

الفحص القانوني · رخص البناء

PBG وSLF في بالي: رخصة البناء وشهادة

24 سبتمبر 2026 · 6 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

تعتمد PBG فيلا في بالي قبل بنائها، وتشهد SLF لها بعد اكتمالها. كثير من الفلل المكتملة تملك الأولى دون الت

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/pbg-slf-building-permits-bali>

باختصار

PBG هي رخصة البناء في إندونيسيا، حلت محل IMB بموجب PP 16/2021، ويجب أن تكون جاهزة قبل الإنشاء. أما SLF، شهادة صلاحية الاستخدام، فتصدر بعد معاينة المبنى المكتمل. بموجب PP 16/2021 تسري SLF 20 سنة للمنزل المستقل و5 سنوات لبقية المباني، ثم تحتاج تجديدًا.

2021	20 سنة	5 سنوات
سنة استبدال PBG IMB (PP 16/2021)	مدة سريان SLF للمنزل المستقل أو المتلاصق	مدة سريان F

في هذا التقرير

01	PBG: اعتماد المبنى قبل إنشائه
02	SLF: إثبات اجتياز المبنى المكتمل للمعاينة
03	كم تسري SLF
04	PBG مقابل IMB: هل تبقى IMB القديمة صالحة؟
05	لماذا تملك بعض الفلل المكتملة PBG بلا SLF
06	ماذا تطلب من البائع
07	إن كانت SLF مفقودة
08	على الخارطة: دؤن SLF في العقد
09	من يصدر PBG وSLF، وكم تكلفتها
10	التالي: رخصة التأجير
11	ماذا يعني هذا للمشتري
12	أسئلة شائعة
13	من أين نعرف ذلك

01 / 10

PBG: اعتماد المبنى قبل إنشائه

PBG، أو Persetujuan Bangunan Gedung، هي اعتماد تصميم المبنى وفق معايير البناء المحلية. تصدر الإنشاء، عبر SIMBG، النظام الحكومي الإلكتروني للبناء، جاء بها PP 16/2021، المطبق لقانون المباني 2002/

تثبت PBG أن السلطات وافقت على المشروع، ولا تثبت أن المبنى في الموقع يطابق المخططات أو اجتاز معايير

قبل أن تتحرك PBG، تحتاج القطعة KKPR، تأكيد أن التصنيف يسمح بالاستخدام. يغطي دليلنا عن التصنيف

المصدر: PP 16/2021 المطبق للقانون 28/2002 بشأن المباني؛ Tarubali، البوابة الإقليمية لبالي

02 / 10

SLF: إثبات اجتياز المبنى المكتمل للمعاينة

SLF، أو Sertifikat Laik Fungsi، تصدر بعد الإنشاء. تؤكد أن المفتشين فحصوا الهيكل الإنشائي وسلامة ال

بلا SLF، لا يدخل المبنى الخدمة رسمياً حتى لو سكنه أحد. هذا يهم أكثر في التأجير. تستند رخصة النشاط السيا

تشمل موافقات المبنى، فلا يمكن ترخيص فيلا بلا SLF لاستقبال نزلاء باليلة بملف نظيف.

كم تسري SLF

SLF ليست دائمة. بموجب PP 16/2021، تسري 20 سنة للمنزل المستقل أو المتلاصق. وتحصل بقية المباني على 10 سنوات بعد معاينة جديدة.

أي مدة تنطبق يعتمد على الوظيفة المعتمدة للمبنى. الفيلا المعتمدة كمنزل عائلي تقع في المجموعة الأولى. أما مبني تجاري وتقع في المجموعة الثانية. اقرأ الوظيفة في PBG وتاريخ الانتهاء في SLF نفسها، لا من كتيب تسويق.

التجديد

بعد معاينة جديدة

5 سنوات

كل المباني الأخرى

20 سنة

المنزل المستقل أو المتلاصق

المصدر: PP 16/2021، المادة 297، بحسب ملخص SmartLegal.id وTaalenta، 2026؛ Tarubali

PBG مقابل IMB: هل تبقى IMB القديمة صالحة؟

IMB، أو Izin Mendirikan Bangunan، كانت رخصة البناء قبل إصلاح 2021. وPBG بديلها. تؤديان الدور نفسه. اعتماد البناء.

تعترف السلطات عموماً بـIMB الصادرة قبل الإصلاح. فلا تحتاج فيلا بُنيت عام 2018 إلى PBG جديدة لمجرد أن يظل المبنى مطابقاً لمخططات IMB. أي توسعة أو طابق مضاف أو تحويل جراج يكسر هذه المطابقة، وهذا عا من كاتب عدل أو استشاري ترخيص تأكيد حالة الرخصة القديمة لعقارك.

المصدر: الأحكام الانتقالية في PP 16/2021؛ ممارسة Rise Real Bali في الصفقات، 2023–2026

لماذا تملك بعض الفلل المكملة PBG بلا SLF

نرى ذلك بانتظام. بنى أحدهم الفيلا قبل سنوات بموجب IMB أو PBG، ولم تحدث معاينة SLF أبداً. أحياناً لا حجز أحدهم موعد المعاينة ثم أجّله. وأحياناً تجاوز المبنى مخططاته، وتوقف المالك عند تلك النقطة.

لا شيء من ذلك يجعل العقار صفقة سيئة. لكنه يغيّر ماذا تشتري بالضبط. تصبح الشهادة المفقودة مهمة لها. الفيلا بلا رخصة، تقع المخاطرة على من يملكها وقت المعاينة، لا على من باعها.

ماذا تطلب من البائع

اطلب المستندين بالاسم، كملفين منفصلين. البائع الذي يرسل واحداً ويسميه «الرخص» يكون عادة قد أرسل

✓ PBG، مع المخططات المعتمدة

✓ SLF، تُظهر تاريخ الإصدار، وتاريخ الانتهاء، والوظيفة المعتمدة للمبنى

✓ جولة ميدانية تقارن المخطط في الموقع بمخططات PBG

✓ SLF مفقودة: السبب ومن يتحمل التكلفة

✓ لعقار على الخارطة، موعد نهائي مكتوب لصدور SLF بعد التسليم

إن كانت SLF مفقودة

غياب SLF أو انتهاؤها ليس سبباً تلقائياً للانسحاب، خصوصاً إن كانت الفيلا لاستخدامك الشخصي. أما إن كانت يعني أن التأجير قصير المدى المرخص غير متاح بعد. أدرج وقت وتكلفة الحصول على الشهادة في حساباتك قبل

اعرف سبب غيابها. الملف الذي لم يُقدّم أبداً مسألة أوراق فقط. أما المبنى الذي يختلف عن مخططاته فقد يعيد جديداً، وأحياناً تعديلات فعلية قبل أن يوقع المفتش.

- لا تأجير قصير المدى مرصّص حق تصدّر المنفذ
- أسأل عن السبب؛ لم يُقدّم الطلب قط، أو ف
- يمكن أن تعضي رخصة التأجير دون أعمال بناء إضافية
- مخاطرة أقل بكثير لأمر لاحق بتعديل أو إزالة جزء من الهيكل

على الخارطة: دوّن SLF في العقد

اطلب بنداً يذكر SLF كـمخرج تسليم أو يحدد موعداً ثابتاً بعد التسليم، مع مبلغ محتجز أو استرداد إن تأخر. الق
البند قوة فعلية. يغطي دليلنا كيف تتحقق من مطوّر في بالي بقية أوراق صفقة على الخارطة.

10 / 09

من يصدر PBG و SLF، وكم تكلفتها

يستعين معظم الملاك باستشاري للمخططات والمعانة. أتعابه خاصة وقابلة للتفاوض، ولم نجد جدولاً منشو على عرض سعر مكتوب يفصل الرسم الحكومي عن أتعاب الاستشاري.

10 / 10

التالى: رخصة التأجير

اختر عقاراً من كتالوجنا، وسنؤكد حالة PBG وSLF قبل أن تدفع أي مبلغ. تحد فلياً جاهزة للسكن وللتأجير في

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 PBG تعتمد التصميم قبل الإنشاء. و SLF تؤكد اجتياز المبني المكتمل للمعاينة.
- 02 تسري 20 SLF سنة للمنزل و5 سنوات لبقية المباني، بما فيها القلل المعتمدة للإقامة السياحية.
- 03 الفيلا بلا SLF لا يمكن أن تحمل رخصة تأجير نظيفة، فاحسب تكلفة الحل قبل دفعة الحجز.
- 04 في شراء عقار على الخارطة، اربط دفعة أخيرة بـ SLF.

أسئلة شائعة

ما الفرق بين SLF و PBG؟

PBG تعتمد تصميم المبني قبل الإنشاء. وتصدر المنطقة الإدارية SLF بعد الإنشاء، متى أكد المفتشون أن المخطط مطابق لاعتقاده وآمن لاستخدامه المقصود.

هل يمكنني تأجير فيلا لديها PBG بلا SLF؟

ليس برخصة نظيفة. تستند رخصة النشاط السياحي إلى متطلبات أساسية تشمل موافقات المبنى، فالتأجير قص المدى بلا SLF يحمل مخاطرة فقدان الإعلان والرخصة.

هل IMB و PBG الشيء نفسه؟

تؤديان الدور نفسه. كانت IMB رخصة البناء قبل 2021، وحلت محلها PBG بموجب PP 16/2021. تُعرف بالقديمه عموماً، بشرط أن يظل المصنف مطابقاً لمخططاته.

كم تسري SLF في بالي؟

عشرون سنة للمنزل المستقل أو المتلاصق، وخمس سنوات لبقية المباني، بموجب PP 16/2021. يأتي التجديد معاملة جديدة. تحقق من تاريخ الانتهاء المطبوع على الشهادة نفسها، لا من التاريخ المذكور في إعلان.

من يصدر SLF و PBG في بالي؟

حكومة المنطقة الإدارية، عبر نظام SIMBG الإلكتروني. تحدد كل منطقة رسم PBG الخاص بها، وتختلف مدد المعالجة بين المناطق.

من أين نعرف ذلك

الإطار مأخوذ من PP 16/2021، المطبق للقانون 28/2002 بشأن المباني، إضافة إلى بوابة التخطيط الإقليمية بحسب نوع المبنى في ملخصين قانونيين إندونيسيين مستقلين يستشهدان بالمادة 297. الرابط بين موافقات السياحي يتبع قواعد الترخيص القائم على المخاطر. ملاحظتنا عن فلل مكتملة بلا SLF مأخوذة من ممارستنا بائعاً بعينه. هذا ليس رأياً قانونياً بشأن أي عقار.

— النظام الحكومي رقم 16 لعام 2021 المطبق للقانون رقم 28 لعام 2002 بشأن المباني

— Tarubali، البوابة الإقليمية لبالي، بشأن SLF و PBG

— SmartLegal.id، لماذا تهم SLF و PBG الأعمال التجارية، 27 فبراير 2026

— Taalenta، سريان SLF وتجديدها، 2026

— النظام الحكومي رقم 12 لعام 2021 بشأن الإسكان، عبر Industri Properti

— ممارسة Rise Real Bali في الصفقات، 2023–2026

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

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 وهيكـل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. 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/pbg-slf-building-permits-bali