

الإجراءات · الشراء على الخارطة

الشراء على الخارطة في بالي: العربون وخط

24 سبتمبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

تُباع معظم الفلل في بالي قبل اكتمالها. الشراء على الخارطة يمنحك سعر دخول أقل ودفعات موزعة على مدة

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/buying-off-plan-villa-bali>

باختصار

تسير صفقة الشراء على الخارطة في بالي بأربع خطوات: الحجز، وفحص المستندات، وعقد بجدول دفع مرتبط بمراحل الإنشاء، والتسليم مقابل تقرير معاينة. الجدول الشائع هو 30/30/40، وعادة بلا فوائد. اربط كل دفعة بمرحلة مرئية في الموقع، واحتفظ بالدفعة الأخيرة حتى تصل شهادة صلاحية الاستخدام (SLF).

30/30/40	18-6 شهراً	حتى 2
جدول الدفع الأكثر شيوعاً	مدة إنشاء الفيلا المعتادة	دفعات ما بعد

في هذا التقرير

01	لماذا تُباع معظم فلل بالي على الخارطة	08	التسليم: قائمة المعاينة
02	رسم الحجز، ودفعة الحجز، والدفعة الأولى	09	الرهن العقاري وتمويل آخر
03	ماذا يقول القانون الإندونيسي عن الإلغاء	10	فلل على الخارطة نستطيع فحصها لك
04	المستندات التي يجب أن يملكها المشروع	11	ماذا يعني هذا للمشتري
05	جداول الدفع وتكلفتها	12	أسئلة شائعة
06	اربط الدفعات بالمراحل، لا بالتواريخ	13	من أين نعرف ذلك
07	إن تأخر الإنشاء		

01 / 10

لماذا تُباع معظم فلل بالي على الخارطة

المعروض الجاهز الجيد محدود. نحو إعلان واحد من كل ثلاثة في كتالوجنا منزل جاهز، والبقية لا تزال قيد الإنشاء. بدفعات المشترين، فيسقرون المراحل المبكرة أقل ويوزعون الجدول على مدة البناء.

وهذه هي المقايضة: تدفع مقابل بيت لا وجود له بعد. لذلك ينتقل واجبك المنزلي من المخطط إلى الأوراق وال

18-6 شهراً	0%	نحو 1 من 3
مدة إنشاء الفيلا	القائدة في معظم جداول المطورين	من إعلانات الكتالوج منازل جاهزة

المصدر: كتالوج Rise Real Bali وممارسته في الصفقات، 2023-2026

02 / 10

رسم الحجز، ودفعة الحجز، والدفعة الأولى

يستخدم البائعون كلمة «العربون» لثلاث دفعات مختلفة، ويتصرف كل منها بشكل مختلف إن انهارت الصفقة. بنسبة 1-5% يحجز الوحدة. تدفع دفعة الحجز، نحو 10%، بموجب مذكرة تفاهم، وتُحتسب من السعر. والدفعة بنسبة 20-30% هي الدفعة الافتتاحية بموجب عقد البيع.

رسم الحجز هو أكثر ما يخسر فيه المشترون المال. ما لم ينص الاتفاق كتابياً على أنه قابل للاسترداد وبأي شروط انسحبت. اقرأ بند الاسترداد قبل الدفع، لا في محادثة لاحقة.

الدفعات الأولى في صفقة على الخارطة	الحجم المعتاد	تُحسب من السعر	إن انسحب المشتري	الدفعة
رسم الحجز (tanda jadi)	1-5%	غالباً لا	تُفقد ما لم يكن الاسترداد مكتوباً	
دفعة الحجز (مذكّرة التفاهم)	نحو 10%	نعم	تُسترد بحسب الشروط المذكورة في مذ	
الدفعة الأولى (uang muka)	20-30%	نعم	تُحتجز بحسب شروط العقد	

المصدر: Bank Mega Syariah، القسم التوعوي، 22 مايو 2024؛ Excel Bali، إصدار 2026، 5 سبتمبر 2026

03 / 10

ماذا يقول القانون الإندونيسي عن الإلغاء

بالنسبة للمنازل والشقق المباعة بموجب قواعد الإسكان الإندونيسية، يحدد PP 12/2021 النتيجة. إن أُلغى ال قبل اتفاق البيع المسبق (PPJB)، يجوز للمطور الاحتفاظ بـ20% على الأقل مما استلمه. وبعد PPJB، يخسر أقل المبلغ كاملاً، ويخسر من دفع أكثر 10% من السعر. وإن كان الخطأ من المطور، يعود كل شيء.

يحدد النظام نفسه شروط توقيع PPJB نفسه، منها ملكية الأرض، ورخصة البناء (PBG)، وتقديم إنشائي 20% تصل هذه القواعد إلى عقد فيلا بالإيجار الطويل يوقعه مشتر أجني فسؤال لكاتب عدلك. عملياً، عقدك هو الحد الاسترداد فيه.

المصدر: PP 12/2021 المعدّل لـ PP 14/2016، المادتان 22H و22L، عبر imonlinee Industri Properti

04 / 10

المستندات التي يجب أن يملكها المشروع

كل مستند يجب عن سؤال واحد. غياب أحدها لا يجعل المشروع سيئاً، لكنه يعني ألا تُعلّق الصفقة قبل وجود يجب أن توجد PBG قبل بدء الإنشاء. أما SLF فلا تصدر إلا بعد اجتياز المبني للمعانة، لذلك يجب أن يُعد بها للخص، اقرأ دليلنا PBG وSLF في بالي. وللشركة القائمة على المشروع، راجع كيف تتحقق من مطوّر في بالي.

أوراق المشروع	المستند
السؤال الذي يجب عنه	
شهادة الأرض	من يحوز القطعة، وبأي حق
سجل مكتب الأراضي BPN	هل يوجد رهن أو نزاع حدود
التصنيف العمراني (RDTR)	هل يسمح بالسكن والتأجير السياحي على القطعة
رخصة البناء (PBG)	هل اعتمد هذا المبني
شهادة صلاحية الاستخدام (SLF)	هل اجتاز المبني المكتمل المعايينة
رخصة التأجير (NIB)	هل يمكن للفيلا استقبال نزلاء باللييلة

05 / 10

جداول الدفع وتكلفتها

لا يوجد في السوق سوى عدد قليل من الجداول. تختلف في مقدار المال الذي يخرج من يدك قبل بدء العمل، ومعظم الجداول بلا فوائد. يحمل السعر التكلفة بدلاً من ذلك، ولهذا يحصل الدفع الكامل عادة على خصم. مع سعرين: سعر الدفع الكامل وسعر الخطة. الفارق بينهما هو تكلفة الخطة عليك. إن غطى دخل تأجير الفيلا خلا ذلك الفارق، فالخطة تفوز. وإلا، خذ الخصم.

جداول الدفع الشائعة لدى المطوّرين	كيف يعمل	مقي يناسب
30/30/40	الحجز والبدء، الهيكل، التسليم	الافتراضي أثناء الإنشاء
أقساط متساوية	شهرياً طوال مدة البناء	إنشاء قصير وسريع
خطة ما بعد التسليم	جزء من السعر يُدفع 6-12 شهراً بعد استلام المفاتيح	حين يمكن أن تُدرّ الفيلا دخا
الدفع الكامل	100% مقدّماً بخصم	حين يفوق الخصم قيمة الم

المصدر: شروط مشاريع في كتالوج Rise Real Bali، 2023-2026

اربط الدفعات بالمراحل، لا بالتواريخ

جدول التقويم يستمر سواء تحرك الموقع أم لا. أما جدول المراحل فلا يستمر. يجب أن تكون كل مرحلة شيئاً ي
الأساسات، رفع الجدران، تركيب السقف، صدور SLF. عبارة «مرحلة إنشاء نشطة» ليست مرحلة.

تذهب الدفعات إلى حساب شركة المطور المذكور في العقد. طلب الدفع إلى حساب شخصي لممثل هو سبب لل

صياغة تحميلك	صياغة لا تحميلك
- القسط الثاني بعد اكتمال الهيكل الخرساني - الدفعة الأخيرة بعد توقيعك تقرير التسليم واستلام SLF - تعويض يومي عن التأخير - كل الدفعات إلى حساب شركة المطور، كما هو مذكور في العقد	- القسط الثاني مستحق بعد ثلاثة أشهر من الأ - الدفعة الأخيرة «عند جاهزية الفيلا» - موعد تسليم شفهي - الدفع إلى حساب شخصي لممثل

إن تأخر الإنشاء

كثيراً ما يتجاوز الإنشاء في بالي الموعد المخطط، وتأخر بضعة أسابيع أمر يمكن تحمله. المشكلة حين لا يقول الع

العقد العملي يحدد ماذا يحدث: موعد تسليم ثابت، وتعويض يومي بعده، وحق تعليق الدفعات حتى يستأنف ا
نهائي إن أنهيت العقد. بلا هذه البنود لا تملك أي ورقة ضغط، لذلك نقرأها قبل أن توفّع أي شيء.

- ✓ موعد تسليم ثابت في نص العقد
- ✓ تعويض عن كل يوم تأخير
- ✓ حق تعليق الدفعات إن توقف العمل
- ✓ إجراء الاسترداد وتوقيته عند الإنهاء

التسليم: قائمة المعاينة

عاين مع ممثل حتى لو كنت في الجزيرة. دؤن كل عيب كتابياً بصورة وموعد نهائي للإصلاح، ولا توفّع التقرير النهائي

- ✓ المساحات والمخطط يطابقان العقد
- ✓ عزل مائي في المسبح والحمامات، بميل نحو كل بالوعة
- ✓ السعة الكهربائية، ولوحة الفيوزات، والتأريض
- ✓ التكييف
- ✓ النجارة والزجاج وشبكات الحشرات
- ✓ باقة الأثاث (E;FF&) مفحوصة قطعة قطعة مقابل المواصفات
- ✓ SLF وكامل مجموعة المستندات

الرهن العقاري وتمويل آخر

بالنسبة لمشتري يعيش في الخارج، جدول المطور هو التمويل. تُقرض البنوك الإندونيسية الأجانب في حالات ضيقة
أو KITAP بدخل محلي، وتتوقع دفعة أولى كبيرة.

احسب التكاليف لمرة واحدة بمعزل عن الأقساط. في نقل الملكية، تستحق BPHTB حتى 5% حين ينتقل الح
أتعاب كاتب العدل مذكورة في دليلنا عن كاتب العدل.

فلل على الخارطة نستطيع فحصها لك

يدرج كتالوجنا فللاً وشققاً على الخارطة مع جدول الدفع وموعد التسليم على كل بطاقة. ابدأ من العقارات أو ذ
قبل أي رسم حجز، يتحقق محامينا من الملكية والتصنيف وPBG لاختيارك مجاناً، ونقرأ معك بنود الدفع. الإيج
عقاراً في بالي.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 تخسر عادة رسم حجز 1-5% إن انسحبت، ما لم ينص الاتفاق كتابياً على غير ذلك.

02 اربط الأقساط بمراحل إنشاء مرثية، والدفعة الأخيرة بتقرير التسليم وSLF.

03 خطط المطورين عادة بلا فوائد، وتكلفتها كامنة في السعر. قارن سعر الخطة بسعر الدفع الكامل.

04 ضع موعد تسليم ثابتاً وتعويض تأخير ومسار استرداد في العقد قبل الدفعة الأولى.

أسئلة شائعة

ما جدول الدفع المعتاد لعقار على الخارطة في بالي؟

الأكثر شيوعاً هو 30/30/40: دفعة أولى عند الحجز وبدء الأعمال، وثانية عند مرحلة الهيكل، وأخيرة عند التسليم. توجد أيضاً أقساط شهرية متساوية وخطط تمتد 6-12 شهراً بعد التسليم.

هل رسم الحجز قابل للاسترداد في بالي؟

فقط إن نص الاتفاق على ذلك. يُفقد رسم الحجز (tanda jadi) بنسبة 1-5% حين ينسحب المشتري بلا أسباب تعاقدية. أما دفعة الحجز بموجب مذكرة تفاهم فتُسترد بحسب الشروط المذكورة فيها.

هل يفرض المطورون في بالي فوائد على خطط الدفع؟

عادة لا. التكلفة كامنة في السعر، ويحصل الدفع الكامل مقدماً عادة على خصم. الفارق بين السعيرين هو تكلفة الخطة.

ماذا يحدث إن فات المطور موعد التسليم؟

يحدث ما يقوله العقد: تعويض عن كل يوم تأخير، وحق تعليق الدفعات أو إنهاء العقد مع استرداد. بلا هذه البنود تملك ورقة ضغط تُذكر، فتتحقق منها قبل التوقيع.

هل يستطيع الأجنبي الحصول على رهن عقاري لفيلا في بالي؟

نادراً. تُقرض البنوك الإندونيسية الأجانب في حالات ضيقة فقط، عادة حاملي تصريح إقامة بدخل محلي. بالنسبة للمشتريين في الخارج، يؤدي جدول دفع المطور دور الرهن العقاري.

من أين نعرف ذلك

التسلسل والجداول وقائمة المعاينة تصف صفقاتنا على الخارطة في بالي من 2023 إلى 2026 وشروط مشاريعنا نموذجية، وكل عقد يحدد جدولته الخاص. ملخصا Industri Properti وHukumonline PP 12/2021J يور مكتوبة لمبيعات الإسكان الإندونيسي وقد لا تصل إلى عقد إيجار طويل. شروط دفعات الحجز تتبع Bank Mega Syariah وأحصينا المنازل الجاهزة في كتالوجنا المنشور. هذه ليست استشارة قانونية، ويجب أن يراجع كاتب عدلك العقد.

— النظام الحكومي رقم 12 لعام 2021 المعدل لPP 14/2016، المادتان 22H و22L، غير Industri Properti، 23 فبراير 2021، وHukumonline
— Bank Mega Syariah، شرح uang muka tanda jadi، 22 مايو 2024
— Excel Bali، الدليل الرئيسي لمعاملات الإيجار الطويل في بالي، إصدار 2026، 5 سبتمبر 2026
— النظام الحكومي رقم 16 لعام 2021 بشأن المباني (SLF وPBG)
— كتالوج Rise Real Bali وممارسته في الصفقات، 2023-2026

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

بقلم Rise Real Bali، Dmitrii Rogov.

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 تتركز جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسي. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) 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/buying-off-plan-villa-bali/