

الأموال · التحويل من وإلى إندونيسيا

كيف تحوّل ثمن فيلا في بالي من الإمارات،

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

شراء فيلا في بالي من الإمارات يعني حوالة بنكية بالروبية، على دفعات تطابق العقد. إعادة الإيجار إلى حسابك

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/transferring-money-to-indonesia>

باختصار

تُدفع قيمة العقار في بالي بحوالة بنكية دولية، بالروبية، إلى الحساب الإندونيسي المذكور في العقد، حوالة مستقلة لكل دفعة في الجدول. احسب من يوم إلى خمسة أيام عمل لكل حوالة. كل عقد ودفعة داخل إندونيسيا يجب أن تكون بالروبية بموجب قواعد بنك إندونيسيا المركزي. أي مبلغ نقدي كبير تحمله معك يجب التصريح به عند الجمارك.

10 ما	5-1 أيام	روبية فقط
سقف Wise	المدة المعتادة لوصول حوالة دولية	العملة الإلزامية لكل عقد ودفعة داخل إندونيسيا

في هذا التقرير

01	كل دفعة داخل إندونيسيا تكون بالروبية
02	كيف تتحرك الأموال في صفقة الشراء
03	تكلفة الحوالة ومدتها
04	التقد: صرّح به أو لا تحمله
05	إعادة الإيجار وعائد البيع إلى حسابك
06	حساب بنكي محلي، والدفع داخل الجزيرة
07	خطط للدفعات مع الشراء لا بعده
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أستلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

07 / 01

كل دفعة داخل إندونيسيا تكون بالروبية

تُلزم لائحة بنك إندونيسيا المركزي رقم PBI/2015/17/3 باستخدام الروبية في كل دفعة نقدية أو غير نقدية داخل الأمر نفسه ينطبق على أي عقد بين طرفين داخل إندونيسيا. قائمة الأسعار بعملة أخرى، بالدرهم مثلاً، تبقى من (PPJB) وسند نقل الملكية يحملان رقماً بالروبية.

التسوية بعملة أخرى تُعرّضك لغرامة 1% من قيمة الصفقة، حتى مليار روبية. القانون 7/2011 يضيف احتجازاً وغرامة 200 مليون روبية لمن يرفض الروبية. لذلك اتفق على السعر بالروبية قبل التوقيع، وحدد في العقد من بين الدفعات.

المصدر: لائحة بنك إندونيسيا PBI/2015/17/3؛ القانون 7/2011 بشأن العملة، المادة 33؛ إحاطة بنك إندونيسيا Hukumononline

07 / 02

كيف تتحرك الأموال في صفقة الشراء

شراء عقار في بالي نادراً ما يكتمل بحوالة واحدة. تدفع عربون الحجز، ثم الباقي على دفعات وفق عقد PPJB، وفي الدفعات مراحل البناء، أرسل كل دفعة عند استحقاق مرحلتها، مع رقم العقد والمرحلة في بيان الحوالة.

العربون عادة يذهب إلى حساب كاتب العدل لا البائع مباشرة. هذه ممارسة شائعة في الجزيرة، لكنها ليست حسة قانوناً. قانون كُتاب العدل الإندونيسي لا يمنح هذه الصلاحية صراحة، لكنه لا يمنع كاتب العدل من حفظ الأموال (Hukumonline). حساب الضمان البنكي هو البديل المنظم حين يكون المبلغ كبيراً.

01 أَكَّدَ الْمُسْتَفِيدَ

كاتب العدل، أو البائع، أو شركة المطور، بالاسم ورقم الحساب.

02 اسأل بنك المستفيد عن متطلباته

عادة العقد وإثبات مصدر الأموال.

03 جہز المستندات مبکراً

العقد والهوية ومصدر الأموال.

04 أرسل دفعة دفعة

احسب من يوم إلى خمسة أيام عمل لكل حوالة.

المصدر: ممارسة صفقات Rise Real Bali، 2023-2026؛ Klinik، Hukumononline، عن حفظ كتاب العدل
Global Consulting

07 / 03

تكلفة الحوالة ومدتها

الحوالة الدولية عبر SWIFT تمر بينك، وربما بينك أو أكثر وسيطاً، ثم البنك الإندونيسي المستقبِل، وكل واحد BCA على الحوالة الواردة بالروبية 35,000 روبية، والبنوك الوسيطة تحسب عادة رسماً ثابتاً فوق ذلك. الكلفة العملة، وقد يصل عند بنوك التجزئة إلى 1-3%. تحويل الدرهم إلى الروبية عادة يمر عبر الدولار الأمريكي كعملة بينك بدعم ذلك، فاسأل بنك عن المسار الفعلي وهامشه قبل التحويل.

خدمات تحويل الأموال المتخصصة تُسعر هذا الهامش بدقة أكبر. Wise يرسل روبية إلى الحسابات الشخصية حتى 10,000,000,000 روبية لكل حوالة. حساب شركة المطور مؤهّل، والتحويل يستغرق حتى يومي عمل.

الحوالات الواردة الكبيرة ليست مشكلة، لكنها مرئية. البنوك الإندونيسية تُبلغ عن كل حوالة عابرة للحدود إلى و PPATK، أبداً كان المبلغ. توقع أن يطلب البنك المستقبل العقد وراء أي دفعة كبيرة.

طرق تمويل شراء عقار في بالي

الفترة	السرعة	التكلفة	تأاسب
حالة بنية عبر SWIFT	1-5 أيام عمل	رسوم ثابتة زائد هامش صرف 1-3%	أي مبلغ، مع مسار مستند
Wise أو خدمة مماثلة	حتى يومي عمل	هامش صرف أقل	حتى 10 مليارات روبية لكل
نقد تحمله معك	فوري	تصريح جمري، ومخاطرة	ليس لشراء عقار؛ التصريح

المصدر: BCA، رسوم الحوالات الواردة؛ مركز مساعدة Wise، دليل تحويل الروبية؛ PPATK، الإبلاغ عن الحوالات
نطاقات التكلفة تقدربنا

07 / 04

النقد: صرّح به أو لا تحمله

أي شخص يدخل إندونيسيا أو يغادرها ومعه مبلغ نقدي كبير، بالروبية أو ما يعادلها بعملة أجنبية، يجب أن يصدر التصريح 10% من كامل المبلغ، وتُحصّل فوراً عند نقطة الجمارك (157/2017 PMK كما عدّلتها 100/2018)

الأوراق النقدية الأجنبية فوق سقف معيّن لا يمكن نقلها عبر الحدود بيد فرد على الإطلاق؛ فقط البنوك المرخصـة وبموافقة بنك إندونيسيا المركزي. النقد مناسب لمصرف الجيب، وطريقة سيئة لشراء فيلا.

المصدر: القانون 8/2010؛ اللائحة الحكومية 99/2016؛ PMK 157/2017 كما عدلتها PMK 100/2018؛ لا Kontan :DDTC :PBI/2018/20/2

07 / 05

إعادة الإيجار وعائد البيع إلى حسابك

تعمل إندونيسيا بنظام صرف حر بموجب القانون 24/1999. لا سقف على خروج الأموال ولا شهادة براءة ضرر هو الأوراق المطلوبة. لا يمكن للبنوك تحويل روبية إلى الخارج لغير المقيم، فيُحوّل إبحارك إلى عملة أجنبية أولاً.

اعتباراً من 1 يوليو 2026، تضع لائحة بنك إندونيسيا PADG 15/2026 سقفاً لشراء العملة الأجنبية دون مساهمة 179 مليون روبية شهرياً لكل عمل. ولائحة PADG 13/2026 تطلب مستندات لأي حوالة صادرة تفوق 100 مليون روبية إقليمية. وقد حولتهما إلى الروبية بسعر بنك إندونيسيا المرجعي في 23 سبتمبر 2026.

بالنسبة للإيجار، المستند المطلوب هو عقد الإيجار أو عقد الإدارة مع إيصالات الاستقطاع التي تثبت سداد ضريبة هو سند نقل الملكية وإيصال ضريبة البائع. احتفظ بها في ملف واحد وتستطيع الرد على أسئلة البنك برسالة و

20%	≈ 447 مليون روبية	≈ 179 مليون روبية
ضريبة الإيجار التي يجب أن تثبت غير المقيم سدادها	الحوالة الصادرة التي تبدأ عندها الحاجة إلى مستندات	سقف شراء العملة الأجنبية الشهري دون مستندات

المصدر: القانون 24/1999؛ لائحة بنك إندونيسيا PBI/2022/24/7؛ PADG 13/2026؛ PADG 15/2026؛ إندونيسيا، 3 يونيو 2026؛ periskop.id، 2 يوليو 2026

07 / 06

حساب بنكي محلي، والدفع داخل الجزيرة

لا يمكنك فتح حساب إندونيسي بتأشيرة سياحية. حساب Bank Mandiri الإلكتروني للأجانب يشترط KITAS وجواز سفر ساري لسنة أشهر إضافية، وإيداعاً افتتاحياً 100,000 روبية. يصبح مفيداً حين تقيم جزءاً من العام الإيجار مباشرة.

في التعاملات اليومية تدفع بالي عبر QRIS، رمز الاستجابة السريعة الوطني. QRIS العابر للحدود يعمل مع تطبيقات واليابان وكوريا الجنوبية والصين. تطبيقات بنوك الإمارات والخليج ليست ضمن هذه الشبكة، فادفع بالبطاقة أو

عند الصراف الآلي يسحب البطاقة الأجنبية من 1,250,000 إلى 3,000,000 روبية لكل عملية، وعادة من 00 إلى 10,000,000 روبية يومياً. اختر دائماً الروبية حين تعرض الشاشة تحويل المبلغ إلى عملتك، فذلك التحويل بنك إندونيسيا 601 شركة صرافة مرخصة في بالي، وكل واحدة تُظهر ترخيصها برمز استجابة سريعة يمكنك التحقق

- ✓ اتفق على السعر بالروبية في العقد
- ✓ اطلب بيانات حساب المستفيد من كاتب العدل كتابةً
- ✓ ضع رقم العقد في بيان كل حوالة
- ✓ احتفظ بعقد الإيجار وإيصالات الاستقطاع وسند الملكية في ملف واحد لأجل التحويل إلى الخارج
- ✓ ارفض عرض الصراف الآلي تحويل المبلغ إلى عملتك

المصدر: Bank Mandiri، &Livin#39؛ للجنسيات الأجنبية؛ بنك إندونيسيا، QRIS العابر للحدود؛ Detik، 5 17 فبراير 2026؛ Bisnis Bali، 6 مارس 2026؛ Bali Post، 10 مارس 2026

07 / 07

خطّ للدفعات مع الشراء لا بعده

جدول الدفعات والعملة ومستندات التحويل إلى الخارج أسهل تسويتها قبل العربون منها بعده. دليل كيف تشتت مرحلة، ودليل كاتب العدل وPPAT يوضّح من يحفظ ماذا. ضريبة الإيجار التي تُعيدها إلى الإمارات موضوعها في إندونيسيا، والعلاقة بين إقامتك الضريبية في الإمارات وملكتك في بالي في دليل مقيم في الإمارات ويملك فيلا في

اختر فيلا من الكتالوج أو انظر إلى المناطق أولاً. نطابق كل دفعة بمرحلتها في العقد ونخبرك أي مستندات سيطلم

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 ادفع بحوالة بنكية بالروبية، دفعة بدفعة، إلى الحساب المذكور في العقد.
- 02 أي مبلغ نقدي كبير يجب التصريح به عند الجمارك، وعدم التصريح يكلف 10% من المبلغ.
- 03 Wise يرسل حق 10 مليارات روبية لكل حوالة إلى حسابات إندونيسية شخصية وتجارية.
- 04 الإيجار وعائد البيع يمكن إخراجهما بحرية، لكن منذ يوليو 2026 تطلب البنوك مستندات فوق سقف محددة.
- 05 احتفظ بعقد الإيجار وإيصالات الاستقطاع وسند الملكية معاً لأجل التحويل إلى الإمارات.

أسئلة شائعة

كيف أحوّل الأموال إلى إندونيسيا لشراء عقار؟

أرسل حوالة بنكية دولية بالروبية إلى الحساب المذكور في عقدك، وعادة يكون حساب كاتب العدل للعربون. ادفع دفعة بدفعة، واذكر رقم العقد في بيان الحوالة، واحتفظ بإثبات مصدر الأموال.

هل يمكنني الدفع لعقار في بالي بعملة غير الروبية؟

لا. يشترط بنك إندونيسيا المركزي الروبية لكل دفعة وسعر داخل إندونيسيا. الغرامة 1% من قيمة الصفقة حتى روبية. أي سعر بعملة أخرى مجرد مرجع لا أكثر.

کم نقداً می‌کنی إدخاله إلى بالی؟

دون تصريح، حتى مبلغ محدد بالروبية أو ما يعادله. فوق ذلك يجب التصريح، وإلا فالغرامة 10% من المبلغ ح سقّف معيّن. الأوراق النقدية الأجنبية الكبيرة لا يمكن نقلها بيد فرد على الإطلاق.

هل يمكن للأجنبي فتح حساب بنكي في بالي؟

فقط بتأشيرة KITAS أو KITAP أو الإقامة الذهبية. حساب Bank Mandiri الإلكتروني للأجانب يطلب جواز سارياً ستة أشهر إضافية وإيداعاً 100,000 روبية. التأشيرة السياحية لا تكفي.

هل يمكنني إرسال إيجار فيلتي في بالي إلى حسابي في الإمارات؟

نعم. لا سقف على خروج الأموال من إندونيسيا. منذ يوليو 2026 تطلب البنوك مستندات داعمة، مثل عقد الإيجار أو عقد الإدارة وإيصالات الضريبة، حين تتجاوز الحوالة أو الشراء الشهري للعملة سقوفاً محددة.

من أين نعرف ذلك

قواعد الروبية والنقد وتحويل الأموال للخارج مأخوذة من نصوص وملخصات رسمية للجنة 17/3/PBI/2015 و157/2017/PMK كما عدلت، ولائحة 20/2/PBI/2018، PADG 13/2026، و15/2026/PADG، و١ ثانية Hukumononline وDTDC وKontang وCNBC إندونيسيا). سقف الخروج محددان بعملة أجنبية، وحولاً JISD في 23 سبتمبر 2026، فيتحرران كل سعر الصرف. رسوم البنوك والبنوك الوسيطة وحدود الصرف الـ Balizero وهي نطاقات تقديرية لا تعرفه ثابتة، جدول رسوم BCA قد يتغير، فاسأل بنكك. مسار تحويل الدرر مباشرة يختلف من بنك لآخر، فاسأل بنكك تحديداً. هدى ليس استشارة مالية.

— لائحة بنك إندونيسيا PBI/2015/17/3 بشأن إلزامية استخدام الروبية؛ القانون رقم 7 لعام 2011 بشأن العملة

— القانون رقم 8 لعام 2010؛ 2017/PMK 157/PMK 100/2018 بشأن التصريح النقدي؛ لائحة PBI 20/2/PBI/2018

— PADG 13/2026 PADG 15/2026، بنك إندونيسيا، يونيو 2026؛ CNBC إندونيسيا، 3 يونيو 2026

— القانون رقم 24 لعام 1999 بشأن الصرف الأجنبي؛ لائحة PBI 24/7/PBI/2022 (LTKL)

— PPATK، الإبلاغ عن الحوالات المالية العابرة للحدود (LTKL)

— مركز مساعدة Wise، تحويل الروبية، BCA، رسوم الحوالات الواردة؛ Bank Mandiri & Livin؛ 39؛ للجنيئات الأجنبية

— مكتب بنك إندونيسيا في بالي عبر Bisis Bali 6، 6 مارس 2026؛ Detik، 5 سبتمبر 2026؛ Balizero، 17 فبراير 2026

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

بقلم Rise Real Bali ,Dmitrii Rogov

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تعليمية أو بحثية، بشرط أن يُذكر المصدر وأن لا تُعدّل النسخة الأصلية. لا يمكن استخدام الصور والتصاميم لـ «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد 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 جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حيز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)

ملاحظة: <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/transferring-money-to-indonesia](https://riserealbali.com/ar/guides/transferring-money-to-indonesia)