



الملكية والضرائب • الملكية المشتركة

التملك الجزئي في بالي: ماذا تعطيك حصة في فيلا فعلاً

3 أكتوبر 2026 • 8 دقيقة قراءة • التملك والضرائب

لا يوجد في إندونيسيا قانون كُتب للفلل الجزئية. كل صفقة تجمع قانون الشركات وقانون الأراضي وعقداً، فما تحوزه يتوقف على القطع المستخدمة.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/fractional-ownership-bali>

باختصار

التملك الجزئي ليس فئة قانونية في بالي. يحوز الأجنبي حصته عبر أسهم شركة PT PMA أو إيجار طويل مشترك أو عقد مع مشغل، ولا يحوز الأرض نفسها أبداً. يجب أن يبلغ رأس مال PT PMA المدفوع نقداً 2.5 مليار روبية. وغير المقيم الذي يبيع أسهم شركة خاصة يدفع ضريبة نهائية 5% من الثمن.

5%

2.5 مليار روبية

الحد الأدنى لرأس مال PT PMA المدفوع (لائحة 5/2025 BKPM)

ضريبة نهائية على بيع غير المقيم أسهماً إندونيسية غير مدرجة (مديرية الضرائب، PMK 81/2024)

نحو 46

ليلة في السنة لحصة الثمن، حسبنا

36%

من سعر فيلا بـ 7 مليار روبية يعادل الحد الأدنى لرأس مال PT PMA، توضيحنا

في هذا التقرير

06 كيف تباع حصتك، وأي ضريبة تُفرض؟

07 حصة أم فيلا كاملة أم شقة مُدارة: كيف تقارن؟

08 ماذا يعني هذا للمشتري

09 أسئلة شائعة

10 من أين نعرف ذلك

01 ما التملك الجزئي لفيلا في بالي؟

02 هل يملك الأجنبي جزءاً من فيلا في بالي؟

03 كم تكلف PT PMA لحيازة فيلا واحدة؟

04 كيف تُقسّم الليالي والتكاليف بين الشركاء؟

05 هل أسهم الفلل المرمّزة (tokens) ملكية حقيقية؟

ما التملك الجزئي لفيللا في بالي؟

أن يدفع عدة أشخاص ثمن فيلا واحدة ويتقاسموا الليالي أو الدخل أو الاثنين معاً. لم نجد في إندونيسيا نظاماً قانونياً كُتب لهذه الصيغة. يرّكبها المحامون من ثلاث أدوات عادية: أسهم شركة، وإيجار أرض، وعقد بين الشركاء. فالسؤال الأول عن أي عرض بسيط: ما الذي يحمل اسمك؟

الجواب يصنّف كل عرض في أحد أربعة نماذج. يبيّن الجدول ما يضعه كل نموذج على الورق وأين قد يختل.

أربع طرق لحيازة حصة في فيلا

النموذج	ما يحمل اسمك	ما تعتمد عليه	العقبة الرئيسية
أسهم PT PMA	أسهم في شركة تحوز حق الفيللا	حقوق المساهم، ومسؤوليتك محدودة بأسهمك (قانون 40/2007، المادة 3)	تكاليف الشركة وإجراءاتها وقواعد رأس المال
إيجار طويل مشارك	واحد من عدة مستأجرين في عقد إيجار الأرض	عقد الإيجار كما هو مكتوب	عقد الإيجار لا يُسجّل في مكتب الأراضي، والتنازل عن حصتك يحتاج موافقة مالك الأرض
عقد ليالٍ أو نادٍ	عقد بعدد محدد من الليالي في السنة	ما يقوله العقد فحسب	لم نجد نظاماً للتملك الزمني، وأنت تعتمد على المشغل
رمز رقمي (token)	رمز رقمي من منصة	مطالبة تعاقدية على الجهة المصدرة	لا حق على الأرض ولا على الفيللا

المصدر: قانون الشركات المحدودة 40/2007، المادة 3؛ مراجعة Rise Real Bali للأنظمة الإندونيسية؛ Pagaruyuang Law Journal، المجلد 10، العدد 1، يوليو 2026

هل يملك الأجنبي جزءاً من فيلا في بالي؟

بصورة غير مباشرة فقط. تحصر المادة 26 من قانون الأراضي الأساسي (5/1960) التملك الحر بالمواطنين الإندونيسيين وتُبطل أي نقل يتحايل عليها. ولا يستطيع الأجنبي أن يحوز الأرض باسم صديق محلي، وقد شرحنا في دليل التسجيل باسم مواطن (nominee) لماذا يفشل ذلك. أما المسارات القانونية ففي هل يمكن للأجنبي شراء عقار في بالي.

في هيكل PT PMA تكون الفيللا ملكاً للشركة، وأنت تملك أسهماً فيها. ويُسأل المساهم بقدر قيمة أسهمه فقط. هذا يحميك من ديون الشركة، ويعني أيضاً أنك لا تستطيع بيع الفيللا أو رهنها أو تجديدها برأيك وحدك.

يناسب الهيكل مجموعة من الشركاء. تشترط المادة 7 من قانون 40/2007 مؤسسين اثنين على الأقل للشركة، فيستوفي الشركاء الشرط من اليوم الأول. ويجيز القانون نفسه أن تُحسم القرارات في اجتماعات المساهمين بأغلبية الأصوات المدلى بها، ما لم يضع النظام الأساسي نصاً أعلى. وإن كانت حصتك صغيرة فالنظام الأساسي هو حمايتك، فاكتب فيه القرارات التي تتطلب أكثر من أغلبية بسيطة: بيع الفيللا، وتغيير المدير، وطلبات رأس المال الجديدة.

المصدر: قانون الأراضي الأساسي 5/1960، المادة 26؛ قانون 40/2007، المواد 3 و7 و87

كم تكلف PT PMA لحيازة فيلا واحدة؟

حدّدت لائحة BKPM رقم 5/2025 الحد الأدنى لرأس مال PT PMA المدفوع بـ 2.5 مليار روبية نقداً، اعتباراً من أكتوبر 2025. ويبقى محجوزاً في الشركة 12 شهراً، عدا شراء الأصول وتكاليف البناء والتشغيل. وتتوقع اللائحة أيضاً خطة استثمار تتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز KBLI وموقع مشروع. والأرض والمباني لا تُحسب عادةً، غير أن مكثبي محاماة يقولان إن شركات العقارات والإقامة الفندقية تحتسب أصولها.

طبّق ذلك على فيلا. فيلا بـ 7 مليار روبية تجعل الحد الأدنى لرأس المال نحو 36% من سعرها (توضيحنا). وحتى مع احتساب المبنى، تقصر فيلا واحدة كهذه عن خطة بـ 10 مليار روبية، ولهذا يفحص المحامون هياكل الفيلا الواحدة حالةً بحالة. أضف الحسابات السنوية والإقرارات الضريبية والتقرير الاستثماري الفصلي. يسعّر دليل PT PMA كلفة إبقاء الشركة قائمة.

أضافت بالي تعقيداً في 2026. ترفض منظومة OSS منذ مايو طلبات PT PMA الجديدة التي بعنوان في بالي ضمن رموز المخاطر المنخفضة والمتوسطة المنخفضة. وقد ورد النشاط العقاري (KBLI 68111) في قائمة 18 رمزاً أعلن عنها في 23 يوليو 2026. أما الشركات المسجلة قبل ذلك فتحفظ برخصها. اقرأ دليل القائمة الإيجابية للاستثمار، ثم اسأل مستشاراً مرخصاً أي رمز يمكن لشركة قابضة جديدة أن تستخدمه.

المصدر: لائحة BKPM 5/2025، عبر SSEK و O Shearman;A&W و Emerhub و Withers، أكتوبر 2025؛ Antara Bali، 23 يوليو 2026؛ Emerhub، 2026؛ حساب Rise Real Bali

كيف تُقسّم الليالي والتكاليف بين الشركاء؟

بالحساب أولاً ثم بالعقد. خذ فيلا بـ 7 مليار روبية. حصة الثمن تكلف 875 مليون روبية وتعطي نحو 46 ليلة في السنة. وأسابيع الذروة لا تساوي ليالي فبراير، فيجب أن يحدد التقويم أي الليالي لك.

التكاليف تأتي فوق الثمن: محاسب الشركة وإجراءاتها، ورسوم المدير، والمرافق، والإصلاحات. يبيّن دليلنا عن رسوم الإدارة كيف يحتسب المديرون أتعابهم. وحدّد كتابةً قبل أن تدفع ستة أمور: تقويم الليالي، والأغلبية اللازمة للإصلاحات، والاحتياطي (يغطي صندوق الاحتياطي المضخات والأثاث)، وما يحدث إذا توقف شريك عن الدفع، ومن يحق له تغيير المدير، والقانون والمحكمة الحاكمان للنزاعات.

فيلا واحدة بـ 7 مليار روبية، موزعة (توضيحنا، قبل تكاليف الشركة والإدارة)

الحصة	الثمن	الليالي في السنة
1/8	875 مليون روبية	نحو 46
1/4	1.75 مليار روبية	نحو 91
1/2	3.5 مليار روبية	نحو 182

المصدر: حساب Rise Real Bali على فيلا افتراضية بـ 7 مليار روبية

هل أسهم الفلل المرمّزة (tokens) ملكية حقيقية؟

لا. تخلص دراسة نُشرت في 2026 في Pagaruyuang Law Journal إلى أن الرمز العقاري ليس حقاً عينياً مطلقاً بل حق شخصي تعاقدي على الجهة المصدرة. إنه يمثل منفعة اقتصادية لا سند ملكية للأرض. وإذا تعثرت الجهة المصدرة، فلا يمنحك الرمز الفيلا ملاذاً.

القواعد ما زالت تتحرك. هيئة الخدمات المالية OJK تعدّ لائحة لترميز الأصول الحقيقية، مستهدفةً الربع الثالث من 2026، ولم نطلع على نص نهائي. قبل شراء رمز أسأل: من الجهة المصدرة، وأي حق قانوني خلفه، وماذا تحصل عليه إن أُغلقت المنصة.

المصدر: Pagaruyuang Law Journal، المجلد 10، العدد 1، يوليو 2026؛ Kontang Ajaib بشأن لائحة OJK لترميز الأصول الحقيقية، 2026

كيف تباع حصتك، وأي ضريبة تُفرض؟

ابداً بالنظام الأساسي للشركة. تجيز المادة 57 من قانون 40/2007 أن يشترط عرض الأسهم أولاً على بقية المساهمين. فإن أعرضوا خلال 30 يوماً، جاز لك عرضها على طرف ثالث. وجهاز الشركة الذي يلتزم الصمت 90 يوماً يُعدّ موافقاً. دائرة المشتري ضيقة، فبيع الحصة يستغرق عادةً وقتاً أطول من بيع فيلا كاملة.

الضريبة اقتطاع ثابت. غير المقيم الذي يبيع أسهماً إندونيسية غير مدرجة يدفع استقطاعاً نهائياً 5% من سعر البيع، أي 20% على ربح مفترض 25%. ولا تُسقطه اتفاقية ضريبية إلا حيث لا يكون لإندونيسيا حق فرض الضريبة. ويتبع السعر أيضاً مدة الإيجار المتبقية، فكل سنة تمضي تُنقص ما يُباع، وهذا ما يشرحه مدخل تأكل مدة الإيجار. وفي حالة الشريك المستأجر، تحكم موافقة مالك الأرض عملية البيع. ويتناول بيع فيلا في بالي حالة الفيلا الكاملة.

المصدر: قانون 40/2007، المادتان 57-58، عبر Hukumonline وPasal.id؛ مديرية الضرائب، ضريبة الدخل المادة 26؛ IKPI بشأن PMK 81/2024، المادة 238، 2025

حصة أم فيلا كاملة أم شقة مُدارة: كيف تقارن؟

الفيلا الكاملة تمنحك سيطرة تامة على المواعيد والإصلاحات، وتتطلب المبلغ كاملاً. والشقة المُدارة تسلم القرارات إلى مشغل. أما الحصة فبين الاثنين: تتقاسم التكاليف والقرارات، وتحمل قواعد الشركة وسوقاً ضيقة عند البيع.

إن أردت دخلاً دون تقاسم تقويم، فجزّب أرقامك أولاً في حاسبة العائد. وللإطلاع على كلفة فيلا كاملة تصفّح عقاراتنا المعروضة. ويعرض دليل الإيجار أو الشراء أرقام السنوات الخمس.

المصدر: مقارنة Rise Real Bali

ماذا يعني هذا للمشتري

اسأل ما الذي يحمل اسمك: سهم أم حق إيجار أم عقد فقط. وكل ما عدا ذلك يتبعه.

02 الحد الأدنى لرأس مال الشركة 2.5 مليار روبية، أي نحو 36% من فيلا بـ 7 مليار روبية، إضافة إلى تكاليف الشركة السنوية التي يتقاسمها الشركاء.

03 الرمز الرقمي مطالبة على الجهة المصدرة، لا سند ملكية لأرض أو فيلا.

04 ثبت التقويم وأصوات الإصلاح وصندوق الاحتياطي وقواعد الخروج في الاتفاق قبل أن تدفع. وبيع غير المقيم للأسهم يكلف 5% نهائية.

أسئلة شائعة

هل يستطيع الأجنبي شراء حصة في فيلا في بالي؟

نعم، لكن بصورة غير مباشرة فقط. لا يحوز الأجنبي أرضاً بالتملك الحر، فتمرّ الحصة عبر أسهم PT PMA أو إيجار طويل مشترك أو عقد مع مشغل. والفيلا ملك للشركة أو لمالك الأرض لا لك. راجع ما الذي يحمل اسمك قبل أن تدفع.

هل التملك الجزئي للفلل قانوني في إندونيسيا؟

لم نجد نظاماً مخصصاً للتملك الجزئي، لكن لبنات قانونية: أسهم الشركات وإيجارات الأراضي والعقود. والهيكل هو الذي يحدد حقوقك. فشركة PT PMA مؤسسة على وجهها تمنحك حقوق مساهم، أما الرمز الرقمي أو عقد الليالي فيمنحان مطالبة على الطرف الآخر فقط.

كم تكلف حصة في فيلا في بالي؟

تتبع سعر الفيلا. في فيلا بـ 7 مليار روبية، حصة الثمن 875 مليون روبية لنحو 46 ليلة في السنة. وحصة الربع 1.75 مليار روبية لنحو 91 ليلة (توضيحنا). وتأتي فوق ذلك تكاليف إنشاء الشركة والمحاسبة والإدارة، ويتقاسمها الشركاء.

ما الضريبة عند بيع حصة في PT PMA؟

غير المقيم الذي يبيع أسهماً إندونيسية غير مدرجة يدفع استقطاعاً نهائياً 5% من سعر البيع، أي 20% على ربح مفترض 25%. ولا تسقطه اتفاقية ضريبية إلا حيث لا يكون لإندونيسيا حق فرض الضريبة. اطلب من مستشار ضريبي مراجعة اتفاقية بلدك قبل أن تحدد السعر.

هل فلل بالي المرمرزة ملكية حقيقية؟

لا. تخلص دراسة 2026 في Pagaruyuang Law Journal إلى أن الرمز العقاري مطالبة تعاقدية على الجهة المصدرة، لا حق على الأرض أو الفيلا. وما زالت هيئة OJK تعدّ قواعد لرموز الأصول الحقيقية. اسأل من يصدر الرمز وماذا يحدث لمطالبتك إن تعثرت الجهة.

من أين نعرف ذلك

نأتي قواعد رأس المال من لائحة BKPM 5/2025 كما تقرؤها أربعة ملخصات لمكاتب محاماة. ثلاثة منها تقول إن 2.5 مليار روبية تنطبق على الشركة الواحدة، وواحد يقرؤها لكل نشاط تجاري، فاتبعنا الأغلبية ونبّهنا إلى الخلاف. كما تختلف

المكاتب في احتساب الأرض والمباني ضمن خطة الـ 10 مليار روبية. وضريبة بيع الأسهم 5% مأخوذة من صفحة مديرية الضرائب نفسها ومن مذكرة IKPI عن PMK 81/2024. وخطوات نقل الأسهم من قانون 40/2007 كما شرحه Hukumononline. أما سعر الفيلد والليالي ونسبة 36% فحسابنا على فيلدا افتراضية بـ 7 مليار روبية، وليست عرض أسهم. ولم نجد نظاماً إندونيسياً للتملك الجزئي أو الزمني، وهذه نتيجة بحثنا نحن لا رأي قانوني. اعرض أي هيكل على محامٍ.

— قانون الأراضي الأساسي 5/1960، المادة 26

— قانون الشركات المحدودة 40/2007، المواد 3 و7 و57 و58 و87

— لائحة BKPM 5/2025 بشأن التراخيص القائمة على المخاطر، الصادرة في 1 أكتوبر 2025

— مديرية الضرائب العامة، ضريبة الدخل المادة 26 على المكلفين الأجانب؛ PMK 81/2024، المادة 238

— Pagaruyuang Law Journal، المجلد 10، العدد 1، يوليو 2026، الوضع القانوني للرموز العقارية

— Antara Bali، 18 مجال أعمال مغلقاً أمام PMA الجديدة في بالي، 23 يوليو 2026

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

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 محامٍ 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/fractional-ownership-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/fractional-ownership-bali)