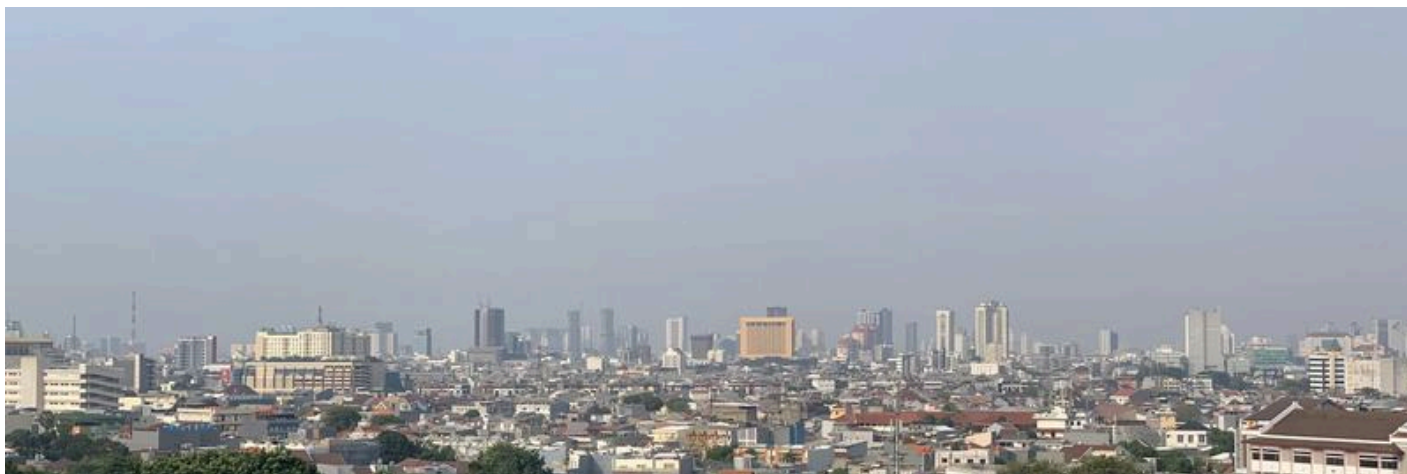




WŁASNOŚĆ · ZASADY INWESTOWANIA CUDZOZIEMCÓW

Pozytywna lista inwestycji Indonezji: branże otwarte, zamknięte i wyjątek Bali

3 października 2026 · 10 min czytania · **Prawo i podatki**

Od 2021 r. Indonezja działa na pozytywnej liście: każda branża jest otwarta dla inwestorów, chyba że lista mówi inaczej. Krajowa lista branż zamkniętych jest krótka, ale ograniczenie na Bali z 2026 r. waży dziś więcej dla każdego, kto kupuje wille albo zakłada tam spółkę.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/pozytywna-lista-inwestycji-indonezja/>

W SKRÓCIE

Sześć branż jest zamkniętych całkowicie według pozytywnej listy inwestycji Indonezji (Perpres 10/2021, zmieniony Perpres 49/2021), reszta jest otwarta, wiele z pełną własnością zagraniczną. PT PMA wymaga wpłaconych Rp 2,5 mld i planowanej inwestycji ponad Rp 10 mld na kod i miejsce realizacji. Bali od maja 2026 r. blokuje nowe spółki zagraniczne w 18 kodach.

6	Rp 2,5 mld	Rp 10 mld	18
branż zamkniętych całkowicie przez Perpres 10/2021	kapitał wpłacony na jedną spółkę PT PMA (rozporządzenie BKPM 5/2025)	planowana inwestycja na kod KBLI i lokalizację, zwykle bez gruntu i budynków	kodów KBLI zamkniętych dla nowych PT PMA na Bali (Antara Bali, 23 lipca 2026 r.)

W TYM RAPORCIE

01 Czym jest pozytywna lista inwestycji Indonezji?

02 Które branże są zamknięte dla zagranicznych inwestorów?

03 Ile kapitału potrzebuje spółka z zagranicznym kapitałem w 2026 r.?

04 Czym jest kod KBLI i dlaczego wszystko rozstrzyga?

05 Co Bali zamknęło dla zagranicznych spółek w 2026 r.?

06 Co to znaczy, jeśli kupujesz willę, a nie zakładasz spółki?

07 Jak sprawdzić, czy Twoja branża jest otwarta?

08 Czy pozytywna lista się zmienia?

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Czym jest pozytywna lista inwestycji Indonezji?

To rozporządzenie prezydenta 10/2021 o dziedzinach działalności inwestycyjnej, podpisane 2 lutego 2021 r. i obowiązujące od 4 marca 2021 r. Zastąpiło listę negatywną z 2016 r., która ograniczała dwadzieścia rodzajów działalności. Logika się odwróciła: branża jest otwarta, dopóki rozporządzenie jej nie zamknie albo nie obwarunkuje.

Branże otwarte dzielą się na cztery grupy. Branże priorytetowe dostają zachęty. Niektóre należą do spółdzielni i małych firm albo wpuszczają cudzoziemców tylko jako ich partnerów. Kolejna grupa ma warunki szczególne. Cała reszta jest otwarta. Liczby kategorii różnią się między streszczeniami kancelarii (245 lub 246 branż priorytetowych), więc sprawdź załącznik dla własnego kodu.

Źródło: Perpres 10/2021, peraturan.bpk.go.id (podpisany 2 lutego 2021 r.; w mocy od 4 marca 2021 r.); PwC Omnibus Flash, 2021; CMS, luty 2021 r.

02 / 08

Które branże są zamknięte dla zagranicznych inwestorów?

Sześć. Perpres 10/2021 zamyka uprawę i produkcję narkotyków klasy 1, hazard i kasyna, połów gatunków z listy CITES, pozyskiwanie koralowców i skały morskiej na materiały budowlane lub pamiątki, broń chemiczną oraz sektor przemysłowych chemikaliów i substancji niszczących warstwę ozonową.

Perpres 49/2021, podpisany 24 maja 2021 r., dodał produkcję alkoholu (KBLI 11010, 11020 i 11031). Pierwsze rozporządzenie zostawiało ją otwartą w czterech prowincjach, w tym na Bali. Hoteli, willi, restauracji i nieruchomości na liście zamkniętych nie ma. Ich ograniczenia płyną z warunków przypisanych do kodów, z licencjonowania i – teraz – z przepisów prowincji.

Źródło: Perpres 10/2021 i 49/2021, peraturan.bpk.go.id; PwC Omnibus Flash, 2021; Tempo, czerwiec 2021 r.

Ile kapitału potrzebuje spółka z zagranicznym kapitałem w 2026 r.?

Zagraniczni inwestorzy działają przez PT PMA. Rozporządzenie BKPM 5/2025, wydane 1 października 2025 r., ustaliło jej minimalny kapitał wpłacony na Rp 2,5 mld w gotówce, wobec dawnych Rp 10 mld. Pieniądze muszą przez 12 miesięcy leżeć na rachunku spółki, z wyjątkiem aktywów, budowy i kosztów działania.

Obok działa drugi test. Planowana inwestycja musi przekroczyć Rp 10 mld na pięciocyfrowy kod KBLI i lokalizację projektu, a grunt i budynki zwykle się nie liczą. Dwie kancelarie piszą, że nieruchomości, zakwaterowanie, rolnictwo i podobne branże mogą je wliczać. Kancelarie dzielą się też co do samej reguły kapitału. Trzy czytają Rp 2,5 mld na spółkę, a jedna na rodzaj działalności. Idziemy za większością, a rozstrzyga tekst rozporządzenia.

Nasz przewodnik po PT PMA wycenia spółkę dla kupującego willę, a tekst biznes w Indonezji dla cudzoziemców opisuje, co inwestorzy robią poza willami.

Źródło: Emerhub, SSEK, Withers i A&O Shearman o rozporządzeniu BKPM 5/2025, październik 2025 r.

Czym jest kod KBLI i dlaczego wszystko rozstrzyga?

Kod KBLI to pięciocyfrowy numer, który mówi systemowi licencyjnemu OSS, czym zajmuje się spółka. Każdy kod ma poziom ryzyka i własne warunki, a pozytywna lista działa kod po kodzie. Wybierz zły, a rejestracja się nie uda.

Kody niedawno się zmieniły. Rozporządzenie BPS 7/2025, uchwalone 18 grudnia 2025 r., zastąpiło klasyfikację z 2020 r. klasyfikacją KBLI 2025, a spółki miały czas do 18 czerwca 2026 r. na dostosowanie rejestracji. Pod spodem leży rozporządzenie rządowe 28/2025 (licencjonowanie oparte na ryzyku), które zastąpiło GR 5/2021. Kod ze starszego artykułu mógł więc się przesunąć.

Źródło: Rozporządzenie BPS 7/2025, za Hogan Lovells i Emerhub; rozporządzenie rządowe 28/2025, za ASEAN Briefing i XPND

Co Bali zamknęło dla zagranicznych spółek w 2026 r.?

Antara Bali podało 23 lipca 2026 r., że rząd prowincji ogłosił zakaz nowych licencji PT PMA w 18 dziedzinach działalności. Ograniczenie obowiązywało od trzeciego tygodnia maja, kiedy OSS zaczął odrzucać nowe zagraniczne wnioski z adresem na Bali w wymienionych kodach niskiego ryzyka. Istniejące licencje zachowują ważność, a te spółki muszą dalej składać raporty z działalności LKPM. Deklarowanym celem jest ochrona lokalnych małych firm przed nieuczciwą konkurencją.

Doniesienia różnią się co do zakresu. List gubernatora z 28 stycznia 2026 r. wymieniał dziewięć problematycznych kodów. Jedna firma doradcza podaje siedem do przeglądu. Antara Bali wydrukowała 18. Emerhub pisze, że OSS odrzuca każdy kod niskiego i średnio-niskiego ryzyka dla adresu na Bali, a kody średnio-wysokiego i wysokiego ryzyka pozostają otwarte. Traktuj tabelę jako listę publiczną i przetestuj własny kod w OSS. Kody trzymają się numeracji z 2020 r., więc sprawdź odpowiednik w KBLI 2025.

18 kodów KBLI zamkniętych dla nowych PT PMA na Bali, według doniesień z 23 lipca 2026 r.

KBLI	DZIAŁALNOŚĆ
68111	Nieruchomości własne lub dzierżawione
55110	Hotele gwiazdkowe poniżej 6 000 m²
55120	Hotele budżetowe poniżej 6 000 m²
55900	Pozostałe zakwaterowanie
56303	Kawiarnie
56305	Sklepy z medycyną tradycyjną
77100	Wynajem samochodów, autobusów i ciężarówek
77311	Wynajem motocykli
70209	Doradztwo w zarządzaniu ogólnym
70204	Doradztwo w zarządzaniu przemysłowym
47711	Handel detaliczny odzieżą
47511	Handel detaliczny tekstyliami
47249	Handel detaliczny żywnością
47991	Handel produktami rolnymi
14120	Krawiectwo na zamówienie
93111	Obiekty stadionowe
93116	Centra fitness
93191	Promocja wydarzeń sportowych

Źródło: Antara Bali, 23 lipca 2026 r.; Emerhub, zamknięcie licencji PMA na Bali, 2026; Let's Move Indonesia, 2026

Co to znaczy, jeśli kupujesz willę, a nie zakładasz spółki?

Zakup na własne nazwisko, czyli leasehold albo prawo użytkowania, nie jest rejestracją spółki, więc zamknięcie tego nie dotyczy. To nasza interpretacja, nie orzeczenie. Drogi otwarte dla zagranicznych kupujących zebrano w jednej tabeli.

Zamknięcie boli wtedy, gdy planujesz trzymać willę w nowej PT PMA. Nieruchomości (68111), hotele gwiazdkowe i inne kody zakwaterowania są na liście. Spółka zarejestrowana przed majem zachowuje licencję, a nowa może wymagać innego kodu. Zapytaj licencjonowanego konsultanta, jaki kod przyjmie OSS dla Twojego planu. Spółek nie rejestrujemy. Jeśli willa ma być wynajmowana na doby, przewodnik o licencji na najem wyjaśnia NIB, a nasz przewodnik po planach zagospodarowania omawia działkę.

Źródło: Odczytanie Rise Real Bali na podstawie Antara Bali, 23 lipca 2026 r., i rozporządzenia BKPM 5/2025

Jak sprawdzić, czy Twoja branża jest otwarta?

Idź po kolei i zaczynaj od kodu, nie od nazwy firmy. Najpierw znajdź kod KBLI 2025, który pasuje do tego, co faktycznie będziesz robić. Potem przeczytaj jego wpis w OSS: poziom ryzyka i warunki. Trzeci krok to porównanie z krajową listą zamkniętych branż i – jeśli adres spółki jest na Bali – z 18 kodami z tabeli powyżej.

Czwarty krok to sprawdzenie liczb: kapitał wpłacony wobec Rp 2,5 mld i planowana inwestycja wobec Rp 10 mld. Na końcu sprawdź, w jakiej strefie leży działka według szczegółowego planu zagospodarowania, bo dozwolona działalność nadal potrzebuje dozwolonego gruntu. Jak czytać ten plan, wyjaśnia przewodnik po planach zagospodarowania. Zachowaj zrzuty ekranu z OSS razem z dokumentacją.

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025; lista kontrolna Rise Real Bali

Czy pozytywna lista się zmieni?

Prawdopodobnie. Dekret prezydenta 38/2025 z 22 grudnia 2025 r. uruchomił roczny proces przygotowania nowego rozporządzenia o branżach inwestycyjnych. Obejmuje kryteria zachęt, branże zarezerwowane dla małych firm, branże z limitami kapitału zagranicznego i sektor alkoholowy.

Urzędnik Ministerstwa Koordynującego ds. Gospodarki powiedział w marcu 2026 r., że rewizja powinna zakończyć się w drugiej połowie roku. Na dzień 3 października 2026 r. nie znaleźliśmy opublikowanego następcy, więc nadal obowiązuje Perpres 10/2021 ze zmianami. Sprawdź tekst w dniu rejestracji. Jeśli porównujesz kierunki, Bali i Dubaj zestawiają zasady własności obok siebie.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Sześć branż pozostaje zamkniętych w skali kraju: narkotyki, hazard, połów CITES, pozyskiwanie koralowców, broń chemiczna i substancje niszczące ozon. Zmiana z 2021 r. dodała produkcję alkoholu.
- 02 Spółka z zagranicznym kapitałem musi wpłacić Rp 2,5 mld i zaplanować inwestycję przekraczającą Rp 10 mld dla każdego kodu i każdej lokalizacji.
- 03 Od maja 2026 r. Bali blokuje nowe PT PMA w 18 kodach, w tym nieruchomości (68111) i kilka kodów zakwaterowania.
- 04 Zakup leasehold albo prawa użytkowania na własne nazwisko nie jest rejestracją spółki. Przepis z Bali boli przy trzymaniu willi w nowej spółce.

Częste pytania

Które branże Indonezja zamyka dla zagranicznych inwestorów?

Sześć według Perpres 10/2021: narkotyki klasy 1, hazard, połów gatunków z listy CITES, pozyskiwanie koralowców i skały morskiej, broń chemiczna i substancje niszczące warstwę ozonową. Perpres 49/2021 dodał produkcję alkoholu. Cała reszta jest otwarta, choć spółdzielnie i małe firmy mają część branż, a inne wymagają lokalnego partnera.

Czy cudzoziemiec może mieć 100% spółki w Indonezji?

W większości branż tak, przez PT PMA, bo domyślnie lista jest otwarta. Spółdzielnie i małe firmy mają niektóre branże, inne otwierają się tylko w partnerstwie z nimi, a kilka ma warunki szczególne. Sprawdź swój pięciocyfrowy kod KBLI w załączniku Perpres 10/2021, zanim zaplanujesz strukturę.

Jaki jest minimalny kapitał PT PMA w 2026 r.?

Rozporządzenie BKPM 5/2025 ustaliło Rp 2,5 mld kapitału wpłaconego na spółkę, w gotówce, zablokowane na 12 miesięcy z wyjątkiem aktywów, budowy i kosztów działania. Spółka musi też wykazać planowaną inwestycję powyżej Rp 10 mld na każdy kod KBLI i lokalizację, zwykle bez gruntu i budynków. Jedna kancelaria czyta kwotę kapitału na rodzaj działalności.

Czy cudzoziemcy mogą dziś zarejestrować spółkę nieruchomościową lub hotelową na Bali?

Nie jako nowa PT PMA z adresem na Bali w zamkniętych kodach. Nieruchomości (68111), hotele gwiazdkowe (55110), hotele budżetowe (55120) i pozostałe zakwaterowanie (55900) są wśród 18 kodów z doniesienia z 23 lipca 2026 r. Spółki licencjonowane wcześniej działają dalej. Zapytaj licencjonowanego konsultanta, jaki kod OSS przyjmuje dziś.

Czym jest kod KBLI?

To pięciocyfrowy kod z indonezyjskiej klasyfikacji działalności, który mówi systemowi OSS, czym zajmuje się spółka. Każdy kod ma poziom ryzyka i warunki, a pozytywna lista działa po kodach. KBLI 2025 zastąpiło wersję z 2020 r. na mocy rozporządzenia BPS 7/2025, z terminem aktualizacji dla spółek do 18 czerwca 2026 r.

Skąd to wiemy

Treść listy pochodzi z Perpres 10/2021 i 49/2021 w wersji z krajowej bazy przepisów, zestawionej ze streszczeniami PwC i CMS. Daty Perpres 10/2021 i 49/2021 są urzędowe i różnią się od niektórych doniesień prasowych. Zasady kapitałowe pochodzą z czterech streszczeń kancelarii dotyczących rozporządzenia BKPM 5/2025, które różnią się w dwóch punktach, zaznaczonych w tekście. Zamknięcie Bali pochodzi z relacji Antara Bali o ogłoszeniu rządu prowincji; relacje doradców i prasy różnią się co do liczby kodów i tego, które to są, a niektóre kody mogły się zmienić przy przejściu na KBLI 2025. Nasze odczytanie, że osobisty leasehold lub prawo użytkowania nie podlega zamknięciu, to interpretacja, nie orzeczenie. Na dzień 3 października 2026 r. nie znaleźliśmy opublikowanego następcy pozytywnej listy. To nie jest porada prawna.

- Perpres 10/2021 o dziedzinach działalności inwestycyjnej (podpisany 2 lutego 2021 r.) i Perpres 49/2021 (podpisany 24 maja 2021 r.), peraturan.bpk.go.id
- Rozporządzenie BKPM 5/2025 (licencjonowanie oparte na ryzyku), 1 października 2025 r., za Emerhub, SSEK, Withers i A&O Shearman
- Antara Bali, 18 dziedzin zamkniętych dla PMA na Bali, 23 lipca 2026 r.; Emerhub o zamknięciu PMA na Bali
- Rozporządzenie BPS 7/2025 (KBLI 2025) i rozporządzenie rządowe 28/2025, za Hogan Lovells, Emerhub, ASEAN Briefing
- Keppres 38/2025 za DDTC, 3 lutego 2026 r.; Bisnis.com, 4 marca 2026 r., o planowanej rewizji

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/pozytywna-lista-inwestycji-indonezja/