/2021، peraturan.bpk.go.id (وُقِّعت 2 فبراير 2021؛ سارية من 4 مارس 2021)؛ PwC Omnibus Flash، 2021، CMS، فبراير 2021

08 / 02

ما القطاعات المغلقة أمام المستثمرين الأجانب؟

ستة. تغلق Perpres 10/2021 زراعة المخدرات من الفئة 1 وتصنيعها، والقمار والكازينوهات، وصيد الأنواع المدرجة في CITES، وجمع المرجان والصخور البحرية لمواد البناء أو التذكارات، والأسلحة الكيميائية، وقطاع المواد الكيميائية الصناعية والمواد المستنفدة للأوزون.

وأضافت Perpres 49/2021، الموقعة في 24 مايو 2021، إنتاج الكحول (KBLI 11010 و 11020 و 11031). وكانت اللائحة الأولى قد نرّكتها مفتوحاً في أربعة أقاليم، منها بالي. والفنادق والفلل والمطاعم والعقارات ليست في قائمة المغلق. وتأتي قيودها عبر شروط رموز النشاط والتراخيص، والآن عبر لوائح الإقليم.

المصدر: Perpres 10/2021 و 49/2021، peraturan.bpk.go.id، PwC Omnibus Flash، 2021، Tempo، يونيو 2021

08 / 03

كم رأس مال تحتاج شركة مملوكة لأجانب في 2026؟

يعمل المستثمرون الأجانب عبر PT PMA. حدّدت لائحة BKPM رقم 5/2025، الصادرة في 1 أكتوبر 2025، حدها الأدنى لرأس المال المدفوع بـ 2.5 مليار روبية نقداً، بعد أن كان 10 مليار روبية. ويجب أن يبقى المال في الحساب البنكي للشركة 12 شهراً، عدا الأصول وتكاليف البناء والتشغيل.

ويقف إلى جانبه اختبار ثانٍ. يجب أن يتجاوز الاستثمار المخطط 10 مليار روبية لكل رمز KBLI من خمس خانات وموقع مشروع، ولا تُحسب الأرض والمباني عادةً. ويقول مكتب محاماة إن العقارات والإقامة والزراعة وقطاعات مماثلة قد تحتسبها. وتنقسم المكاتب أيضاً حول قاعدة رأس المال نفسها. ثلاثة تقرأ 2.5 مليار روبية للشركة، وواحد يقرؤها لكل نشاط. تتبع الأغلبية، ونص اللائحة هو الحكم.

ويسعّر دليل PT PMA الشركة لمشتري الفيلا، ويغطي الأعمال في إندونيسيا للأجانب ما يفعله المستثمرون خارج الفلل.

المصدر: SSEK و Emerhub و O Shearman;A& Withers عن لائحة BKPM 5/2025، أكتوبر 2025

08 / 04

ما رمز KBLI، ولماذا يحسم كل شيء؟

رمز KBLI رقم من خمس خانات يخبر منظومة التراخيص OSS بما تفعله الشركة. لكل رمز مستوى مخاطر وشروطه الخاصة، والقائمة الإيجابية تعمل رمزاً رمزاً. اختر رمزاً خاطئاً يفشل التسجيل.

وتغيّرت الرموز مؤخراً. حلّت لائحة BPS رقم 7/2025، الصادرة في 18 ديسمبر 2025، محل تصنيف 2020 بـ KBLI 2025، وأمام الشركات حتى 18 يونيو 2026 لمواءمة تسجيلاتها. وتحتها اللائحة الحكومية 28/2025 عن الترخيص القائم على المخاطر، التي حلّت محل GR 5/2021. فقد يكون الرمز المذكور في مقال أقدم قد تغيّر.

المصدر: لائحة BPS 7/2025، عبر Hogan Lovells و Emerhub؛ اللائحة الحكومية 28/2025، عبر ASEAN Briefing و XPND

08 / 05

ماذا أغلقت بالي أمام الشركات الأجنبية في 2026؟

أفادت Antara Bali في 23 يوليو 2026 بأن حكومة الإقليم أعلنت منع تراخيص PT PMA الجديدة في 18 مجال أعمال. وكان القيد ساري المفعول منذ الأسبوع الثالث من مايو، حين بدأت OSS ترفض الطلبات الأجنبية الجديدة بعنوان في بالي ضمن رموز المخاطر المنخفضة المدرجة. وتبقى التراخيص القائمة سارية، وعلى تلك الشركات مواصلة تقديم تقارير النشاط LKPM. والهدف المعلن حماية الأعمال الصغيرة المحلية من المنافسة غير العادلة.

وتتضارب التقارير في النطاق. سمّت رسالة الحاكم بتاريخ 28 يناير 2026 تسعة رموز إشكالية. وتورد جهة استشارية سبعة قيد المراجعة. ونشرت Antara Bali 18. وتفيد Emerhub بأن OSS ترفض كل رمز منخفض المخاطر ومتوسط-منخفض لعنوان في بالي، بينما تبقى رموز المخاطر المتوسطة-العالية والعالية مفتوحة. اقرأ الجدول بوصفه القائمة المعلنة، وجرب رمزك في OSS. والرموز على ترقيم 2020، فراجع مكافئها في KBLI 2025.

النشاط	KBLI
عقارات مملوكة أو مؤجرة	68111
فنادق النجوم بمساحة أقل من 6,000 م ²	55110
فنادق الميزانية بمساحة أقل من 6,000 م ²	55120
إقامة أخرى	55900
المقاهي	56303
متاجر الطب التقليدي	56305
تأجير السيارات والحافلات والشاحنات	77100
تأجير الدراجات النارية	77311
استشارات إدارية عامة	70209
استشارات إدارة صناعية	70204
بيع الملابس بالتجزئة	47711
بيع المنسوجات بالتجزئة	47511
بيع الأغذية بالتجزئة	47249
تجارة المنتجات الزراعية	47991
خياطة حسب الطلب	14120
مرافق الملاعب	93111
مراكز اللياقة	93116
الترويج للفعاليات الرياضية	93191

المصدر: Antara Bali، 23 يوليو 2026؛ Emerhub، إغلاق تراخيص PMA في بالي، 2026؛ s Move؛39#Let&؛ 2026،Indonesia

08 / 06

ماذا يعني ذلك إن كنت تشتري فيلا لا تؤسس شركة؟

الشراء باسمك، مثل عقد إيجار أو حق انتفاع، ليس تسجيل شركة، فلا يمسه الإغلاق. هذه قراءتنا لا حكم. وتُعرض المسارات المفتوحة للمشتري الأجنبي في جدول واحد.

ويُحدث الإغلاق أثره حين تنوي حياة فيلا في PT PMA جديدة. فالعقارات (68111) وفنادق النجوم ورموز الإقامة الأخرى في القائمة. والشركة المسجلة قبل مايو تحتفظ برخصتها، وقد تحتاج الجديدة رمزاً آخر. اسأل مستشاراً مرخصاً أي رمز تقبله OSS لخطتك. نحن لا نسجل الشركات. وإن كانت الفيلا ستؤجر باليلة، فيشرح دليل رخصة التأجير رخصة NIB، ويغطي دليل التصنيف العمراني القطعة.

كيف تفحص أن قطاعك مفتوح؟

اعمل بالترتيب، وابدأ من الرمز لا من اسم النشاط. أولاً، جد رمز 2025 KBLI المطابق لما ستفعله فعلاً. ثم اقرأ مدخله في OSS لمستوى المخاطر والشروط. ثانياً، قارنه بقائمة المغلق الوطنية، وإن كان عنوان شركتك في بالي فبالرموز الثمانية عشر في الجدول أعلاه.

رابعاً، اختبر أرقامك: رأس المال المدفوع مقابل 2.5 مليار روبية، والاستثمار المخطط مقابل 10 مليار روبية. وأخيراً، راجع أي منطقة تقع فيها القطعة بحسب المخطط المكاني التفصيلي، فالنشاط المسموح يحتاج أرضاً مسموحاً بها. ويشرح دليل التصنيف العمراني كيف تقرأ ذلك المخطط. واحتفظ بلقطات شاشة OSS مع سجلاتك.

المصدر: لائحة BKPM 5/2025؛ قائمة فحص Rise Real Bali

هل ستتغير القائمة الإيجابية؟

على الأرجح. بدأ المرسوم الرئاسي 38/2025 المؤرخ في 22 ديسمبر 2025 عملية مدتها سنة لصياغة لائحة جديدة لقطاعات الاستثمار. وتشمل معايير الحوافز، والقطاعات المحجوزة للأعمال الصغيرة، وما فيه سقف لرأس المال الأجنبي، وقطاع الكحول.

ونُقل عن مسؤول في الوزارة المنسقة للشؤون الاقتصادية في مارس 2026 قوله إن المراجعة ينبغي أن تنتهي في النصف الثاني من العام. وحتى 3 أكتوبر 2026 لم نجد لائحة بديلة منشورة، فتحكم Perpres 10/2021 بتعديلاتها. راجع النص يوم تسجل. وإن كنت تقارن الوجهات، فيضع بالي مقابل دبي قواعد التملك جنباً إلى جنب.

المصدر: Keppres 38/2025، عبر DDTC، 3 فبراير 2026؛ Bisnis.com، 4 مارس 2026

ماذا يعني هذا للمشتري

01 ستة قطاعات تبقى مغلقة وطنياً: المخدرات والقمار وصيد CITES وجمع المرجان والأسلحة الكيميائية والمواد المستنفدة للأوزون. وأضاف تعديل 2021 إنتاج الكحول.

02 يجب أن تدفع الشركة المملوكة لأجانب 2.5 مليار روبية وتخطط لاستثمار يفوق 10 مليار روبية لكل رمز نشاط وموقع.

03 منذ مايو 2026 تمنع بالي PT PMA الجديدة في 18 رمزاً، منها العقارات (68111) وعدة رموز للإقامة.

04 شراء عقد إيجار أو حق انتفاع باسمك ليس تسجيل شركة. وحيازة الفيلا في شركة جديدة هي ما تمسه قاعدة بالي.

ما القطاعات التي تحظرها إندونيسيا على المستثمرين الأجانب؟

سنة بموجب Perpres 10/2021: المخدرات من الفئة 1، والقمار، والصيد المدرج في CITES، وجمع المرجان والصخور البحرية، والأسلحة الكيميائية، والمواد الكيميائية المستنفدة للأوزون. وأضافت Perpres 49/2021 إنتاج الكحول. وما عدا ذلك مفتوح، وإن احتفظت التعاونيات والأعمال الصغيرة ببعض القطاعات واحتاجت أخرى إلى شريك محلي.

هل يستطيع الأجنبي تملك 100% من شركة في إندونيسيا؟

في أغلب القطاعات نعم، عبر PT PMA، لأن الأصل في القائمة الانفتاح. وتحتفظ التعاونيات والأعمال الصغيرة ببعض القطاعات، ولا تفتح أخرى إلا بالشراكة معها، وقليل منها له شروط خاصة. راجع رمز KBLI المكوّن من خمس خانات مقابل ملحق Perpres 10/2021 قبل أن تخطط للهيكل.

ما الحد الأدنى لرأس مال PT PMA في 2026؟

حدّدت لائحة BKPM 5/2025 رأس مال مدفوعاً بـ 2.5 مليار روبية للشركة، نقداً، محجوزاً 12 شهراً عدا الأصول وتكاليف البناء والتشغيل. وعلى الشركة أيضاً أن تُظهر استثماراً مخططاً يتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز KBLI وموقع، دون الأرض والمباني عادةً. ويقرأ مكتب محاماة واحد رقم رأس المال لكل نشاط.

هل يستطيع الأجانب تسجيل شركة عقارات أو فنادق في بالي الآن؟

ليس PT PMA جديدة بعنوان في بالي ضمن الرموز المغلقة. العقارات (68111) وفنادق النجوم (55110) وفنادق الميزانية (55120) والإقامة الأخرى (55900) في قائمة الـ 18 المنشورة في 23 يوليو 2026. والشركات المرخصة سابقاً تواصل عملها. اسأل مستشاراً مرخصاً أي رمز تقبله OSS اليوم.

ما رمز KBLI؟

هو الرمز المكوّن من خمس خانات في تصنيف الأعمال الإندونيسي، ويخبر OSS بما تفعله الشركة. لكل رمز مستوى مخاطر وشروط، والقائمة الإيجابية تعمل بالرمز. وحلّ 2025 KBLI محل نسخة 2020 بموجب لائحة BPS 7/2025، مع مهلة 18 يونيو 2026 لتحديث الشركات.

من أين نعرف ذلك

محتوى القائمة من Perpres 10/2021 و 49/2021 كما نُشرت في قاعدة بيانات اللوائح الوطنية، وقابلناها بملخصات PWC وCMS. وتواريخ Perpres 10/2021 و 49/2021 هي التواريخ الرسمية، وتختلف عن بعض التقارير الصحفية. وقواعد رأس المال من أربعة ملخصات لمكاتب محاماة عن لائحة BKPM 5/2025 تختلف في نقطتين، أشرنا إليهما في النص. وإغلاق بالي من تقرير Antara Bali عن إعلان حكومة الإقليم؛ وتختلف روايات الجهات الاستشارية والصحافة في عدد الرموز وأيهما، وقد يكون بعضها نغيّر عند الانتقال إلى 2025 KBLI. وقراءتنا أن عقد الإيجار الشخصي أو حق الانتفاع لا يشمل الإغلاق تفسير لا حكم. ولم نجد لائحة بديلة منشورة للقائمة الإيجابية حتى 3 أكتوبر 2026. هذه ليست استشارة قانونية.

— Perpres 10/2021 بشأن مجالات الأعمال الاستثمارية (وُفّعت 2 فبراير 2021) و Perpres 49/2021 (وُفّعت 24 مايو 2021)، peraturan.bpk.go.id

— لائحة BKPM 5/2025 بشأن الترخيص القائم على المخاطر (1 أكتوبر 2025)، كما أوردتها Emerhub وSSEK وWithers وO Shearman

— Antara Bali، 18 مجال أعمال مغلقاً أمام PMA في بالي، 23 يوليو 2026؛ Emerhub عن إغلاق PMA في بالي

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 وتغير 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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. 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/indonesia-positive-investment-list](https://riserealbali.com/ar/guides/indonesia-positive-investment-list)