



المالكية والضريبة · قائمة تدقيق المشتري

أخطاء شائعة عند شراء عقار في بالي، وتكلفة كل خطأ

29 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب

الأخطاء التسعة نفسها تتكرر صفقة بعد صفقة في بالي. لكل خطأ ثمن، وأساس قانوني، وفحص تكلفته أقل من الخطأ بفارق كبير.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/common-mistakes-buying-property-in-bali>

باختصار

أكثر أخطاء مشتري بالي تكلفة: صفقة أرض باسم واجهة محلية (nominee)، وتخطي فحص التصنيف، وعربون بلا شروط خروج. صفقة الواجهة باطلة بموجب القانون الإندونيسي، فيخسر المشتري الأرض والمال معاً. الانسحاب من عقد PPJB موقَّع يصادر 20% على الأقل مما دُفِع. الفحص القانوني يكلف 8-30 مليون روبية، أقل بكثير من أي من هذه الخسائر.

100%	+20%	26.1%	38.92%
من المال المفقود في صفقة أرض باسم واجهة محلية	من العربون يُصادر عند الانسحاب من عقد PPJB موقَّع	من إعلانات أولواتو على أرض مقيدة (Propertia) التصنيف	نسبة الإشغال الفعلية لغير الفنادق، مقابل رقم 64.87% الذي يعتمده كثير من المشترين خطأ

في هذا التقرير

01	تسجيل الأرض باسم شخص آخر
02	الشراء تحت الحد الأدنى لسعر سند ملكيتك
03	تخطي فحص التصنيف
04	شراء فيلا مكتملة من دون طلب SLF و PBG
05	توقيع عربون بلا شروط خروج
06	وضع الميزانية على سعر البيع وحده
07	بناء نموذج الدخل على إشغال الفنادق
08	الدفع داخل إندونيسيا بعملة أجنبية
09	تسعة أخطاء مقابل تسعة فحوصات
10	ماذا يعني هذا للمشتري

09 / 01

تسجيل الأرض باسم شخص آخر

أعلى الأخطاء على الإطلاق هو تسجيل الأرض باسم واجهة محلية (nominee)، غالباً صديق أو قريب زوج أو زوجة، للالتفاف على أن الأجنبي لا يستطيع حيازة التملك الحر. المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي (5/1960) تجعل النقل باطلاً من أساسه. تعود الأرض إلى الدولة، والمال الذي دفعه المشتري لا يُسترد. ولائحة بالي الإقليمية رقم 4 لعام 2026 تغلق الثغرة أكثر، وتتعامل مع الترتيب كمخاطرة جنائية لا مدنية فقط.

الفحص لا يكلف شيئاً: الاسم على الشهادة أو سند الملكية يجب أن يكون اسم المشتري نفسه، أو شركته PT PMA. دليلنا عن هل يمكن للأجنبي شراء عقار في بالي يشرح المسارات التي تعمل فعلاً.

المصدر: قانون الأراضي الأساسي 5/1960، المادة 26؛ لائحة بالي الإقليمية رقم 4 لعام 2026

09 / 02

الشراء تحت الحد الأدنى لسعر سند ملكيتك

نسخة ثانية من الخطأ نفسه: أخذ حق الانتفاع (Hak Pakai) على منزل بسعر أقل من الحد الأدنى المسجل في بالي. القرار الوزاري ATR/BPN رقم 1241/2022 يضع هذا الحد عند 5 مليار روبية للمنزل و2 مليار روبية للشقة. تحت هذه الأرقام، لا يسجل مكتب الأراضي الحق أصلاً، ويبقى المشتري بترتيب غير رسمي بدلاً من سند ملكية.

الحل فحص من خمس دقائق قبل أن تقع في حب العقار: قارن السعر بحدود القرار. تحت هذه الحدود، الخيار متاح فعلياً هو إيجار طويل الأمد أو هيكل عبر شركة PT PMA.

المصدر: القرار الوزاري ATR/BPN رقم SK-HK.02/IX/2022/1241، سبتمبر 2022

09 / 03

تخطي فحص التصنيف

وجدت عينة من 9,495 إعلاناً في بادونج أن 9.3% منها على أرض زراعية أو محمية أو ضمن الحزام الأخضر، حيث لا تصدر رخصة بناء إطلاقاً. في أولواتو ترتفع النسبة إلى 26.1%، أي نحو إعلان من كل أربعة. الشراء على أرض كهذه لا يترك طريقاً قانونياً لتصحيح وضع المنزل.

فحص التصنيف مجاني عبر خريطة RDTR الحكومية على بوابة GISTARU، قبل أن تنفق أي شيء على محامٍ. افعله قبل أن تقع في حب الإطالة.

حصة الإعلانات على أرض مقيّدة التصنيف، منطقة بادونج

المنطقة	حجم العينة	على أرض مقيّدة
أولواتو	1,118 إعلاناً	26.1%
بادونج ككل	9,495 إعلاناً	9.3%
سيمينياك	699 إعلاناً	0.6%

المصدر: تحليل Propertea لإعلانات بادونج مقابل مخطط 2013-2033 (RTRW)، مارس 2026

09 / 04

شراء فيلا مكتملة من دون طلب PBG وSLF

الفيلا التي تبدو مكتملة ليست قانونية تلقائياً. PBG هو رخصة البناء، وSLF يشهد أن المبنى المكتمل آمن للسكن. اللائحة الحكومية 16/2021 تضع عقوبات متصاعدة على البناء من دون PBG، من إنذار إلى أمر وقف العمل ثم ختم العقار، وفي أقصى الحالات الهدم.

اطلب نسخاً من الوثيقتين وقارن العنوان والمخطط بالمبنى الفعلي، لا بالملف فقط. هذا يدخل ضمن حزمة الفحص القانوني لمحامٍ، لا كخطوة منفصلة.

المصدر: اللائحة الحكومية 16/2021، المادة 45

09 / 05

توقيع عربون بلا شروط خروج

لا يجوز توقيع عقد البيع الأولي (PPJB) إلا بعد اكتمال البناء بنسبة 20% على الأقل، وتأكيد حقوق الأرض، وصدور PBG، بموجب اللائحة الحكومية 12/2021. إذا انسحب المشتري لسبب لا يد للمطوّر فيه، يحتفظ المطوّر بـ20% على الأقل مما دُفع. وإذا رفض البنك التمويل العقاري، ينخفض السقف إلى 10%.

على فيلا بسعر 3.5 مليار روبية مع دفعة 30%، يعني ذلك خسارة لا تقل عن 210 مليون روبية بسبب مجرد تغيير رأي. مراجعة محامٍ قبل العربون تكلف جزءاً بسيطاً من ذلك، وتكشف بنود الخروج الناقصة قبل أن تصبح مشكلة.

الانسحاب من PPJB على فيلا بقيمة 3.5 مليار روبية، مع دفعة 30%

السبب	المصادر	المبلغ
المشتري يغيّر رأيه	20% +	210 مليون روبية +
البنك يرفض التمويل	حق 10%	حق 105 مليون روبية

المصدر: اللائحة الحكومية 12/2021، المادتان 22H و22؛ The Indonesian Lawyer، 23 سبتمبر 2026

وضع الميزانية على سعر البيع وحده

السعر المعلن ليس الفاتورة كاملة أبداً. عند نقل الملكية يدفع المشتري BPHTB حتى 5%، بعد إعفاء 80 مليون روبية. ويدفع البائع منفصلاً ضريبة نهائية 2.5% على البيع. ورسوم كاتب العدل وPPAT، بحد أقصى 1% من قيمة السند، تُضاف فوق ذلك.

على منزل بقيمة 5 مليار روبية، تقترب BPHTB وحدها من 246 مليون روبية، إضافة إلى ما يصل إلى 50 مليون روبية لـ PPAT. الإيجار الطويل يتخطى BPHTB عادة، لأن لا سند ملكية ينتقل، لكن مالك الأرض يدين حينها بضريبة 10% على دفعة الإيجار، ويجب أن يحدد عقدك بوضوح من يتحملها.

المصدر: قانون ضريبة الدخل 1/2022؛ اللوائح الحكومية 34/2016 و 24/2016 و 34/2017

بناء نموذج الدخل على إشغال الفنادق

سُجّلت فنادق النجوم في بالي إشغالاً 64.87% في يونيو 2026، بحسب هيئة الإحصاء الإندونيسية. أما الإقامة غير الفندقية، وهي الفئة التي تنتمي إليها الفيلا الخاصة فعلاً، فسُجّلت 38.92% في الشهر نفسه، وسُجّل عام من الحجوزات قصيرة الأمد في كانجو 36.2% حتى يوليو 2026. من يبني أرقامه على رقم الفنادق يبالغ في تقدير الإيراد بنحو 1.7 مرة.

خطأ ثانٍ مرتبط: شراء فيلا للتأجير قصير الأمد من دون التحقق من إمكان ترخيصها أصلاً. أُغلقت نافذة تسجيل رخصة التأجير (NIB) في 31 مارس 2026، وبدأت منصات الحجز بإزالة الإعلانات غير المرخصة منذ 1 أغسطس 2026. الفيلا من دون مسار إلى هذه الرخصة لا تحقق أي حيز عبر القنوات المهمة.

الإشغال: الفندق مقابل الفيلا



أرقام الفنادق وغير الفنادق لشهر يونيو 2026؛ رقم كانجو يغطي أغسطس 2025 حتى يوليو 2026.

المصدر: هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS)، إقليم بالي، عبر Bali Post، 4 أغسطس 2026؛ بيانات AirROI لكانجو؛ إحاطة وزارة السياحة، 20 مايو 2026

الدفع داخل إندونيسيا بعملة أجنبية

يشترط قانون العملة الإندونيسي (UU 7/2011) استخدام الروبية في أي دفعة داخل البلاد. المادة 33 تضع عقوبة تصل إلى سنة سجن وغرامة تصل إلى 200 مليون روبية عند مخالفته. كثير من المشتريين الغربيين لا يعرفون هذه القاعدة أصلاً، فالدفع بعملة أجنبية أمر معتاد في بلدهم.

الفحص بسيط: العملة المذكورة في العقد وفي تعليمات الدفع يجب أن تكون الروبية. ضبط التحويل بشكل صحيح يستحق عشر دقائق مع كاتب العدل قبل إرسال الحوالة.

تسعة أخطاء مقابل تسعة فحوصات

لا يكلف أي من هذه الفحوصات أكثر من أرخص الأخطاء التسعة. أغلبها لا يكلف شيئاً غير وقت السؤال.

تكلفة الخطأ مقابل تكلفة اكتشافه

الخطأ	ما يكلفه	ما يكلفه الفحص
1. ترتيب واجهة (nominee)	100 % من المال	قراءة الاسم على الشهادة
2. حق الانتفاع تحت حد السعر	لن يُسجل الحق	مقارنة السعر بالقرار 1241/2022
3. لا فحص تصنيف	لا يمكن تصحيح وضع المنزل	خريطة GISTARU، مجاناً
4. لا PBG ولا SLF	حق الهدم	ضمن مراجعة المحامي
5. عربون بلا شروط خروج	20 % + مما دُفع	فحص قانوني 8-30 مليون روبية
6. ميزانية بلا ضريبة	حق 5% + من السعر	احسب قبل التفاوض
7. نموذج إشغال الفنادق	مبالغة في الإيراد 1.7 مرة	استحسب بيانات حجزك الخاصة
8. لا رخصة تأجير	صفر حجوزات على المنصات	اطلب رقم NIB
9. الدفع بعملة أجنبية	غرامة حتى 200 مليون روبية	تحقق من العملة في العقد

المصدر: قانون العملة 7/2011، المادتان 21 و33؛ ملخص Rise Real Bali للمصادر المذكورة أعلاه

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 احجز الفحص القانوني قبل العربون: 8-30 مليون روبية مقابل مصادرة تبدأ من 20 % مما دُفع.
- 02 الاسم على الشهادة أو سند الملكية يجب أن يكون اسم المشتري نفسه، أو شركته PT PMA. لا واجهات، بلا استثناء.
- 03 بن نموذج دخل الإيجار على إشغال غير الفنادق، نحو 36-39 %، لا على رقم الفنادق القريب من 65 %.
- 04 الفيلا من دون مسار إلى رخصة تأجير لن تحقق جزءاً عبر المنصات المهمة.

ما أغلى خطأ عند شراء عقار في بالي؟

نسجيل الأرض باسم واجهة إندونيسية (nominee). المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي تبطل النقل من أساسه: تعود الأرض إلى الدولة ولا يُسترد المال. المسارات القانونية هي حق الانتفاع (Hak Pakai)، أو الإيجار الطويل، أو الشراء عبر شركتك PT PMA.

كم تخسر عند الانسحاب من عقد مع مطور؟

بموجب اللائحة الحكومية 12/2021، يحتفظ المطور بـ 20% على الأقل مما دُفع إذا انسحب المشتري من دون سبب، أو حتى 10% إذا رفض البنك التمويل العقاري. على فيلا بقيمة 3.5 مليار روبية مع دفعة 30%، هذا لا يقل عن 210 مليون روبية.

هل يمكن للأجنبي شراء منزل في بالي بأقل من 5 مليار روبية؟

ليس بسند حق الانتفاع. القرار الوزاري 1241/2022 يضع 5 مليار روبية حداً أدنى للمنزل و2 مليار روبية للشقة على هذا المسار. تحت هذين الرقمين، الخياران المتبقيان هما الإيجار الطويل أو الشراء عبر شركة PT PMA.

ما نسبة الإشغال التي يجب استخدامها لنموذج دخل الفيلا؟

ليست نسبة الفنادق. سجّلت فنادق النجوم في بالي 64.87% في يونيو 2026، لكن الإقامة غير الفندقية، حيث تقع الفيلا الخاصة، سجّلت 38.92%. سجّل تأجير كانجو قصير الأمد 36.2% للعام حتى يوليو 2026. استخدام رقم الفنادق يبالغ في الإيراد بنحو 1.7 مرة.

كم يكلف الفحص القانوني قبل الشراء في بالي؟

تقدّر مكاتب المحاماة عادة 8-30 مليون روبية لحزمة كاملة، غالباً خلال أسبوع إلى ثلاثة أسابيع. فحص أرض سريع يقترب من 15 مليون روبية خلال نحو أسبوع. هذا جزء بسيط من أي من الأخطاء التي صُمم لاكتشافها.

من أين نعرف ذلك

الحدود والعقوبات القانونية مأخوذة من نصوص قانون الأراضي الأساسي 5/1960، واللوائح الحكومية 12/2021 و 16/2021 و 24/2016 و 34/2016 و 34/2017، وقانون ضريبة الدخل 1/2022، وقانون العملة 7/2011، والقرار الوزاري ATR/BPN 1241/2022. أرقام الإشغال إصدارات رسمية لهيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS) ومجموعة بيانات AirROI لكانجو؛ يستخدم المصدران منهجيتين مختلفتين، والمقارنة هنا من حيث الحجم التقريبي لا نسبة دقيقة. حصة التصنيف المقيّد عينة من Propertia لإعلانات بادونج، مارس 2026، بعنوانين إعلانات تقريبية. أرقام مصادرة العربون وتكاليف الإغلاق حسابنا الخاص. لا يُذكر أي مطور أو مكتب محاماة بالاسم. هذا ليس بديلاً عن مراجعة محامٍ لعقار محدد.

— قانون الأراضي الأساسي 5/1960، المادة 26 — نقل الواجهة باطل، وتعود الأرض إلى الدولة

— اللائحة الحكومية 12/2021، المادتان 22H و 22I — شروط PPJB ومصادرة المشتري

— القرار الوزاري ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 — الحد الأدنى لسعر المنزل للتملك الأجنبي في بالي

— هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS)، إقليم بالي — إشغال الفنادق وغير الفنادق، يونيو 2026

— Propertia — تحليل تصنيف 9,495 إعلاناً في بادونج، مارس 2026

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 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/common-mistakes-buying-property-in-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/common-mistakes-buying-property-in-bali)