الفحص القانوني · المطوّرون

كيف تتحقق من مطوّر في بالي قبل أول دفعة

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

لا توجد في بالي قائمة رسمية بالمطوّرين الموثوقين، ولا حساب ضمان (escrow) منظّم لمبيعات المساكن. لكن يوجد أربعة سجلات عامة تُظهر الشركة ورخصتها وأرضها بوضوح. ساعة واحدة معها تخبرك أكثر مما يخبرك أي عرض تسويقي.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/how-to-check-a-bali-developer/

باختصار

تحقق من مطوّر في بالي عبر أربعة سجلات حكومية مجانية: AHU للشركة، وOSS لرخصة العمل (NIB)، وGISTARU لتصنيف قطعة الأرض، وATR/BPN لسند الأرض. ثم تأكد من سلسلة الرخص: KKPR وPBG وSLF. بموجب PP 12/2021، يشترط عقد البيع المسبق (PPJB) اكتمال 20% من المشروع إنشائياً.

4	20%	2.5 مليار روبية	0
سجلات عامة مجانية تُظهر الشركة والرخصة والتصنيف والأرض	من المشروع يجب إنشاؤها قبل السماح بعقد بيع مسبق (PP 12/2021)	الحد الأدنى لرأس المال المدفوع لشركة PT PMA (لائحة BKPM رقم 5/2025)	أنظمة ضمان (escrow) منظّمة لمبيعات المساكن في إندونيسيا

في هذا التقرير

01 ابدأ باسم الشركة في العقد
02 أربعة سجلات عامة وما يُظهره كل واحد منها
03 سلسلة الرخص التي لا يتخطاها أي مشروع
04 عقود البيع المسبق: قاعدة الـ20% في PP 12/2021
05 أين يبقى مالك قبل التسليم
06 الشركة نفسها: رأس المال والأكواد وقواعد الترخيص
07 مراجعات مطوّري بالي: ما يستحق القراءة
08 تحقق أيضاً من الأرض التي يقوم عليها المشروع
09 ماذا يعني هذا للمشتري
10 أسئلة شائعة

01 / 08

ابدأ باسم الشركة في العقد

للمشروع علامة تجارية، وللعقد كيان قانوني، وغالباً ما يختلفان، وهذا أمر طبيعي. المهم أن تظهر شركة واحدة في كل مكان: على شهادة الأرض أو عقد الإيجار، وعلى رخصة البناء، وفي مسودة PPJB، وعلى الحساب البنكي المطلوب منك الدفع إليه.

إن كان البائع شركة PT والفاتورة باسم شركة أخرى، توقف واسأل كتابياً عن السبب. قد يكون هناك تفسير واضح، مثل شركة حائزة للأرض ومقاول بناء منفصل. احصل على ذلك مكتوباً قبل أول تحويل.

02 / 08

أربعة سجلات عامة وما يُظهره كل واحد منها

السجلات الأربعة رسمية ومجانية جميعها. لا يحتاج أي منها حساب دخول إندونيسي لبحث أساسي، رغم أن تطبيق ATR/BPN يطلب منك التسجيل.

يؤكد AHU، سجل الشركات في وزارة العدل، وجود الشركة (PT) ويُظهر حالتها والتعديلات المسجَّلة عليها. ويُظهر OSS، نظام الترخيص، هل تحمل الشركة رقم تعريف تجاري (NIB) وما أكواد النشاط (KBLI) المرخّصة لها. وعلى GISTARU، خريطة المخطط العمراني لدى ATR/BPN، ترى تصنيف قطعة الأرض. أما تطبيق Sentuh Tanahku التابع لهيئة الأراضي فيغطي سند الملكية نفسه: أي حق، وكم متراً مربعاً، وحتى متى.

أين تتحقق من مطوّر

السجل	ماذا تتحقق منه
AHU (ahu.go.id)	وجود الشركة (PT)، وحالتها، والمساهمون، والنظام الأساسي
OSS (oss.go.id)	صدور NIB ومطابقة أكواد KBLI لأنشطة العقار والبناء
GISTARU (gistaru.atrbpn.go.id)	تصنيف القطعة في المخطط العمراني التفصيلي (RDTR)
ATR/BPN، تطبيق Sentuh Tanahku	نوع حق الأرض، والمساحة، والمدة، وخريطة القطعة

المصدر: وزارة العدل، AHU؛ OSS RBA؛ ATR/BPN، GISTARU وSentuh Tanahku

03 / 08

سلسلة الرخص التي لا يتخطاها أي مشروع

نسير موافقة البناء في إندونيسيا بترتيب ثابت. أولاً KKPR، وهو تأكيد أن الاستخدام المخطط له يتوافق مع المخطط العمراني. ثم PBG، رخصة البناء، ولا تُقدَّم إلا عبر نظام SIMBG الحكومي. وبعد الإنشاء، SLF، شهادة صلاحية الاستخدام. وأي فيلا ستستقبل نزلاء بالليلة تحتاج بعدها رخصة نشاط سياحي إضافة إلى NIB.

لا يستطيع الأجنبي تقديم طلب PBG شخصياً. مقدّم الطلب هو حائز حق الأرض، وعادة ما تكون شركة إندونيسية بحق HGB. يقدّر الاستشاريون الذين نعمل معهم 14 إلى 30 يوم عمل لمعالجة ملف PBG كامل، ونحو ثلاثة أشهر ونصف للدورة كاملة، بما

فيها التصميم والأوراق.

الخطوة 1

KKPR

تصنيف القطعة يسمح بالاستخدام المخطط له.

الخطوة 2

PBG

رخصة البناء عبر SIMBG، يقدّمها حائز حق الأرض.

الخطوة 3

الإنشاء

سبعة إلى تسعة أشهر لفيلا 250–300 م² بمسبح، تصميماً وبناءً، بحسب خبرتنا.

الخطوة 4

SLF

شهادة صلاحية الاستخدام بعد معاينة المبنى المكتمل.

> عبارة «سنبدأ الشهر القادم، والرخصة قيد المعالجة» تعني أن الرخصة غير موجودة بعد. اطلب رقم PBG وتحقق أنه يذكر القطعة نفسها المذكورة في الشهادة.

المصدر: PP 16/2021 بشأن المباني؛ Tata Ruang Bali، بوابة التخطيط العمراني الإقليمية؛ مدد المعالجة لدى الاستشاريين، تقديرنا

04 / 08

عقود البيع المسبق: قاعدة الـ20% في PP 12/2021

يبيع المطوّرون المساكن على الخارطة في إندونيسيا عبر PPJB، وهو اتفاق بيع ملزم يسبق العقد النهائي. يسمح PP 12/2021 للمطوّر بتوقيع PPJB فقط بعد استيفاء خمسة شروط: حق أرض واضح، ووحدة محددة، وPBG، وبنية تحتية متوفرة، و20% على الأقل من المشروع مُنشأة.

بالنسبة للمنازل والتاون هاوس، تُحسب نسبة الـ20% على الوحدات في المشروع المخطط بأكمله. أما لمباني الشقق، فتُحسب على حجم الإنشاء في البرج المطروح للبيع. ويؤكد الرقم تقرير استشاري مشرف.

تبدأ مبيعات كثيرة في بالي قبل ذلك بنموذج حجز ورسم حجز، وهذه ممارسة شائعة وليست PPJB. اقرأ ما تلتزم به فعلياً كل جهة في مستندك المبكر، ومتى سيحل PPJB محله.

المصدر: PP 12/2021 بشأن الإسكان والمناطق السكنية، بحسب ملخص Industri Properti، فبراير 2021

05 / 08

أين يبقى مالك قبل التسليم

لا يوجد في إندونيسيا حساب ضمان (escrow) منظّم لمبيعات المساكن. عملياً، تمر الدفعات عبر كاتب العدل أو PPAT، أو إلى حساب إيداع بموجب بند في العقد، أو مباشرة إلى المطوّر مقابل مراحل الإنشاء.

لا خطأ في أي من هذه الطرق. لكل واحدة مخاطرها الخاصة، والعقد هو من يحدد أيها تأخذ. ابحث عن دفعات مرتبطة بمراحل يمكنك التحقق منها، مثل الأساسات والهيكل والسقف والتسليم. راجع شروط الاسترداد إن لم تصدر PBG أو SLF بحلول موعد محدد. تأكد من الآلية مع كاتب عدل ممارس، إذ لا يحكمها قانون واحد.

- ✓ حساب المستفيد باسم الشركة نفسها في العقد
- ✓ كل قسط مرتبط بمرحلة إنشاء يمكنك معاينتها أو رؤيتها بالصور
- ✓ موعد نهائي مكتوب لصدور SLF
- ✓ شروط استرداد إن رُفضت رخصة، بتاريخ ومبلغ محددين
- ✓ حق الأرض ومدته مكتوبان بأرقام

06 / 08

الشركة نفسها: رأس المال والأكواد وقواعد الترخيص

يعمل المطوّر المملوك لأجانب عبر شركة PT PMA. خفّضت لائحة BKPM رقم 5/2025 الحد الأدنى لرأس المال المدفوع إلى 2.5 مليار روبية لكل شركة. ولا تزال خطة الاستثمار يجب أن تتجاوز 10 مليار روبية لكل كود KBLI من خمسة أرقام لكل موقع، باستثناء الأرض والمباني.

تغيّر إطار الترخيص أيضاً. دخل PP 28/2025 حيز التنفيذ في 5 يونيو 2025 وحل محل PP 5/2021 كأساس للترخيص القائم على المخاطر، موسّعاً نطاقه من 16 قطاعاً منظَّماً إلى 22. سجل OSS الذي يبدو قديماً لشركة ليس مشكلة بالضرورة، لكنه سؤال عادل توجهه لفريق المبيعات، ويجب أن يعود الجواب مدعوماً بمستندات. يغطي دليلنا عن PT PMA التكاليف التشغيلية.

المصدر: لائحة BKPM رقم 5/2025؛ PP 28/2025، عبر SmartLegal.id وOmbudsman RI

07 / 08

مراجعات مطوّري بالي: ما يستحق القراءة

تعيش المراجعات في مجموعات الدردشة والمنتديات، وتميل إلى التطرف. أما المستندات فتعيش في السجلات. استخدم المراجعات لتحديد الأسئلة، ثم أجب عن تلك الأسئلة بالأوراق.

أفضل مراجعة هي التي تجمعها بنفسك. اسأل عن المشاريع التي سلّمها المطوّر بالفعل، وزُر واحداً منها، وتحدث مع أحد الملاك إن استطعت. اسأل هل حصلت تلك المباني على SLF، وكم استغرق ذلك بعد التسليم. المطوّر الذي أنجز أعمالاً عادة ما يسعد بعرضها.

نحتفظ بملفات للمطوّرين الذين ندرج مشاريعهم، بشعاراتهم والمشاريع المعروضة للبيع. ولأي مشروع في كتالوجنا، سنجري معك فحص هذه السجلات قبل أول دفعة.

08 / 08

تحقق أيضاً من الأرض التي يقوم عليها المشروع

أوراق المطوّر لا تساوي أكثر من الأرض التي تحتها. لا يستطيع الأجنبي حيازة التملك الحر (Hak Milik)، وأي صفقة تحاول نقله إليه باطلة بموجب المادة 26 من قانون الأراضي الأساسي. الإيجار الطويل Hak Pakai وHGB عبر شركة PT PMA هي

المسارات التي تعمل فعلياً.

مدة الأرض لا تقل أهمية عن نوع الحق. يمكن أن يمتد HGB على أرض حكومية 30+20+30 سنة. أما HGB الممنوح على أرض Hak Milik لشخص آخر فيمتد حتى 30 سنة ثم يحتاج اتفاقاً جديداً مع المالك. نادراً ما توضح الكتيبات أي نوع ينطبق، فاسأل. الحد الأدنى لسعر بيت بأرض للأجنبي في بالي هو 5 مليار روبية، و2 مليار روبية للشقة، بموجب القرار الوزاري ATR/BPN رقم 1241/2022.

يغطي دليلنا عن الفحص القانوني فحوص الأرض خطوة بخطوة، ويشرح دليل التصنيف العمراني كيف تقرأ تصنيف القطعة.

- ✓ الشركة (PT) في العقد هي نفسها في حساب المستفيد
- ✓ PBG صادرة لنفس القطعة المذكورة في شهادة الأرض
- ✓ التصنيف في GISTARU يسمح بالسكن أو الإقامة السياحية
- ✓ مدة الأرض مكتوبة بالسنوات، لا بعبارة «طويلة الأمد»

المصدر: UUPA 5/1960؛ PP 18/2021؛ القرار الوزاري ATR/BPN رقم 1241/2022

ماذا يعني هذا للمشتري

01 تحقق من الشركة لا من العلامة التجارية: AHU وOSS وGISTARU وسجل الأراضي مجانية وتستغرق نحو ساعة.

02 بلا PBG لا بناء قانوني. يأتي KKPR وPBG قبل أول صبة خرسانة، وتأتي SLF بعد اكتمال البناء.

03 يسمح PP 12/2021 بـPPJB فقط بعد إنشاء 20% من المشروع، مع وجود PBG وحقوق الأرض والبنية التحتية.

04 لا يوجد في إندونيسيا حساب ضمان منظّم لمبيعات المساكن. اربط الدفعات بمراحل وتأكد من الآلية مع كاتب عدل.

أسئلة شائعة

كيف أتحقق من وجود شركة مطوّر في بالي؟

ابحث عن اسم الشركة في سجل AHU على ahu.go.id لترى حالتها والتعديلات المسجَّلة. ثم تحقق من OSS لمعرفة NIB وأكواد KBLI المرخّصة. كلاهما مجاني ورسمي.

ما الفرق بين PBG وIMB؟

PBG هي رخصة البناء الحالية. حلت محل IMB القديمة بموجب PP 16/2021، ولا يقدّمها المطوّرون إلا عبر نظام SIMBG، بعد أن يؤكد KKPR أن تصنيف القطعة يسمح بالاستخدام.

هل يمكنني توقيع عقد قبل بدء الإنشاء؟

يمكنك توقيع نموذج حجز ودفع رسم حجز. يسمح PP 12/2021 بـPPJB، اتفاق البيع المسبق الملزم، فقط بعد إنشاء 20% من المشروع ووجود PBG وحقوق الأرض والبنية التحتية.

هل يوجد حساب ضمان (escrow) لشراء العقارات في بالي؟

ليس كنظام منظّم للمساكن. عادة ما تمر الدفعات عبر كاتب عدل أو PPAT، أو إلى حساب إيداع بموجب العقد، أو إلى المطوّر مقابل مراحل الإنشاء. تأكد من الترتيب مع كاتب عدل ممارس.

أين أجد مراجعات لمطوّري بالي؟

منتديات المغتربين ومجموعات الدردشة فيها الكثير، لكنها متفاوتة. الأكثر موثوقية: زيارة مشروع سلّمه المطوّر بالفعل، وسؤال الملاك عن التسليم، والتحقق هل حصل ذلك المبنى على SLF.

من أين نعرف ذلك

السجلات والإجراءات مأخوذة من بوابات رسمية: AHU في وزارة العدل، وOSS RBA، وGISTARU التابع لـATR/BPN، وبوابة التخطيط العمراني الإقليمية لبالي. شروط PPJB من PP 12/2021 بحسب ملخص Industri Properti. قواعد رأس المال من لائحة BKPM رقم 5/2025، وإطار الترخيص من PP 28/2025، مؤكَّدة بملخصين مستقلين. مدد معالجة PBG والإنشاء تقديرات عملية من الاستشاريين وصفقاتنا، ومذكورة على هذا الأساس. نحن لا نُقيّم المطوّرين ولا نرتبهم. تعامل مع هذا كقائمة فحص، لا كرأي قانوني في أي مشروع بعينه.

- وزارة العدل، سجل الشركات AHU
- OSS RBA، نظام الترخيص القائم على المخاطر في إندونيسيا
- ATR/BPN، خريطة GISTARU وتطبيق Sentuh Tanahku
- النظام الحكومي رقم 16 لعام 2021 بشأن المباني (PBG وSLF)
- النظام الحكومي رقم 12 لعام 2021 بشأن الإسكان، عبر Industri Properti، 23 فبراير 2021
- لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025 بشأن رأس مال PT PMA
- النظام الحكومي رقم 28 لعام 2025 بشأن الترخيص القائم على المخاطر، عبر SmartLegal.id، يونيو 2025
- القرار الوزاري ATR/BPN رقم SK-HK.02/IX/2022/1241 بشأن الحد الأدنى لأسعار الأجانب

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

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 وتغيّر 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 إندونيسيَّين. 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/how-to-check-a-bali-developer/