



الوسطاء • ما يجب فحصه

وسيط عقاري في بالي: ما يشترطه القانون وما يتقاضاه

5 أكتوبر 2026 • 9 دقيقة قراءة • التملك والضرائب

يستطيع أي شخص أن يسمي نفسه وسيطاً عقارياً في بالي، لكن شروط العمل في المهنة تشددت في أكتوبر 2025. نعرض هنا ما تملكه الوكالة المرخصة، وكم تكلفك، وإلى أين يجب أن تذهب أموالك.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-real-estate-agent](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-real-estate-agent)

باختصار

الوسيط العقاري المرخص في بالي يعمل لدى شركة تحمل رخصة نشاط (NIB) برمز الوساطة العقارية، وهو نفسه حاصل على شهادة كفاءة من BNSP. وتحدد لائحة وزارة التجارة 33/2025 عمولة البيع بين 2 و5% وعمولة الإيجار بين 5 و8%، وتشترط عقداً مكتوباً. وتُحوّل دفعاتك إلى حساب كاتب العدل أو المطور، لا إلى حساب شخصي للوسيط.

26%

من 216 وكالة جرى تفتيشها استوفت الشروط كاملة، 2021-2024

نحو 110
من 200

وكالة في بالي مسجلة لدى AREBI، نوفمبر 2025

أكتوبر 2026

بدء التطبيق على الوسطاء غير الحاصلين على الشهادة

2%-5%

نطاق عمولة البيع بحسب لائحة وزارة التجارة 33/2025

في هذا التقرير

01	من يحق له العمل وسيطاً عقارياً في بالي؟
02	كيف أفحص وسيطاً عقارياً في بالي؟
03	كم يتقاضى الوسيط العقاري من عمولة في بالي؟
04	إلى أين تذهب أموالك حين تشتري عبر وسيط؟
05	هل عضوية AREBI تعني أن الوسيط جدير بالثقة؟
06	ما الذي يصنع أفضل وكالة عقارية في بالي؟
07	كيف تعمل Rise Real Bali؟
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

01 / 07

من يحق له العمل وسيطاً عقارياً في بالي؟

الوكالة القانونية شركة مسجلة تحمل رخصة نشاط (NIB) برمز الوساطة العقارية، ويحمل وسطاؤها شهادة كفاءة وطنية. تضع هذه الشروط لائحة وزارة التجارة 33/2025، التي بدأ سريانها مطلع أكتوبر 2025 وألغت لائحة عام 2017 التي كانت تنظم وسطاء العقار قبلها.

وهناك تغييران آخران مهمّان. بموجب النظام الحكومي 28/2025 انتقلت الوساطة من فئة المخاطر المنخفضة إلى المتوسطة-العالية، فصارت الشركة تحتاج شهادة قياسية إلى جانب رخصة النشاط. وفي طبعة 2025 من قائمة رموز النشاط KBLI قُسم رمز الوساطة القديم 68200 إلى أربعة رموز، وصارت الوساطة المحضنة تحت الرمز 68210.

يحتاج كل وسيط إلى شهادة كفاءة من BNSP، الوكالة الوطنية لاعتماد الكفاءة المهنية. ولكل عميل عقد مكتوب. وتعرض الشركة رخصتها على موقعها، وترفع تقريراً سنوياً إلى وزارة التجارة.

يونيو 2025

اللائحة 28/2025

تنتقل الوساطة (KBLI 68200) من المخاطر المنخفضة إلى المتوسطة-العالية. تحتاج الشركات رخصة NIB وشهادة قياسية.

أكتوبر 2025

لائحة التجارة 33/2025

تبدأ قواعد الوسطاء الجديدة وتُلغى لائحة 2017. يبقى نطاق العمولة 2-5% و 5-8%.

18 ديسمبر 2025

KBLI 2025

ينقسم الرمز 68200 إلى أربعة رموز، وتصير الوساطة 68210. أمام الشركات حتى 18 يونيو 2026 لتحديث رخصة NIB.

أكتوبر 2026

انتهاء المهلة

قال مسؤولو وزارة التجارة إن التطبيق يبدأ هذا الشهر، وأول إجراء إنذار مكتوب.

المصدر: لائحة التجارة 33/2025 (سجل BPK، المادة 17)؛ النظام الحكومي 28/2025؛ لائحة BPS 7/2025؛ Bisnis.com، 19 نوفمبر 2025؛ RRI Denpasar، 28 يوليو 2025؛ AFU، 18 يوليو 2026

كيف أفحص وسيطاً عقارياً في بالي؟

ثمانية فحوص تسبق أي دفعة. الجولة كاملة تستغرق نحو ساعة ولا تكلف شيئاً. ويجب أن يتطابق اسم الشركة في كل وثيقة، فاختلاف حرف واحد سبب كافٍ للتوقف.

الفحصان الأولان يستخدمان السجلات نفسها التي شرحناها في دليل فحص المطور العقاري في بالي. وللوسيط بندان إضافيان: رمز النشاط وشهادة الوسيط. وسجل الكيانات القانونية (AHU) ومنظومة OSS للترخيص الحكومي هما مرجعك في الفحوص كلها.

ثمانية فحوص على الوكالة العقارية في بالي

الفحص	أين تبحث	ما يجب أن تراه
الشركة	AHU Online (ahu.go.id)	شركة PT بلسم مطابق للعقد، ومديرون ونظام أساسي ينص على الوساطة العقارية
الرخصة	OSS (oss.go.id)، بحثاً برقم NIB المكون من 13 رقماً	رخصة NIB سارية برمز 68200 أو 68210، مع الشهادة القياسية
الرقم الضريبي	العقد وفاتورة العمولة	رقم NPWP للشركة مطبوع على الاثنين
الوسيط	شهادة BNSP	رقم الشهادة والجهة التي أصدرتها
الجمعية	فرع بالي في AREBI	رقم عضوية. القانون لا يشترطها
العقد	قبل أي دفعة	مكتوب، وفيه العمولة بالنسبة المئوية ومن يدفعها والمدة
المكتب	العنوان في AHU و OSS	عنوان حقيقي يستقبلك فيه أحد
بيانات الدفع	داخل العقد الموقع	حساب كاتب عدل أو مطور، لا حساب شخصي للوسيط

المصدر: AHU Online؛ بحث NIB في OSS، Kontrak Hukum، 9 يوليو 2026؛ لائحة التجارة 33/2025؛ Villa Bali Sale، 22 أبريل 2026

كم يتقاضى الوسيط العقاري من عمولة في بالي؟

نحدد لائحة التجارة 33/2025 نطاقاً من 2 إلى 5% من السعر في البيع، ومن 5 إلى 8% في الإيجار. وكانت قاعدة 2017 تستخدم النطاق نفسه، بحسب شرح Hukumonline عام 2021. وعملياً تستقر صفقات البيع في بالي عادة عند 3-5%. وللمقارنة، تبلغ عمولة الوسيط في دبي نحو 2% من السعر، وتُضاف إليها ضريبة قيمة مضافة 5% (Property Finder، 3 يوليو 2026).

من يدفع يحدده العقد لا القانون. تشير اللائحة إلى مستخدم الخدمة، أي من يوقع اتفاقية الوسيط. وفي أغلب صفقات بالي هو البائع أو المطور، والعمولة داخلة أصلاً في السعر المعلن. فإن طلب منك وسيط عمولة فوق السعر، فاطلب المبلغ كتابةً.

يجوز للوكالة أن تحوّل حتى 70% من العمولة إلى موظف حاصل على الشهادة، ويبقى الباقي للشركة. وللإطلاع على الحساب من جانب البائع، راجع دليل بيع فيلا في بالي.

العمولة على عقار بـ5 مليار روبية، حسابنا من النطاق القانوني

النسبة	المبلغ	ملاحظة
2%، أدنى نطاق البيع	100 مليون روبية	الحد الأدنى في النطاق القانوني
3%، أدنى ما يُعتاد في بالي	150 مليون روبية	بداية النطاق المعتاد
5%، أعلى نطاق البيع	250 مليون روبية	السقف بحسب اللائحة
70 % حصة الموظف من عمولة 5%	175 مليون روبية	أقصى ما تدفعه الوكالة لموظف حاصل على الشهادة

عمولة البائع جزء من السعر، لا رسم إضافي. اسأل من يدفعها، واطلب الجواب مكتوباً.

المصدر: Bisnis.com، 19 نوفمبر 2025؛ SIP Law Firm؛ Hukumonline، 29 أبريل 2021؛ Global Investments، 13 يونيو 2026؛ Property Finder، 3 يوليو 2026؛ حسابنا على سعر توضيحي 5 مليار روبية

07 / 04

إلى أين تذهب أموالك حين تشتري عبر وسيط؟

أموالك تذهب إلى كاتب العدل أو إلى المطور، ولا تذهب إلى الوسيط أبداً. الوسيط يتقاضى عمولته ولا شيء غيرها. وبيانات الحساب تؤخذ من العقد الموقع وحده، ويُطابق اسم الشركة فيها مع AHU.

دفعة الحجز تبقى عادة عند كاتب العدل إلى أن ينتهي فحص الأوراق. أما الضرائب فتذهب إلى الدولة عبر كاتب العدل أو كاتب عدل الأراضي (PPAT). وتفاصيل الآلية في دليلي كاتب العدل وPPAT وأخطاء الشراء الشائعة.

وجهة كل دفعة في شراء عقار بـ5 مليار روبية

الدفعة	المبلغ	الجهة المستلمة
دفعة الحجز، 1-5%	50-250 مليون روبية	الحساب المسقى في مذكرة التفاهم (MOU)، لا حساب الوسيط
وديعة الحجز، نحو 10%	500 مليون روبية	حساب كاتب العدل المسقى في مذكرة التفاهم
دفعات العقد	الرصيد بحسب الجدول	المطور أو البائع، بما يطابق العقد وAHU
الضرائب والرسوم	ضريبة نقل الملكية (BPHTB) على المشتري حتى 5%، وضريبة البائع 2.5%	الدولة، عبر كاتب العدل أو PPAT
عمولة الوسيط	100-250 مليون روبية	الوكالة، يدفعها من وقّع عقدها

بيانات حساب تصل في رسالة دردشة وتخالف العقد تستحق مكاملة مع كاتب العدل قبل أي تحويل.

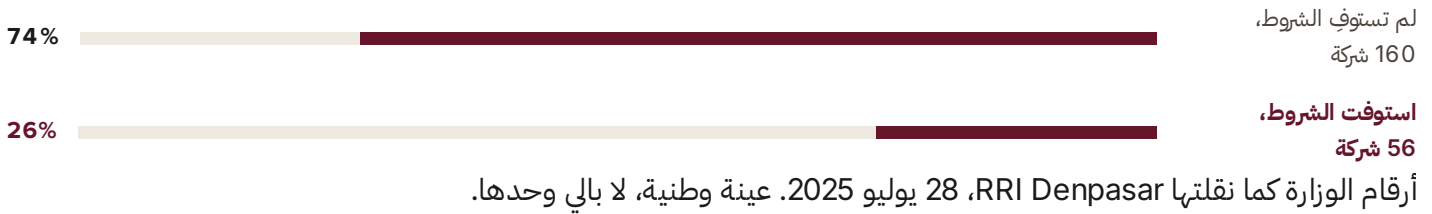
المصدر: لائحة التجارة 33/2025؛ Excel Bali، 5 سبتمبر 2026؛ النظام الحكومي 34/2016؛ القانون 1/2022؛ Villa Bali Sale، 22 أبريل 2026

هل عضوية AREBI تعني أن الوسيط جدير بالثقة؟

إشارة جيدة، لكنها ليست رخصة. AREBI هي الجمعية الإندونيسية لوسطاء العقار، ويلتزم أعضاؤها بمدونة أخلاقيات. والقانون يشترط رخصة NIB ووسطاء حاصلين على الشهادة، لا العضوية.

يقدر فرع بالي عدد الوكالات في الجزيرة بنحو 200 وكالة، منها نحو 110 مسجلة في الجمعية. ويحصى أكثر من 3,000 وسيط، كثير منهم بلا شهادة. وعلى مستوى البلاد فتشت وزارة التجارة 216 شركة وساطة بين 2021 و2024، فاستوفت 56 منها الشروط.

تفتيش وزارة التجارة لـ 216 شركة وساطة، 2021-2024



المصدر: NusaBali، 14 نوفمبر 2025؛ RRI Denpasar، 28 يوليو 2025؛ Bisnis.com، 24 نوفمبر 2021

ما الذي يصنع أفضل وكالة عقارية في بالي؟

لا يوجد ترتيب رسمي، فكلمة «الأفضل» تعود إلى خمسة أمور يمكن التحقق منها: الوضع القانوني، ومصلحة من تخدمه الوكالة، وطريقة فحصها للعقار، ووضوح تعاملها مع المال، وسجل يمكنها توثيقه. وكل قائمة «أفضل وكالة» رأي أو تسويق، ومنها ما نكتبه نحن.

اكتب الأسئلة أدناه واطلب الجواب مكتوباً. الوسيط الجيد يجب دون تردد، وتطابق إجاباته ما تُظهره السجلات. ثم مرر العقار نفسه على قائمة الفحص القانوني.

سلوك طبيعي

- يذكر اسم الشركة ورقم NIB في أول رد
- يرسل العقد أولاً
- يعرض بيانات حساب كاتب العدل أو المطور من البداية، مطابقة للعقد
- يكتب العمولة واسم من يدفعها

علامات تحذير في السلوك

- يطلب المال في حساب شخصي، أو في أي حساب غير مذكور في العقد
- يرفض ذكر اسم الشركة أو رقم NIB
- يضغط بموعد «آخر وحدة» قبل أن تقرأ العقد
- يعد برقم عائد واحد دون تفصيل التكاليف
- يقترح تسجيل الأرض باسم شخص محلي دون أي مسار قانوني خلفه

✓ مع أي شركة سأتعاقد، وما رقم NIB الخاص بها؟

✓ ما رمز النشاط المدون على NIB؟

✓ من في فريق الوكالة يحمل شهادة BNSP، وما رقمها؟

✓ من يوقع باسم الوكالة، ومن يتولى صفقتي يومياً؟

✓ كم تبلغ العمولة؟

✓ حساب من يستقبل دفعاتي، وأين هذا مكتوب؟

✓ من يفحص أوراق العقار: الوسيط أم محامٍ مستقل؟

المصدر: Villa Bali Sale، 22 أبريل 2026؛ Bisnis.com، 19 نوفمبر 2025

07 / 07

كيف تعمل Rise Real Bali؟

نعمل Rise Real Bali وكالةً منذ 2023، ويعرف فريقنا الجزيرة منذ 2010. السعر في كل إعلان هو ما يطلبه المطور أو البائع، وعمولتنا داخلة فيه ويدفعها هو، فلا يدفع المشتري لنا شيئاً.

الفحوص الثمانية تنطبق علينا أيضاً. والعقارات المعروضة في كتالوجنا، والمراحل كاملة في دليل الشراء.

أي وكالة، ونحن منها، يجب أن تجتاز هذه الفحوص قبل أول دفعة منك.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 ثمانية فحوص قبل أول دفعة: AHU و OSS والرقم الضريبي وشهادة الوسيط و AREB والعقد والمكتب وبيانات الدفع.

02 نطاق العمولة القانوني 2-5% في البيع. في عقار بـ 5 مليار روبية يساوي ذلك 100-250 مليون روبية، يدفعها من وقّع عقد الوسيط.

03 مال العقار يذهب إلى حساب كاتب عدل أو مطور مذكور في العقد. والحساب الشخصي للوسيط علامة توقف.

04 تبدأ وزارة التجارة تطبيق شرط الشهادة في أكتوبر 2026، فيُستحسن طلب رقم شهادة الوسيط قبل التوقيع.

أسئلة شائعة

هل يحتاج الوسطاء العقاريون في بالي إلى ترخيص؟

نعم. تحتاج الشركة رخصة NIB برمز الوساطة العقارية، 68200 أو 68210 بحسب قائمة 2025، إضافة إلى شهادة قياسية بعدما رفع النظام 28/2025 مستوى المخاطر. ويحتاج كل وسيط شهادة كفاءة من BNSP. وتبدأ وزارة التجارة التطبيق في أكتوبر 2026 بإنذارات مكتوبة أولاً.

كم تبلغ عمولة الوسيط العقاري في بالي؟

النطاق القانوني بموجب لائحة التجارة 33/2025 هو 2-5% من السعر في البيع و 5-8% في الإيجار. وصفقات بالي تستقر عادة عند 3-5%. يدفعها من يوقّع عقد الوسيط، وغالباً البائع أو المطور، فتكون داخل السعر المعلن.

كيف أتتحقق من وكالة عقارية في بالي عبر الإنترنت؟

اطلب الاسم القانوني للشركة ورقم NIB. ابحث عن الشركة في سجل AHU التابع لوزارة القانون، وعن الرخصة في منظومة OSS. يجب أن يتطابق الاسم والعنوان ورمز الوساطة. ثم اقرأ العقد: الشركة نفسها، وعمولة مذكورة، ودفعات تذهب إلى حساب كاتب عدل أو مطور.

ما هي AREBI، وهل أحتاج وسيطاً عضواً فيها؟

AREBI هي الجمعية الإندونيسية لوسطاء العقار، ولها مدونة أخلاقيات وفرع في بالي. العضوية ليست شرطاً قانونياً ولا تغني عن NIB ووسطاء حاصلين على الشهادة. ويذكر الفرع أن نحو 110 من وكالات الجزيرة الـ 200 أعضاء مسجلون.

هل من الآمن دفع عربون لوسيط في بالي؟

لا. العربون يذهب إلى حساب كاتب العدل أو المطور المدون في العقد الموقع. الوسيط يكسب عمولة ولا ينبغي أن يحتفظ بمال الشراء. وتلزم اللائحة 33/2025 الوسطاء كذلك بتسوية الدفعات عبر نظام الدفع الوطني. وأي حساب شخصي سبب للتوقف.

من أين نعرف ذلك

الإطار القانوني من قيد سجل BPK لللائحة التجارة 33/2025 ومن ملخصات في SIP Law و RRI Denpasar و Bisnis.com Firm. لم نفتح الملحق الكامل بمعايير الوكالات، فالتفاصيل قائمة على تلك الملخصات. وتختلف المصادر بيوم واحد في تواريخ اللائحة: يذكر BPK يوم 3 أكتوبر (التوقيع) و5 أكتوبر 2025 (السريان)، بينما يذكر Hukumonline يوماً قبل ذلك. لذلك نكتب «مطلع أكتوبر 2025». تؤكد ثلاث وسائل إعلام النطاق 2-5% و5-8% وحصصة الـ 70%. وأعداد الوكالات في بالي تقدر AREBI بالي، وتفتيش 216 شركة رقم وزارة التجارة كما نقلته RRI. جدول العمولة حساب منا على سعر توضيحي 5 مليار روبية. وعمولة دبي نحو 2% مأخوذة من Property Finder، 3 يوليو 2026، وهي المصدر نفسه في دليلنا عن بالي ودبي. هذا الدليل ليس استشارة قانونية: السجلان AHU و OSS يؤكدان وضع أي وكالة.

- لائحة التجارة 33/2025 (سجل BPK): وُقعت في 3 أكتوبر 2025 وسرت في 5 أكتوبر 2025؛ المادة 17 تلغي اللائحة 51/2017 بشأن شركات وساطة العقار
- النظام الحكومي 28/2025 (الترخيص القائم على المخاطر): نقل رمز الوساطة 68200 إلى المخاطر المتوسطة-العالية، بحسب RRI Denpasar، 28 يوليو 2025
- لائحة 7/2025 BPS (KBLI 2025)، وُقعت في 17 ديسمبر 2025 وسرت في 18 ديسمبر 2025 بمرحلة انتقالية من ستة أشهر؛ الرمز 68210 يغطي الوساطة العقارية
- Bisnis.com، «Perubahan Regulasi Perkuat Kualitas Broker Properti»، 19 نوفمبر 2025، و«Implementasi Permendag 33/2025»، 4 ديسمبر 2025: شروط الوسطاء ونطاق العمولة وحصصة 70%
- NusaBali، 14 نوفمبر 2025: أعداد الوكالات والوسطاء لدى AREBI بالي
- RRI Denpasar، «Regulasi Jadi Cara Adang Broker Properti Bodong»، 28 يوليو 2025: تفتيش وزارة التجارة لـ 216 شركة، 2021-2024
- AFU، 18 يوليو 2026، وBisnis.com، 19 مايو 2026: مهلة حتى أكتوبر 2026 ثم التطبيق
- Hukumonline، «Intip ini besaran komisi makelar properti»، 29 أبريل 2021: نطاق العمولة
- Property Finder، رسوم دائرة الأراضي والأموال، 3 يوليو 2026: عمولة الوسيط في دبي للمقارنة

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

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](https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer)

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-real-estate-agent](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-real-estate-agent)