



الملكية والضرائب • التسليم

استلام الفيلا في بالي: قائمة الملاحظات التي تمرّ عليها قبل توقيع محضر التسليم

3 أكتوبر 2026 • 8 دقيقة قراءة • التملك والضرائب

التسليم آخر لحظة يمكنك فيها طلب إصلاح عيب دون أن يكلفك ذلك شيئاً. وبعد توقيع محضر الاستلام ينتقل عبء الإثبات إليك.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/villa-handover-checklist-bali>

باختصار

تغطي قائمة استلام الفيلا سبعة مجالات: المسبح والكهرباء والماء والتكييف والسقف مع الأبواب والنوافذ والصرف وباقة الأثاث. افحصها قبل توقيع محضر الاستلام وسجل كل عيب كتابةً. يُبقي قانون خدمات البناء (2/2017) المماثل مسؤولاً عن الانهيار الإنشائي حتى 10 سنوات بعد التسليم النهائي، لكن العيوب الصغيرة أسهل ما تكون مطالبةً عند المعاينة.

ديسمبر-فبراير

ذروة موسم الأمطار المتوقعة
في 2026/27 بحسب توقعات
BMKG الوطنية

20 سنة

مدة صلاحية SLF لمنزل منفرد
(PP 16/2021)

7 مجالات

في قائمة الفحص الأساسية، من المسبح
إلى باقة الأثاث

حتى 10 سنوات

مسؤولية المماثل عن فشل المبنى بعد
التسليم النهائي (قانون 2/2017)

في هذا التقرير

05 أي مستندات تستلمها في الزيارة نفسها؟

06 متى تحدد موعد التسليم؟

07 ماذا يحدث لقائمة الملاحظات بعد التوقيع؟

08 فيلا مكتملة أم على الخارطة: متى تفحص؟

01 ما تسليم الفيلا، وبماذا يختلف عن الفحص القانوني؟

02 من المسؤول عن العيوب، وإلى متى؟

03 ماذا تفحص أولاً؟

04 من يرافقك إلى المعاينة؟

08 / 01

ما تسليم الفيلا، وبماذا يختلف عن الفحص القانوني؟

التسليم هو اليوم الذي تستلم فيه فيلا مكتملة وتوقع محضر الاستلام، ويسمى في إندونيسيا BAST. يجب عن سؤال واحد: ما حالة المبنى؟ أما الفحص القانوني فيجب عن سؤال آخر، هل يحق لك شراؤها أصلاً، ويأتي قبل الدفع (يغطي ذلك دليل الفحص القانوني).

الفحصان لزمان ولا يغني أحدهما عن الآخر. شهادة ملكية سليمة لا تقول شيئاً عن مسبح يسرب الماء. وكل فيلا بناها طاقم معين على قطعة معينة، فتستحق كل وحدة فحصاً مستقلاً أياً كان المطور.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في التسليم

08 / 02

من المسؤول عن العيوب، وإلى متى؟

بعد التسليم تعمل ساعتان. الأولى قانونية. بموجب قانون خدمات البناء (2/2017)، المادتان 63 و65، يلتزم المقاول بإصلاح أو استبدال ما تسبب فيه من فشل في المبنى، ويبقى مسؤولاً حتى 10 سنوات من التسليم النهائي. يعرف القانون الفشل بأنه الانهيار أو فقدان الوظيفة. ولا يشمل جداراً باهتاً أو باباً يلتصق، ويجب أن تُكتب مدة المسؤولية في عقد المقاوله نفسه.

الساعة الثانية في عقد البيع. تنص اللائحة الحكومية 12/2021، المادة 22J، على أن اتفاقية البيع المسبق للمساكن يجب أن تتضمن موعد التسليم وصيانة المبنى وضمان المطور. ويقرأ أحد المواقع القانونية ذلك على أنه فترة صيانة لا تقل عن ثلاثة أشهر. لم تتمكن من التحقق من الرقم في النص الرسمي، فاعتمد المدة المكتوبة في عقد PPJB الذي توقعه.

نُحال الخلافات حول السبب إلى خبير مقيم يحدد ما الذي فشل ومن يتحمل المسؤولية. لهذا تنفع قائمة ملاحظات مؤرخة ومصورة أكثر من أي وعد شفهي في الموقع.

الساعتان بعد التسليم

الساعة	السند القانوني	ما تغطيه	المدة
الفشل الإنشائي	قانون 2/2017، المادتان 63 و65	الانهيار أو فقدان الوظيفة بعد التسليم النهائي	حتى 10 سنوات، وتُذكر في العقد
الصيانة والعيوب	اتفاقية البيع المسبق، PP 12/2021 المادة 22J	عيوب التجهيز والتشطيب المسجلة عند التسليم	يحددها عقدك

المصدر: قانون خدمات البناء 2/2017، المادتان 63 و65؛ Binus Business Law، 26 مارس 2017؛ PP 12/2021، المادة 22J، عبر Hukum Propertig Hukumonline

ماذا تفحص أولاً؟

الأنظمة أولاً والدهان ثانياً. أعطال الأنظمة أعلى ما يكون بعد التسليم، وتظهر بعد أشهر، عادةً في موسم الأمطار. بلاطة مشروخة عيب شكلي. أما مسبح يفقد الماء أو دائرة كهربائية تفصل تحت الحمل فليس كذلك.

امرّ على الفيلا غرفةً غرفة ومواصفات العقد بيدك، وصوّر كل عيب وأعطه رقماً. يعرض الجدول المجالات السبعة التي نفحصها في كل تسليم.

ثم اختبر الأنظمة معاً. شغّل كل المكيفات وسخّان المياه ومضخة المسبح والمطبخ في وقت واحد، فالفيلا التي تنجح في كل اختبار على حدة قد يفصل قاطعها الرئيسي في أمسية حارة. وقارن ما بُني بالمواصفات أيضاً: المساحة وعدد الحمامات وحجم المسبح وتجهيزات المطبخ. وقس بنفسك بعض الغرف.

قائمة الفحص في سبعة مجالات

المجال	ما تختبره	العيب المعتاد الذي يُسجّل
المسبح والترشيح	شغّل المضخة والسخّان دورة كاملة؛ افحص بلاط خط الماء وفتحات السحب والإضاءة وأرضية غرفة المعدات	بقعة رطبة عند غرفة المعدات، مضخة مزعجة الصوت، ماء عكر
الكهرباء	اختبر كل قاطع وكل مقبس؛ راجع المصصلات وقاطع التسرب الأرضي؛ راجع أن العداد مسجّل بسمك	دوائر بملصقات خاطئة، مقابس لا تعمل
الماء	افتح أعلى صنوبر ودشّ معاً؛ جرّب الماء الساخن؛ راجع أن المصدر، شبكة عامة أو بئر، يطابق ما ورد في العرض	ضغط ضعيف في الطابق العلوي، ماء بّي اللون
التكييف	شغّل كل وحدة؛ افحص مجاري التصريف وأجهزة التحكم وطراز الجهاز مقابل المواصفات	طراز مخالف، وحدات داخلية تقطر
السقف والأبواب والنوافذ	اختبر الشرفات ووصلات السقف بخرطوم ماء؛ افتح كل باب ونافذة وأغلقه	بقع بعد المطر، أبواب ونوافذ عالقة
الصرف	رشّ القطعة بالخرطوم وراقب وجهة الماء؛ افحص المزاريب والمخارج	ماء راكد عند الجدران
باقية الأثاث	عدّد كل قطعة مقابل جدول العقد؛ الطراز والمقاس والتشطيب	قطعة ناقصة، طراز بديل

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في التسليم؛ مدخل «باقية الأثاث» (E;FF&) في المسرد

من يرافقك إلى المعاينة؟

اصطحب شخصاً لا يبيعك الفيلا. المفتش المستقل يختبر القائمة نفسها في كل مرة ولا يتخطى البنود المملة، وبهذا تُكتشف العيوب. وإن كنت خارج البلاد، يؤدي الغرض ممثل محلي بتفويض موقع. أرسل لأي منهما مواصفات العقد والمخططات مسبقاً، ليقرن بما اشترите لا بدوقه.

مهمة الطرف المقابل أن يغلق الملف. ومهمتك أن تفتح كل باب. رَقِّم كل عيب وصوّره واكتب بجانبه موعد الإصلاح، ثم يوقع الطرفان بالأحرف الأولى على الصفحة. ولا توقع المحضر النهائي إلا حين تُغلق القائمة، أو حين يحمل كل بند مفتوح تاريخاً.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في التسليم

أي مستندات تستلمها في الزيارة نفسها؟

أخرج بالأوراق مع المفاتيح. ابدأ بشهادة صلاحية الاستخدام (SLF) التي تعتمد عليها رخصة التأجير. بموجب PP 16/2021 تسري 20 سنة لمنزل منفرد و5 سنوات لغيره من المباني. ثم استلم رخصة البناء (PBG) والمخططات كما نُفّذت (as-built) وبطاقات الضمان لمعدات المسبح والأجهزة وكل المفاتيح وأجهزة التحكم وجرد الأثاث الموقَّع. صوِّر عِدّادي الكهرباء والماء في اليوم نفسه، وانقل الحسابين إلى اسمك حتى لا تدفع استهلاك المقاول.

إن لم تصل SLF بعد، فاحتفظ بآخر دفعة حتى تصل. يشرح دليلنا عن PBG و SLF ما تثبته كل ورقة، ويبيِّن دليل الشراء على الخارطة كيف تُكتب SLF في جدول الدفعات.

المصدر: PP 16/2021 بشأن تنفيذ المباني؛ ممارسة Rise Real Bali في التسليم

متى تحدد موعد التسليم؟

قبل الأمطار إن أمكن. تتوقع BMKG، هيئة الأرصاد الإندونيسية، أن يدخل معظم إندونيسيا موسم الأمطار 2026/27 من نوفمبر، وتكون الذروة بين ديسمبر وفبراير. توقعاتها وطنية، فراجع الطقس المحلي.

التسليم في أكتوبر أو نوفمبر يتيح لك اختبار الأسقف والشرفات بالخرطوم. وإن جاء متأخراً فلا تنتظر العواصف لتثبت الأمر. ضع في قائمة الملاحظات معاينة ثانية بتاريخ محدد بعد أول مطر غزير، واربط بها آخر دفعة.

المصدر: توقعات BMKG الوطنية لموسم الأمطار، نقلاً عن CNBC Indonesia، 25 سبتمبر 2026

ماذا يحدث لقائمة الملاحظات بعد التوقيع؟

اطلب محضراً مشروطاً: مقبول مع قائمة الملاحظات المرفقة. يتيح لك استلام الحيازة دون التنازل عن أي بند. يصلح المطوّر القائمة خلال المدة المتفق عليها، وتؤكد أنت كل إصلاح كتابةً برقم بنده.

العيوب الخفية التي تظهر لاحقاً تُعالج عبر الضمان في عقد PPJB، والإنشائية عبر قاعدة السنوات العشر أعلاه. اقرأ هذا البند قبل التسليم لا بعد أول تسرّب. وإن تكرر عيب فرأي مستقل ثانٍ أرخص من جدال بلا رأي.

احتفظ بملف واحد يضم المواصفات والقائمة الموقَّعة وكل الصور وكل تأكيد مكتوب. وحين يخفي الموسم الجاف تسرباً في السقف، يكون هذا الملف دليلك.

المصدر: PP 12/2021، المادة 22؛ قانون 2/2017، المادة 65

فيلا مكتملة أم على الخارطة: متى تفحص؟

في الفيلا المكتملة تفحص قبل أن تدفع. المبنى قائم، فتشغل القائمة كاملة وتقرأ SLF وتسوّي العيوب في السعر. مشاريع مكتملة مثل Umalas Oasis و Nila Residence تبين شكل ذلك.

أما المشتري على الخارطة فيفحص بعد أشهر، يوم التسليم، حين لا يبقى في الجدول أي هامش. وعندها تكون القائمة في أهم لحظاتها، فأدرجها في العقد منذ البداية. تصقّح النوعين في عقاراتنا المعروضة.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali

ماذا يعني هذا للمشتري

01 التسليم يختبر البناء، والفحص القانوني يختبر الملكية. تحتاج الاثنين، والأول يأتي بعد أن تكون دفعت معظم الثمن.

02 يُسأل المَقاول عن الفشل الإنشائي حتى 10 سنوات. أما العيوب الصغيرة فلا يسهل إثباتها إلا بقائمة مؤرخة ومصوّرة.

03 افحص المسبج والكهرباء والماء والتكييف والسقف والأبواب والنوافذ والصرف وباقة الأثاث بهذا الترتيب، ومعك مفتش مستقل.

04 وقّع محضراً مشروطاً، واستلم SLF و PBG في الزيارة نفسها، واحتفظ بآخر دفعة حتى تصل SLF.

أسئلة شائعة

ما قائمة الملاحظات (snagging list) في تسليم فيلا بالي؟

قائمة مرقّمة بكل عيب يُكتشف في المعاينة، لكل عيب صورة وموعد إصلاح ومكان لتوقيع الطرفين بالأحرف الأولى. ترفقها بمحضر الاستلام، فلا يعني قبول المفاتيح التنازل عن العيوب. وهي الوثيقة التي سيطلبها الخبير المقيّم عند أي نزاع.

كم تبقى مسؤولية المطوّر عن العيوب بعد التسليم في بالي؟

حسب العيب. يُسأل المَقاول عن الفشل الإنشائي، أي الانهيار أو فقدان الوظيفة، حتى 10 سنوات من التسليم النهائي بموجب قانون 2/2017. أما العيوب الشكّلية وعيوب التجهيز فتتبع فترة الصيانة في اتفاقية البيع المسبق. اقرأ هذا البند قبل التوقيع، فالمدة يحددها العقد.

هل أستعين بمفتش مستقل عند استلام الفيلا؟

نعم إن أمكن. يمرّ المفتش على المجالات السبعة نفسها في كل مهمة ويصوّر كل عيب، فلا يفوتك ما هو ممل لكنه مكلف، مثل الصرف ومعدات المسبج. وإن تعذّر حضورك فعَيّن ممثلاً كتاباً وسلّمه مواصفات العقد.

ماذا أفحص في الفيلا قبل استلام المفاتيح؟

ابداً بالمسبج والترشيح، ثم الكهرباء، وضغط الماء والماء الساخن، والتكييف، والسقف والأبواب والنوافذ، والصرف، وباقة الأثاث مقابل جدول العقد. ثم استلم SLF و PBG والمخططات كما نُقّدت وبطاقات الضمان وكل المفاتيح وأجهزة التحكم قبل أن توقّع أي شيء.

هل أرفض استلام الفيلا إذا وجدت عيوب؟

عقدك هو الذي يقرر. تحدد اتفاقيات كثيرة موعد التسليم وإجراء تسجيل العيوب، والفيلا ذات العيوب المفتوحة لم تبلغ الإنجاز الفعلي بعد. بدل الرفض الكامل، وقّع محضراً مشروطاً يسرد كل بند مفتوح بتاريخ، واربط الدفعة الأخيرة بوصول SLF.

من أين نعرف ذلك

مدة المسؤولية مأخوذة من قانون خدمات البناء (2/2017)، المادتان 63 و65، كما تقرؤها الشروح القانونية الإندونيسية. ومتطلبات اتفاقية البيع المسبق من اللائحة الحكومية 12/2021، المادة 22J، بحسب ملخصي Hukumonline و Hukum Properti. ملخص واحد فقط يذكر فترة صيانة من ثلاثة أشهر، ولم نستطع التحقق منها في النص الرسمي، فلا نعدّها حكماً قانونياً. مدة صلاحية SLF من 16/2021 PP. أما قائمة الفحص ونصيحة المحضر المشروط فهما من ممارسة Rise Real Bali في التسليم، وليستا شرطين قانونيين. وتوقعات BMKG لموسم الأمطار وطنية لا تخص بالي. لم نجد إحصاءات خاصة ببالي عن المدة التي يستغرقها المطوِّرون في إصلاح بنود القائمة. هذه ليست استشارة قانونية.

— قانون خدمات البناء 2/2017، المادتان 63 و65، المسؤولية عن فشل المبني

— اللائحة الحكومية 12/2021، المادة 22J، المحتوى الإلزامي لاتفاقية البيع المسبق، عبر Hukumonline

— اللائحة الحكومية 16/2021 بشأن تنفيذ المباني، صلاحية SLF وكثافة البناء

— Binus Business Law، فشل المبني بموجب قانون خدمات البناء 2017، 26 مارس 2017

— توقعات BMKG لموسم الأمطار 2026/27، عبر CNBC Indonesia، 25 سبتمبر 2026

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 للمطوِّرين 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 وتغير 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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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/villa-handover-checklist-bali