

الإجراءات · الشراء خطوة بخطوة

كيف تشتري عقاراً في بالي، خطوة بخطوة،

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 3 من 4

تستغرق صفقة شراء نظيفة في بالي من أربعة إلى ثمانية أسابيع من دفعة الحجز إلى التوقيع، ويمكنك إتمامها دون ذلك فأتورتك الضريبية.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/how-to-buy-property-in-bali>

باختصار

يشتري الأجنبي عقاراً في بالي عبر أحد ثلاثة هياكل قانونية: الإيجار الطويل، أو Hak Pakai، أو شركة PT PMA. التسلسل: اختيار الهيكل، ثم الحجز بدفعة يحتفظ بها كاتب العدل، ثم الفحص القانوني، ثم التوقيع أمام كاتب عدل أو PPAT، ثم استلام المفاتيح. تُغلق صفقة نظيفة خلال أربعة إلى ثمانية أسابيع، بحسب دليل Excel Bali لعام 2026.

4-2%	نحو 10%	8-4 أسابيع
تكاليف المشت	دفعة الحجز المعتادة بموجب مكررة تفاهم الحجز	من دفعة الحجز إلى التوقيع في صفقة نظيفة (Excel Bali, 2026)

في هذا التقرير

08	الخطوة 7: التوقيع والتسجيل	01	الخطوة 1: اختر الهيكل القانوني قبل العقار
09	الخطوة 8: التسليم حين لا تكون حاضراً	02	الخطوة 2: القائمة المختصرة والمعاينة بالفيديو
10	ماذا نفعل في صفقة شراء عن بُعد	03	الخطوة 3: الحجز بدفعة يحتفظ بها كاتب العدل
11	ماذا يعني هذا للمشتري	04	الخطوة 4: الفحص القانوني بينما يبقى المال في مكانه
12	أسئلة شائعة	05	الخطوة 5: المستندات التي تحضرها
13	من أين نعرف ذلك	06	الشراء من الخارج: الأيوسثيل والبنك
		07	الخطوة 6: الضرائب والرسوم قبل العقد

10 / 01

الخطوة 1: اختر الهيكل القانوني قبل العقار

التملك الحر (Hak Milik) مخصص للمواطنين الإندونيسيين فقط. يحوز المشتري الأجنبي عقاراً في بالي بإحدى أوراقك وضرائبك قبل أن ترى فيلا واحدة.

الإيجار الطويل (Hak Sewa) هو المسار الأكثر شيوعاً للفلل. تستأجر الأرض والمبنى لمدة محددة من المالك، الانتفاع (Hak Pakai) فيُسجّل باسمك الشخصي، لكنك تحتاج تصريح إقامة إندونيسياً لحيازته. وتستطيع شراء حيازة حق البناء (HGB)، وهي الهيكل المعتاد لمن يدير نشاط تأجير على نطاق واسع.

ثلاثة مسارات للمشتري الأجنبي

الهيكل	التأشيرة المطلوبة	من يوقع العقد	رسم نقل الملكية على الم
الإيجار الطويل (Hak Sewa)	لا	كاتب العدل	لا يُفرض على إيجار معتاد
حق الانتفاع (Hak Pakai)	KITAS أو KITAP	PPAT	حق 5%
PT PMA حائزة HGB	لا، لكن الشركة تحتاج ترخيصاً	PPAT	حق 5%

صفقات التسجيل باسم وسيط، حيث يحوز إندونيسي التملك الحر نيابة عنك، ليست مساراً رابعاً. إنها باطل

المصدر: PP 18/2021 بشأن حقوق الأرض؛ القانون 1/2022 (HKPD) بشأن BPHTB

02 / 10

الخطوة 2: القائمة المختصرة والمعاينة بالفيديو

يرى معظم عملائنا فيلتهم لأول مرة في مكالمة فيديو مباشرة. يتجول الوكيل في القطعة، ويفتح الخزائن، ويشغل الساعة التي ستصل فيها من المطار. تأتي بعدها لقطة درون ومخطط طوابق بالأبعاد.

يستحق أمران فعلهما قبل أن تقع في حب عقار. اسأل عن الهيكل الذي يستطيع البائع عرضه، لأن فيلا على أرض إلا كإيجار أو عبر شركة. واطلب رقم شهادة الأرض، الذي يتيح لكاتب العدل بدء الفحوص من اليوم الأول.

03 / 10

الخطوة 3: الحجز بدفعة يحتفظ بها كاتب العدل

يبدأ الحجز بمذكرة تفاهم قصيرة (MOU) تذكر السعر، ومدة الحجز، والمستندات التي يجب أن يسلمها البائع، الممارسة التي يصفها Excel Bali لعام 2026، تدفع بعدها دفعة حجز نحو 10% خلال ثلاثة أيام عمل، ويكور لتسليم المستندات لكاتب العدل.

ادفع إلى حساب كاتب العدل، باستخدام البيانات المطبوعة في مذكرة التفاهم الموقعة. تحويل دفعة إلى حساب يتحقق أحد من الملكية هو أسهل طريقة لخسارتها. يغطي دليلنا عن الشراء على الخارطة حجوزات المطورين،

المصدر: Excel Bali، الدليل الرئيسي لمعاملات الإيجار الطويل في بالي، إصدار 2026، 5 سبتمبر 2026

04 / 10

الخطوة 4: الفحص القانوني بينما يبقى المال في مكانه

تستغرق الفحوص نحو 30 يوم عمل في المتوسط، وأسبوعين إلى أربعة أسابيع في ملف بسيط. يؤكد كاتب العدل الأراضي (BPN)، ويبحث عن رهون ونزاعات، ويتحقق أن الاسم في الشهادة يطابق الموقع، ويقرأ تصنيف القطع

لفيلا مبنية بالفعل، تأتي بعدها رخصة البناء (PBG) وشهادة صلاحية الاستخدام (SLF). وإن كنت تخطط لتأجير دليلنا للفحص القانوني كل مستند وما يثبتته.

✓ تأكيد شهادة الأرض في BPN

✓ هوية البائع تطابق الاسم في الشهادة

✓ التصنيف العمراني (RDTR) يسمح بالسكن، وبالتأجير السياحي إن كانت هذه الخطة

✓ PBG وSLF لمبني قائم

✓ لفيلا هي نفسها على إيجار: السنوات المتبقية من عقد الإيجار الأصلي

05 / 10

الخطوة 5: المستندات التي تحضرها

جانبك من الملف قصير. تحتاج جواز سفر سارياً ورقماً ضريبياً إندونيسياً (NPWP)، ويمكن لغير المقيم تسجيل تصريح الإقامة، KITAS أو KITAP، فمطلوب فقط Hak Pakai.

إن لم تكن في الجزيرة وقت التوقيع، تمنح محامياً أو وكيلاً توكيلاً رسمياً. حدد كل صلاحية بالاسم: توقيع العقد، واستلام الشهادة. لن يتصرف كاتب العدل بموجب بند عام مثل «تمثيل مصالحتي».

✓ جواز سفر ساري طوال الصفقة

✓ الرقم الضريبي NPWP

✓ KITAS أو KITAP، Hak Pakai فقط

✓ توكيل موثق ومصدق بالأبوستيل في بلدك، مع ترجمة إندونيسية معتمدة

06 / 10

الشراء من الخارج: الأبوستيل والبنك

انضمت إندونيسيا إلى اتفاقية لاهاي للأبوستيل في 4 يونيو 2022، بموجب المرسوم الرئاسي 2/2021. التوكيل المملكة المتحدة أو أستراليا أو كندا أو سنغافورة أو أي دولة في الاتحاد الأوروبي يحتاج الآن ختم أبوستيل واحداً الوزارة والقنصلية القديمة. وإن لم يكن بلدك طرفاً في الاتفاقية، لا يزال المستند يمر بالتصديق القنصلي.

المال هو ما تتعثر فيه الصفقات عن بُعد. الدفع إلى حساب شركة المطور أو حساب كاتب العدل يعمل بالكامل احتاجت الصفقة حساباً بنكياً إندونيسياً شخصياً باسمك، فقد تطلب بعض البنوك حضورك شخصياً. حدد كيف الحجز، لا بعدها.

المصدر: HCCH، دخول اتفاقية الأوستيل حيز التنفيذ في إندونيسيا، يونيو 2022؛ المرسوم الرئاسي 2/2021؛ الصفقات، 2023-2026

10 / 07

الخطوة 6: الضرائب والرسوم قبل العقد

يسدد الطرفان ضرائبهما قبل العقد. في نقل الملكية، يدين البائع بـ 2.5% من السعر كضريبة دخل نهائية (2016) أنت بـ BPHTB، رسم نقل ملكية سقفه 5% بموجب القانون 1/2022. تطبقه منطقتك الإدارية على السعر بعد يبدأ من 80,000,000 روبية.

الإيجار الطويل يتجاوز هذا الرسم. الإيجار لا يصل أبداً إلى سجل الأراضي، فلا يحمل الإيجار المعتاد أي BPHTB ضريبة نهائية 10% على الإيجار المستلم (PP 34/2017). ويضع Excel Bali إجمالي تكاليف المشتري في إيجار من السعر.

أين تذهب تكاليف المشتري

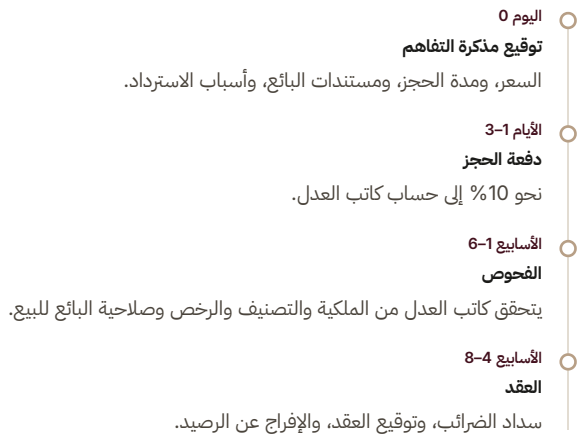


المصدر: PP 34/2016؛ PP 34/2017؛ القانون 1/2022 (HKPD)؛ Excel Bali، 5 سبتمبر 2026

10 / 08

الخطوة 7: التوقيع والتسجيل

في Hak Pakai أو HGB، يوقع PPAT عقد AJB، ثم يكون أمامه أسبوع (سبعة أيام عمل، PP 24/1997) لا يوجد موعد نهائي قانوني لمعالجة BPN نفسها. يقدرها الممارسون بنحو 14 يوم عمل في ملف نظيف، وهذا تقديراً يُوقع الإيجار أمام كاتب عدل ويسري فور التوقيع. يشرح دليلنا كاتب العدل و PPAT في بالي من يوقع ماذا وما ي



المصدر: PP 24/1997، المادة 40؛ Excel Bali، 2026

10 / 09

الخطوة 8: التسليم حين لا تكون حاضراً

تُعابن الفيلا المكتملة عند التسليم مقابل العقد والجرد. إن كنت في الخارج، يقوم وكيلك أو مفتش مستقل بذلك والفيديو. دُون كل عيب بصورة وموعد نهائي، لأن ما يترك دون تسجيل يصعب إثارته لاحقاً.

في شراء على الخارطة، يكون التسليم أيضاً الوقت الذي يجب أن تصل فيه SLF. اربط الدفعة الأخيرة بها.

- ✓ المساحات والمخطط يطابقان العقد
- ✓ عزل مائي في المسبح والحمامات، وبالوعات تُصَرَّف فعلاً
- ✓ السعة الكهربائية، ولوحة الفيوزات، والتأريض

✓ التكيف

✓ الأثاث والأجهزة مفحوصة قطعة قطعة مقابل المواصفات

✓ تسليم SLF وكامل مجموعة المستندات

10 / 10

ماذا نفعل في صفقة شراء عن بُعد

يعمل Rise Real Bali في بالي منذ 2010، وكوكالة منذ 2023. قبل أي دفعة حجز، يتحقق محامينا من الملك ورخصة التأجير للعقار الذي اخترته، مجاناً. يدفع البائع أو المطور عمولتنا، فسعرك هو نفسه سعر الشراء المباشر تصفح العقارات في كتالوجنا، أو ابدأ من المناطق. أرسل لنا قائمتك المختصرة عبر النموذج أدناه، وسنجدول أول

ماذا يعني هذا للمشتري

01	اختر الإيجار الطويل أو Hak Pakai أو PT PMA أولاً. الأوراق والضرائب تتبع هذا الاختيار.
02	ادفع دفعة الحجز، نحو 10%، إلى حساب كاتب العدل، مقابل مذكرة تفاهم موقعة بأسباب استرداد مكتوبة.
03	توكيل بختم أبوستيل واحد يتيح لك الشراء دون سفر. الحساب البنكي هو الخطوة الوحيدة التي قد تحتاج حضورك
04	احسب ميزانية 2-4% فوق إيجار طويل بسيط، وحتى 5% BPHTB في نقل ملكية.

أسئلة شائعة

هل يمكنني شراء عقار في بالي دون زيارتها؟

نعم، في معظم الحالات. تعالين بالفيديو، وتوقع عبر توكيل مصدق بالأبوستيل، وبعين ممثل عنك عند التسليم. الاستثناء هو صفقة تحتاج حساباً بنكياً إندونيسياً شخصياً، إذ تطلب بعض البنوك حضورك شخصياً.

ما المستندات التي يحتاجها الأجنبي للشراء في بالي؟

جواز سفر، ورقم ضريبي إندونيسي (NPWP)، ولـ Hak Pakai فقط تصريح إقامة KITAS أو KITAP. إن وقعت بُعد، أضف توكيلاً موثقاً ومصدقاً بالأبوستيل مع ترجمة إندونيسية معتمدة.

كم تستغرق صفقة شراء فيلا في بالي؟

نحو أربعة إلى ثمانية أسابيع من دفعة الحجز إلى التوقيع في صفقة نظيفة، بحسب دليل Excel Bali لعام 2026 تستغرق الفحوص نحو 30 يوم عمل في المتوسط، وأقل في ملف بسيط.

من يدفع الضرائب عند شراء عقار في بالي؟

يعتمد ذلك على الهيكل. حين تتغير الملكية، تدفع أنت BPHTB حتى 5%، ويدفع البائع ضريبة دخل 2.5%. الإيجار المعتاد لا يحمل عنك أي BPHTB إطلاقاً.

أين يجب أن تذهب دفعة الحجز؟

إلى كاتب العدل المتابع للصفقة، باستخدام بيانات الحساب المطبوعة في مذكرة التفاهم الموقعة. دفعة الحجز يحتفظ بها كاتب العدل تبقى موجودة إن كشفت الفحوص مشكلة.

من أين نعرف ذلك

يتبع التسلسل الصفقات التي أدرناها في بالي من 2023 إلى 2026. مواقيت الدفعات وتسليم المستندات والـ Excel Bali لعام 2026 لمعاملات الإيجار الطويل، وتطابق ما نراه. زوجت معدلات الضرائب مقابل 4/2016 والقانون 1/2022. الموعد النهائي للتسجيل من المادة 40 في PP 24/1997، وتاريخ الأبوستيل من مؤتمر لاه تقدير تقريبي من الممارسين. هذه معلومات عامة، لا رأي قانوني بشأن عقار محدد.

- HCCH، دخول اتفاقية الأبوستيل حيز التنفيذ في إندونيسيا، 4 يونيو 2022؛ المرسوم الرئاسي رقم 2 لعام 2021
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2016 بشأن ضريبة الدخل من نقل الأراضي والمباني
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل من إيجار الأراضي والمباني
- القانون رقم 1 لعام 2022 بشأن التمويل المركزي والإقليمي (HKPD)، BPHTB
- النظام الحكومي رقم 24 لعام 1997 بشأن تسجيل الأراضي، المادة 40
- Excel Bali، الدليل الرئيسي لمعاملات الإيجار الطويل في بالي، إصدار 2026، 5 سبتمبر 2026
- ممارسة Rise Real Bali في الصفقات، 2023–2026

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 تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـ الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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/how-to-buy-property-in-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/how-to-buy-property-in-bali)