



الحياة في بالي · المجتمع والرسوم

# البانجار في بالي: ما يدفعه الملاك الأجانب وكيف يعمل النظام

29 سبتمبر 2026 · 6 دقيقة قراءة · المناطق

البانجار ليس على سند الملكية، لكنه يدير الشارع الذي تقع فيه فيلتك. افهم ما يطلبه ولماذا قبل توقيع تسلم الملكية، لا بعد أول طريقة على البوابة.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/banjar-bali-guide](https://riserealbali.com/ar/guides/banjar-bali-guide)

## باختصار

البانجار مجلس الحي في بالي، يدير الأمن وصيانة الطرق والطقوس في نطاقه. يدفع المالك عادة بين 50,000 و 300,000 روبية شهرياً، أقل في مناطق هادئة كسانور، وأعلى في مناطق الأجانب الكثيفة ككانجو وبيراوا وبيريرينان وأومالاس، إضافة إلى مساهمات طقسية عرضية بين 100,000 و 500,000 روبية. اكتب من يدفع في عقد البيع أو الإيجار.

24 ساعة

توقف شامل في الجزيرة يفرضه البانجار في نيبي (Nyepi)

pecalang

دورية الأمن الخاصة بالبانجار

100,000-  
500,000 روبية

مساهمة طقسية لمرة واحدة

50,000-  
300,000 روبية

الرسوم الشهرية المعتادة، حسب المنطقة

## في هذا التقرير

|    |                                                  |    |                                                 |
|----|--------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------|
| 01 | ما البانجار فعلاً                                | 06 | نبي: اليوم الوحيد الذي يدير فيه البانجار كل شيء |
| 02 | ما تدفعه فعلاً                                   | 07 | أسابيعك الأولى بعد تسلّم العقار                 |
| 03 | ما الذي تمّوله الرسوم فعلاً                      | 08 | ماذا يعني هذا للمشتري                           |
| 04 | من يدفع فعلاً: اكتبه في العقد لا في الحديث       | 09 | أسئلة شائعة                                     |
| 05 | الملاك الأجانب يحصلون عادة على تساهل أكثر لا أقل | 10 | من أين نعرف ذلك                                 |

01 / 07

## ما البانجار فعلاً

البانجار جمعية حي شعبية في بالي، من بضع عشرات إلى بضع مئات من الأسر منظّمة حول معبد مشترك وتقويم طقوس مشترك. ليس جهة حكومية كمجلس المدينة، لكنه الجهة التي تدير فعلاً الشارع الذي تقف عليه فيلتك: الأمن، ودخول الطريق، وجمع النفايات، وكل طقس يغلق ذلك الطريق لبعض الوقت.

لا تنضم إلى البانجار رسمياً بالشراء أو الإيجار في نطاقه. لكنك تدفع مقابل ما يقدّمه في قطعة الشارع الخاصة بك، وتعيش داخل قواعده غير المكتوبة سواء وقّعت شيئاً أم لا.

المصدر: Bali Expat Housing، رسوم البانجار للمستأجرين طويلي الأمد، 2026

02 / 07

## ما تدفعه فعلاً

يتبع المبلغ الحيّ نفسه، لا تأشيرتك ولا مدة إقامتك. القرى الهادئة، سانور، وأطراف أوبود، والساحل الشرقي، عند الطرف الأدنى. الممرات الكثيفة بالأجانب، كانجو، ويراوا، وبيريرينان، وأومالاس، أعلى، وبعض البانجارات في هذه المناطق وضعت رسماً رسمياً مخصصاً للفلل التي يسكنها أجانب.

إلى جانب المبلغ الشهري، يطلب البانجار أحياناً مساهمة لمرة واحدة لطقس معيّن أو مشروع مشترك كتعبيد زقاق. هذه المبالغ ليست ثابتة بقاعدة؛ تُناقش، ودفعها أقرب إلى حسن الجوار منه إلى التزام.

### الرسوم الشهرية للبانجار حسب نوع المنطقة

| نوع المنطقة                                           | الرسوم الشهرية        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| قرى هادئة (سانور، أطراف أوبود، الساحل الشرقي)         | 150,000–50,000 روبية  |
| مناطق أجانب كثيفة (كانجو، بيرلوا، بيريرينان، أومالاس) | 300,000–150,000 روبية |
| مساهمة طقسية لمرة واحدة                               | 500,000–100,000 روبية |

المصدر: Bali Expat Housing، 2026؛ مؤكّد من Bali Home Immo، تفصيل مصاريف الفيلا، 2026

## ما الذي تمّوله الرسوم فعلاً

الرسم ليس مكوساً غامضاً مقابل الإقامة هناك. يغطي دوريات الأمن الخاصة بالبانجار، المعروفة بالpecalang، وجمع النفقات المنسق، وصيانة الطريق المشترك والبنية التحتية المحلية، ولوجستيات الطقوس، بما فيها إغلاقات الطريق المصاحبة لها.

في المدينة، يتولى مدير العقار نسخة من هذا الدور. في القرية، يتولاه البانجار، بجدوله وقواعده الخاصة.

المصدر: Bali Expat Housing، 2026

## من يدفع فعلاً: اكتبه في العقد لا في الحديث

ثلاثة ترتيبات تظهر في الواقع. الأكثر شيوعاً، في إيجار سنوي، يدفع المستأجر مباشرة، ويُعرّف على ممثلي البانجار، ويدفع شهرياً أو ربع سنوي. أحياناً يدمج المالك الرسم في الإيجار، وهو أبسط إدارياً لكن يستحق التأكد أنه يصل فعلاً إلى البانجار لا أن يبقى عند المالك. نمط ثالث يقسمه: يغطي المالك الرسم الشهري الأساسي، ويغطي المستأجر مساهمات الطقوس عند حدوثها.

لا خطأ في أي من هذه الترتيبات. الخطأ هو تركه بلا كلام. ضع سطرًا واحدًا في العقد يحدد من يدفع، قبل الانتقال، لا بعد أول فاتورة تخلق خلافاً.

### يستحق تجنّبه

- الجدال مع ممثل البانجار عند البوابة؛ وجّه الخلافات عبر مالكك أو مديرك
- تجاهل إغلاق طريق معن لطقس
- دفع مبالغ كبيرة نقداً من دون إيصال
- ترك «من يدفع البانجار» تفهماً شفهياً، من دون أي شيء في العقد

### يستحق فعله

- اطلب من المالك تعريفك على kelian banjar في الأسابيع الأولى
- ادفع في الموعد، وشخصياً حين تستطيع
- احتفظ بالإيصالات؛ أغلب البانجارات تصدرها
- احجز وقتاً قبل نبي، حين تتوقف الجزيرة، والمطار معها

المصدر: Bali Expat Housing، 2026؛ ممارسة Rise Real Bali في دعم الإيجار طويل الأمد

## الملاك الأجانب يحصلون عادة على تساهل أكثر لا أقل

عملياً، يطلب البانجار من المستأجرين والملاك الأجانب مساهمات طقسية أقل مما يطلبه من الأسر الباليينية المجاورة. هذه مجاملة لا قاعدة، وتنعكس عكسياً إن كنت مهملاً بشأنها.

الدفع في الموعد واحترام لوجستيات الطقوس يبنيان سمعة تفيد لاحقاً: يتذكّر البانجار الجار السهل، وحسن النية هذا يظهر عادة كمساعدة في المشاكل اليومية، وأحياناً كمرونة في موقف غير متوقع.

المصدر: Bali Expat Housing، 2026

## نبي: اليوم الوحيد الذي يدير فيه البانجار كل شيء

مرة كل عام، يحصل البانجار على سلطة لا يملكها في أي يوم آخر: تطبيق نبي، يوم الصمت في بالي. في 2026 يقع في 19 مارس، من السادسة صباحاً ذلك اليوم حتى السادسة صباحاً اليوم التالي، 24 ساعة كاملة.

أربع قواعد تسري: لا نار ولا ضوء، بما فيه الكهرباء؛ لا عمل؛ لا سفر؛ لا ترفيه. يُغلق مطار نجوره راي بالكامل ذلك اليوم؛ لا تهبط أو نقلع أي رحلة. على مدار الساعة، تجوب دوريات pecalang الشوارع وتعيد أي شخص خارج المنزل من دون سبب حقيقي. في المساء السابق، تخرج مواكب Ogoh-ogoh بتمثيل شياطين يصل ارتفاعها إلى 10 أمتار، تُحرق في نهاية الليل. تزود بالبقالة واشحن كل جهاز مسبقاً. في اليوم نفسه، تُغلق المحال والتوصيل وحتى كهرباء فيلتك عملياً.

المصدر: Ocean Earth Travels، دليل نبي بالي 2026، 2026

## أسابيعك الأولى بعد تسلّم العقار

العلاقة مع البانجار تتشكل في الشهر الأول، ويصعب بناؤها بعد ذلك. بضع خطوات بسيطة تمنع أغلب سوء الفهم.

### تجنّب

- الخلط بين أول زيارة لممثل البانجار وشخص عابر عادي
- المساومة على المبلغ قبل أن تفهم ما يغطيه
- الضجيج أو ركن السيارة أثناء طقس كنت تعرف موعده مسبقاً
- أخذ خلاف مع جار مباشرة إلى البانجار بدل توجيهه عبر مالِكك

### افعل في الأسابيع الأولى

- اطلب من المالك أو المدير تعريفك على kelian banjar
- أكّد المبلغ الدقيق وموعده، ووثّقه كتابةً بعد الحديث
- اسأل عن الطقس القادمة وأي طرق ستُغلق
- احفظ رقم تواصل للطوارئ

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في دعم الإيجار طويل الأمد

## ماذا يعني هذا للمشتري

01 احسب ميزانية 300,000–50,000 روبية شهرياً لرسوم البانجار حسب المنطقة، إضافة إلى 100,000–500,000 روبية لمساهمات طقسية عرضية.

02 الرسوم تموّل خدمات حقيقية: دوريات أمن (pecalang)، وجمع نفايات، وصيانة طرق، ولوجستيات الطقس.

03 حدّد من يدفع البانجار، المالك أو المستأجر، في العقد نفسه، لا في تفاهم شفهي.

04 احجز نبي في تقويمك كل عام: 24 ساعة من التوقف الشامل في الجزيرة، والمطار معها.

### هل يجب على الملاك الأجانب دفع البانجار؟

لا يوجد إلزام قانوني، فالبانجار ليس جهة حكومية، لكنه ممارسة معتادة. يدفع المالك أو المستأجر طويل الأمد شبه دائماً رسماً شهرياً مقابل خدمات الأمن والطريق والنفايات التي يقدمها البانجار في ذلك الشارع.

### كم رسم البانجار الشهري في بالي؟

من نحو 50,000 روبية في مناطق هادئة كسانور وأطراف أوبود إلى 300,000 روبية في مناطق الأجانب الكثيفة كانجو وبيراوا وبيريرينان وأومالاس. مساهمات الطقوس منفصلة، 100,000-500,000 روبية عند حدوثها.

### من يدفع البانجار، المالك أم المستأجر؟

لا قاعدة ثابتة؛ الأنماط الثلاثة كلها تظهر عملياً: المستأجر يدفع مباشرة، أو يدمجه المالك في الإيجار، أو يقسم الرسم الأساسي عن مساهمات الطقوس بينهما. المهم هو تحديده في عقد الإيجار أو البيع قبل الانتقال.

### ماذا يحدث إن تجاهلت البانجار؟

لا شيء رسمي، لكنه يضر بالعلاقة التي تسهّل المشاكل اليومية. تجاهل الرسوم أو إغلاق الطريق أو التعارف الأول يُقرأ كقلة احترام، وقد يكلفك حسن النية الذي كنت لتحصل عليه أثناء الطقوس أو الخلافات أو الطوارئ.

### ما نبي وهل يؤثر في ملاك الفلل؟

يوم الصمت في بالي، تفرضه دوريات pecalang في الجزيرة كلها: لا نار ولا ضوء، لا عمل، لا سفر، لا ترفيه، لمدة 24 ساعة. في 2026 يمتد من الساعة السادسة صباحاً 19 مارس حتى السادسة صباحاً 20 مارس. يُغلق المطار بالكامل، وتتوقف المحال والتوصيل ذلك اليوم.

## من أين نعرف ذلك

الرسوم والممارسات من تفصيل Bali Expat Housing للمستأجرين طويلي الأمد، 2026، مقارنةً بدليل مصاريف الفيلا لدى Bali Home Immo. لا يوجد جدول رسوم رسمي موحد للبانجار في بالي؛ كل بانجار يضع نسبته الخاصة، فالأرقام هنا نطاق عملي حسب نوع المنطقة لا تعرفه ثابتة. تواريخ وقواعد نبي وفق دليل Ocean Earth Travels لعام 2026. كل رقم هنا بالروبية؛ البانجار يتعامل بالروبية فقط، لا بعملة أجنبية أبداً.

— Bali Expat Housing — رسوم البانجار في بالي: ما يدفعه المستأجرون طويلاً الأمد فعلاً، 2026

— Bali Home Immo — مصاريف الفيلا في إيجار بالي، 2026

— Ocean Earth Travels — نبي بالي 2026: دليل يوم الصمت، 2026

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

بقلم Rise Real Bali, Dmitrii Rogov.

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

#### 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 إندونيسيّين. 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](https://wa.me/6281237692133)

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/banjar-bali-guide](https://riserealbali.com/ar/guides/banjar-bali-guide)