

الملكية · مسار الشركة

شركة PT PMA لعقار في بالي: متى تكون ال

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

شركة PT PMA شركة إندونيسية تملكها كأجنبي. تستطيع حيازة حق مساطحة (HGB) على فيلا حتى 80 سنة للضريبة. ليست طريقاً مختصراً إلى التملك الحر.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/pt-pma-for-property-bali>

باختصار

شركة PT PMA شركة إندونيسية بمساهمين أجنب، تُسجل عبر نظام OSS. منذ أكتوبر 2025 أصبح الحد الأدنى لرأس مالها المدفوع 2.5 مليار روبية، مع خطة استثمار تفوق 10 مليار روبية لكل رمز نشاط، لا تُحسب فيها الأرض والمباني (لائحة 5/2025 BKPM). تحوز حق المساطحة HGB حتى 80 سنة، ولا تحوز أبداً Hak Milik.

12 ش	10 مليار روبية+	2.5 مليار روبية
مدة بقاء رأس على الأصول	خطة الاستثمار لكل رمز نشاط وموقع، لا تُحسب فيها الأرض والمباني	الحد الأدنى لرأس المال المدفوع منذ أكتوبر 2025 (لائحة BKPM 5/2025)

في هذا التقرير

01	ما هي شركة PT PMA، وما ليست عليه
02	كم رأس المال الذي تحتاجه شركة PT PMA؟
03	ما الذي تحصل عليه الشركة من العقار
04	كم تكلف إدارة الشركة المستمرة
05	متى تكون شركة PT PMA منطقية لفيلا؟
06	كيف يقارن مسار الشركة بغيره
07	ماذا يعني هذا للمشتري
08	أسئلة شائعة
09	من أين تعرف ذلك

06 / 01

ما هي شركة PT PMA، وما ليست عليه

PT PMA اختصار لـ Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing، شركة محدودة باستثمار أجنبي العقارات والإسكان، يستطيع الأجانب حيازة حتى 100% من الأسهم. تُسجل عبر OSS، النظام الحكومي الموحد لوزارة الاستثمار.

بالنسبة للعقار، الهدف من الشركة هو الحق الذي تستطيع حيازته. لا تستطيع شركة PT PMA حيازة التملك ال قانون الأراضي الأساسي على المواطنين. تستطيع حيازة HGB، حق المساطحة (Hak Guna Bangunan)، سنة وتجديد 30 سنة بموجب PP 18/2021.

ليست هذه بنية تسجيل باسم وسيط، ولا منطقة رمادية. الشركة هي الحائر القانوني. تُقدّم تقاريرها وتدفع ضرائها إندونيسي آخر.

06 / 02

كم رأس المال الذي تحتاجه شركة PT PMA؟

لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025، الصادرة في 1 أكتوبر 2025، خفّضت الحد الأدنى لرأس المال المدفوع من 0 إلى 2,500,000,000 روبية. يجب أن يصل هذا المبلغ فعلياً إلى حساب الشركة البنكي. رقم في سند التأسيس

خطة الاستثمار لم تتغير. لا تزال الشركة تُعلن استثماراً إجمالياً يفوق 10 مليار روبية لكل رمز نشاط خماسي الأرقام دون احتساب الأرض والمباني. رأس المال المدفوع هو نقد في الحساب البنكي. خطة الاستثمار هي حجم النشاط يبقى رأس المال محجوزاً 12 شهراً من تاريخ دفعه. الاستثناءات هنا تهم مشتري العقار: تستطيع الشركة إنفاقه والتشغيل. ما تمنعه اللائحة هو عودته إلى المساهمين خلال تلك السنة الأولى.

- ✓ رأس مال مدفوع لا يقل عن 2.5 مليار روبية، مودّع فعلياً
- ✓ خطة استثمار معلنة تفوق 10 مليار روبية لكل رمز نشاط وموقع، دون احتساب الأرض والمباني
- ✓ رأس المال يبقى في الشركة 12 شهراً، عدا الإنفاق على الأصول أو البناء أو التشغيل
- ✓ مساهمان اثنان على الأقل، أفراد أو شركات (قانون الشركات 40/2007)
- ✓ التسجيل عبر OSS، ومدته تعتمد على مدى اكتمال مستنداتك

المصدر: لائحة BKPM 5/2025، بحسب ملخصات Lexology وSAS Bali BP Lawyers، أكتوبر 2025

06 / 03

ما الذي تحصل عليه الشركة من العقار

تحوز الشركة HGB، مسجلاً لدى الهيئة الوطنية للأراضي (BPN). الجدول الزمني يطابق Hak Pakai على أرض لكن الاستخدام يختلف. Hak Pakai لمنزل واحد للفرد أو الأسرة. أما HGB بحوزة شركة PT PMA فيمكن أن صغيراً، أو محفظة وحدات.

لهذا يختار معظم مستثمري التأجير الذين تعمل معهم هذا المسار. الإيجار السياحي القصير القانوني يحتاج رخص المناسبة، والجهة الحائزة لها عادة هي الشركة الحائزة للسند نفسه. الفرد صاحب إيجار طويل لا يستطيع بسهولة

06 / 04

كم تكلف إدارة الشركة المستمرة

تأسيس الشركة تكلفة تُدفع مرة واحدة. أما إدارتها فيند مستمر في ميزانيتك طوال ملكيتك للفيلا. يضع المستثمر التأسيس بشكل فردي، فاطلب عرض سعر مكتوباً يشمل التسجيل وأعمال السند والسنة الأولى من المحاسبة

بعد تأسيس الشركة، تُقدّم تقارير استثمار ربع سنوية (LKPM) عبر OSS، وتُمسك حسابات شهرية لإقرارات الض القياسي لضريبة الشركات 22% (القانون 7/2021). يدفع النزلاء ضريبة إقليمية على الإقامة، سقفها 10% (الق المشغّل وبحولها.

سحب المال خطوة منفصلة. توزيعات الأرباح للمساهم غير المقيم تخضع لضريبة استقطاع 20% (PPH 26) ضريبي مع بلدك. تحقق من نسبة المعاهدة قبل أن تخطط كيف يعود الربح إليك.

الالتزام	الوثيرة	ما يتضمنه
تقرير الاستثمار (LKPM)	ربع سنوي	يُقدّم عبر OSS
المحاسبة والإقرارات الضريبية	شهري وسنوي	محاسب محلي
ضريبة دخل الشركات	سنوي، بأقساط شهرية	22% من الربح الخاضع للضريبة
ضريبة الإقامة (PBJT)	شهري	حق 10% تُفرض على النزلاء، تحددها ال
استقطاع توزيعات الأرباح (PPH 26)	عند توزيع الربح	20%، أو نسبة المعاهدة

المصدر: القانون 7/2021 (HPP)؛ القانون 1/2022 (HKPD)؛ لائحة BKPM 5/2025

06 / 05

متى تكون شركة PT PMA منطقية لفيلا؟

تُجدي الشركة حين يكون العقار نشاطاً تجارياً، ونادراً ما تُجدي حين يكون مجرد المكان الذي تسكنه.

شركة PT PMA تناسبك إذا	الشركة مبالغة إذا
• ستشغل الفيلا كليجار سياحي قصير مرخص • تبني محفظة عقارات تحت هيكل واحد • أنت مستعد للتعامل مع محاسب محلي كل شهر • الصفقة كبيرة بما يكفي لتحمل التكاليف المستمرة	• تشتري منزلاً واحداً للسكن: Hak Pakai أو • لا خطة لتشغيل الفيلا كنشاط تجاري • متطلب رأس المال أكبر من قيمة الشراء نفسه

كيف يقارن مسار الشركة بغيره

شركة PT PMA ليست الطريقة الوحيدة لحيازة فيلا تُوَجَّرها. كثير من المشترين يستأجرون الفيلا طويلاً باسمهم مرخص. آخرون يجوزون Hak Pakai دون تأجير إطلاقاً. المسارات القانونية الثلاثة للمشترين الأجانب مقارنة في Pakai يقارن بين الحقين المسجلين.

نحن لا نسجيل الشركات بأنفسنا؛ يقوم بذلك مستشار قانوني مرخص أو كاتب عدل. ما نقدّمه هو مساعدتك على ومطابقة العقار مع الحق الذي ستحوزه قبل إنفاق المال على هيكل قانوني. ابدأ من كتالوج عقاراتنا، حيث تُظهر صفحات المناطق إن لم تختَر الموقع بعد.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	شركة PT PMA تحوز HGB، حق مساطحة حتى 80 سنة. لا تستطيع أي شركة بمساهمين أجنب حيازة Hak Milik
02	منذ أكتوبر 2025 صار حد رأس المال المدفوع 2.5 مليار روبية، ويمكن إنفاقه على العقار في السنة الأولى.
03	بشكل منفصل، يجب أن تتجاوز خطة النشاط المُعلنة 10 مليار روبية، دون احتساب أرض ومباني الفيلا فيها.
04	خُصص ميزانية لتقارير ربع سنوية، ومحاسب، وضريبة شركات 22%، واستقطاع 20% على توزيعات الأرباح.

أسئلة شائعة

هل تستطيع شركة PT PMA حيازة Hak Milik؟

لا. Hak Milik مغلق أمام أي كيان بمساهمين أجنب. تحوز شركة PT PMA حق HGB، حق مساطحة، حتى سنة: 30 ثم 20 ثم 30.

كم رأس المال الذي تحتاجه شركة PT PMA لعقار؟

منذ أكتوبر 2025 يجب دفع 2.5 مليار روبية. إضافة إلى ذلك تُعلن الشركة خطة استثمار تفوق 10 مليار روبية لا تُحتسب فيها الأرض والمباني. يضع المستشارون رسوم التأسيس حسب كل حالة.

هل يمكن استخدام رأس المال لشراء الفيلا؟

نعم. حجز الـ 12 شهراً في لائحة BKPM 5/2025 يسمح بالإنفاق على الأصول والبناء والتشغيل. ما يمنعه هو إ المال إلى المساهمين خلال السنة الأولى.

هل يحتاج مساهمو PT PMA تأشيرة؟

ليس لحيازة الأسهم. التأشيرة تهم فقط إن كنت تنوي الإقامة أو العمل في إندونيسيا، وهذا سؤال منفصل عن ملكية الشركة.

هل يمكن لشركة PT PMA واحدة حيازة عدة فلل؟

نعم. هذه إحدى مزاياها العملية مقارنة بـ Hak Pakai، المقصور على عقار واحد للفرد أو الأسرة.

من أين نعرف ذلك

أرقام رأس المال من لائحة BKPM 5/2025، تحققنا منها مقابل ثلاثة ملخصات قانونية مستقلة نُشرت في أكتوبر 2025. معدل الضريبة من القانون 7/2021 والقانون 1/2022، وتحققنا منها مع ملخصات ضريبية منشورة. مدد الع نذكر رسوم تأسيس لأنه لا توجد تعرفّة عامة موحّدة. هذا ليس استشارة قانونية أو ضريبية: يجب أن يبني مستر الشركة لحالتك.

- لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025 بشأن الترخيص القائم على المخاطر والاستثمار عبر OSS، صدرت في 1 أكتوبر 2025، عبر BP Lawyers و Lexology
- القانون رقم 40 لعام 2007 بشأن الشركات المحدودة
- القانون رقم 5 لعام 1960 بشأن المبادئ الزراعية الأساسية؛ النظام الحكومي رقم 18 لعام 2021
- القانون رقم 7 لعام 2021 بشأن موازنة الأنظمة الضريبية (معدل ضريبة دخل الشركات)
- القانون رقم 1 لعام 2022 بشأن العلاقات المالية المركزية والإقليمية (سقف ضريبة الإقامة)
- 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 ت
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)
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/pt-pma-for-property-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/pt-pma-for-property-bali)