الملكية · مدد الإيجار

ماذا يحدث عند انتهاء عقد الإيجار الطويل في بالي، وكيف يُمدَّد

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

حين ينتهي إيجار طويل في بالي، تعود الأرض والفيلا إلى مالك الأرض ما لم ينص العقد على غير ذلك. القانون الإندونيسي لا يمدّد الإيجار من تلقاء نفسه، فأي شيء تريده في السنة 25 يجب أن يكون مكتوباً منذ السنة الأولى.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-leasehold-extension/

باختصار

عند انتهاء الإيجار الطويل (Hak Sewa) في بالي، تعود الأرض والمبنى إلى مالك الأرض. لا يوجد تمديد تلقائي في القانون الإندونيسي. حقك في التمديد قائم فقط إن منحه العقد صراحة، مع صيغة سعر وموعد نهائي للإخطار. نحو ستة من كل عشرة إعلانات إيجار طويل في كتالوجنا تذكر بند تمديد (سبتمبر 2026).

0
تمديدات تلقائية بموجب القانون الإندونيسي: الحق يأتي من العقد فقط

25–30 سنة
المدة الأولى المعتادة لإيجار طويل في بالي

6 من 10
إعلانات إيجار طويل في كتالوجنا تذكر بند تمديد، سبتمبر 2026

5–7 سنوات
قبل الانتهاء: متى نبدأ محادثة التمديد إن لم يتضمن العقد بنداً

في هذا التقرير

01 ماذا يحدث عند انتهاء إيجار طويل في بالي؟
02 ثلاث طرق ينتهي بها الإيجار عملياً
03 ستة بنود تتحقق منها قبل التوقيع
04 كيف تغيّر المدة العائد المتوقع
05 ماذا لو لم يتضمن إيجارك بند تمديد؟
06 تقارن بين فلل؟ اقرأ شروط التمديد أولاً
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة

01 / 06

ماذا يحدث عند انتهاء إيجار طويل في بالي؟

الإيجار الطويل (Hak Sewa) عقد لاستخدام أرض ومبنى شخص آخر مدة محددة. ليس حق أرض مسجَّلاً. يستمر تماماً بقدر ما يقوله العقد، وبالشروط التي يضعها العقد.

عند انتهاء المدة، تعود القطعة وكل ما بُني عليها إلى مالك الأرض. لا إعادة شراء افتراضية، ولا تجديد تلقائي، ولا تعويض قانوني عن الفيلا التي دفعت ثمنها. أي شيء تريده عند تلك اللحظة، من حق التمديد إلى دفعة مقابل المبنى، يجب أن يكون مكتوباً في العقد أصلاً.

قاعدتان من القانون المدني تحميانك في الأثناء. وفاة أي من الطرفين لا تنهي الإيجار (المادة 1575)، وبيع الأرض لا يلغي إيجاراً قائماً إلا إذا سمح العقد بذلك (المادة 1576). كلاهما يحمي السنوات المتبقية، ولا يضيف أي منهما سنوات جديدة.

> «التمديد ممكن بالاتفاق المتبادل» تعني عملياً لا تمديد. بعد 25 سنة سيُعقد الاتفاق بشروط مالك الأرض.

02 / 06

ثلاث طرق ينتهي بها الإيجار عملياً

العقد الذي توقّعه اليوم يختار لك واحدة من هذه. القانون النافذ عند الانتهاء لن يختار.

النتيجة المطلوب الوصول إليها

- حق تمديد مكتوب، بمدة محددة
- سعر تمديد مرتبط بصيغة ثابتة، لا بقيمة السوق المستقبلية
- قابلية التنازل عن التمديد، لتتمكن من بيع الفيلا معه
- بند يحدد مصير المبنى والتجهيزات

نتائج تكلفك مالاً

- لا بند تمديد، فقد يرفض المالك ببساطة
- لا سعر ثابت، يحدده المالك في السنة 25
- حق يبقى باسمك شخصياً ولا ينتقل لمشترٍ، ما يقلل ما سيدفعه أي مشترٍ لك
- مالك أرض جديد لم يوافق على شيء أصلاً

03 / 06

ستة بنود تتحقق منها قبل التوقيع

نراجع هذه القائمة في كل إيجار طويل قبل أن يدفع العميل الحجز. غياب بند ليس دائماً سبباً للانسحاب، بل سبباً للتفاوض على السعر.

01 تاريخ البدء

هل تبدأ المدة من التوقيع أم من التوثيق أم من التسليم؟ في فيلا على الخارطة قد تصل الفجوة إلى سنة كاملة أو أكثر من مدة إيجارك.

02 **حق التمديد**

يجب أن ينص العقد على أن للمستأجر حق التمديد. «يمكن للطرفين التباحث» ليس حقاً.

03 **سعر التمديد**

مبلغ ثابت، أو مبلغ مرتبط بالتضخم، أو نسبة من السعر الأصلي. أسوأ صيغة هي «قيمة السوق وقت التمديد».

04 **مهلة الإخطار**

عادة سنة إلى سنتين قبل الانتهاء. تفويت موعد الإخطار هو السبب الأكثر شيوعاً لفقدان الملاك تمديداً كانوا قد دفعوا ثمنه.

05 **التنازل والإرث**

تحقق أن حق التمديد ينتقل مع الفيلا عند البيع، وينتقل إلى ورثتك. دونه ينحصر المشترون في النصف الثاني من المدة إلى عدد قليل جداً.

06 **المبنى عند النهاية**

تعويض، أو حق نقل الأثاث والتجهيزات، أو انتقال المبنى إلى مالك الأرض. السكوت يعني الانتقال إليه.

> **في ثلاث سنوات من الممارسة لم نرَ مالك أرض يمدّد بالشروط القديمة عن طيب خاطر. التمديد يحدث حيث يُكتب. في كل مكان آخر هي مفاوضة جديدة، وموقف المشتري فيها ضعيف: الفيلا أصلاً قائمة على أرض شخص آخر.**
>
> Rise Real Bali، ممارسة مراجعة العقود

04 / 06

كيف تغيّر المدة العائد المتوقع

الإيجار الأقصر مدة يكلف أقل ويُظهر عائداً سنوياً أعلى على الإيجار نفسه. هذا يجعل الإيجارات القصيرة تبدو أفضل مما هي عليه فعلاً. قارنها بإجمالي الدخل على السنوات التي ستحوز فيها الفيلا فعلاً.

خذ فيلا تدرّ 360,000,000 روبية سنوياً بعد التكاليف، بيعت مرة بإيجار 20 سنة بسعر 3,200,000,000 روبية، ومرة أخرى بإيجار 30 سنة بسعر 4,400,000,000 روبية. السعران للتوضيح فقط.

الفيلا نفسها، مدتا إيجار مختلفتان (مثال تطبيقي)

	إيجار 20 سنة	إيجار 30 سنة
السعر	3.2 مليار روبية	4.4 مليار روبية
الدخل الصافي السنوي	360 مليون روبية	360 مليون روبية
العائد الصافي المعلن	11.3%	8.2%
الدخل على كامل المدة	7.2 مليار روبية	10.8 مليار روبية
الدخل ناقص السعر	4.0 مليار روبية	6.4 مليار روبية

✓ احسب الدخل على المدة المتبقية فعلياً، لا كعائد دائم

- ✓ قارن الإيجارات المختلفة المدة على أساس الدخل ناقص السعر
- ✓ أضف سعر التمديد إلى الحساب إن كان العقد يحدده
- ✓ دون 20 سنة متبقية، تحقق هل يستعيد أي تجديد للفيلا تكلفته قبل النهاية

المصدر: مثال Rise Real Bali التوضيحي: دخل صافٍ ثابت، بلا نمو في الإيجار، بلا قيمة عند الانتهاء

05 / 06

ماذا لو لم يتضمن إيجارك بند تمديد؟

ليس الأمر ميؤوساً منه، لكن التوقيت يهم أكثر من أي بند في العقد الذي لا تملكه.

أولاً، اعرف من يملك الأرض الآن. خلال 10 أو 15 سنة قد تكون انتقلت إلى الورثة، أو بيعت، أو صارت بحوزة مجموعة عائلية أو قرية عرفية (desa adat)، ولكل منها طريقتها في اتخاذ القرار.

ثانياً، ابدأ المحادثة قبل خمس إلى سبع سنوات من الانتهاء، لا في السنة الأخيرة. كلما ابتعدت عن الموعد النهائي، كان الحوار أهدأ والسعر أقل. ثالثاً، وقّع أي اتفاق أمام كاتب عدل (PPAT). الوعد الشفهي بالتمديد لا قوة قانونية له ولا يُلزم ورثة المالك.

لا تنسَ الضريبة أيضاً. يدين مالك الأرض بضريبة دخل نهائية 10% على دفعة التمديد، مثل الإيجار الأصلي تماماً (PP 34/2017). اتفق كتابياً على من يتحملها.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في الصفقات، 2023–2026؛ PP 34/2017

06 / 06

تقارن بين فلل؟ اقرأ شروط التمديد أولاً

انظر إلى شروط التمديد قبل العائد نفسه. تُظهر قوائم عقاراتنا المدة الأساسية وأي تمديد يذكره المطوّر، وتُظهر صفحات المناطق كيف تصمد أرقام الإيجار حسب الموقع. للاختيار الأكبر بين إيجار طويل وحق مسجَّل، اقرأ الإيجار الطويل أم التملك الحر في بالي.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	ينتهي إيجار بالي الطويل بعودة الأرض والفيلا إلى المالك، ما لم ينص العقد على غير ذلك.
02	بند مكتوب وحده يمنحك التمديد. تحقق من صيغة السعر والموعد النهائي للإخطار وقابلية التنازل.
03	بيع الأرض أو وفاة أحد الطرفين لا ينهي الإيجار، لكنه لا يضيف سنوات أيضاً.
04	قيّم الإيجارات القصيرة بإجمالي الدخل على كامل المدة، لا بالنسبة المعلنة وحدها.

أسئلة شائعة

هل يُمدَّد الإيجار الطويل في بالي تلقائياً؟

لا. لا يوجد تمديد تلقائي في القانون الإندونيسي. الحق يأتي من العقد فقط، ويجب أن يحدد مدة التمديد والسعر أو صيغته والموعد النهائي للإخطار.

ماذا يحدث للفيلا عند انتهاء الإيجار؟

افتراضياً يتبع المبنى الأرض ويعود إلى مالكها. التعويض، أو حق نقل الأثاث والتجهيزات، يجب أن يُكتب في العقد صراحة.

هل يُورَّث الإيجار الطويل؟

نعم، للمدة المتبقية. بموجب القانون المدني لا ينتهي الإيجار بوفاة أي طرف. تحقق أيضاً أن العقد يسمح بانتقال حق التمديد إلى الورثة.

كم يكلف التمديد؟

بحسب ما يقوله العقد، إذ لا سعر معياري موحّد. دون صيغة ثابتة، توقّع أن يطلب المالك مبلغاً قريباً من إيجار الأرض السائد وقت التفاوض.

ماذا لو باع مالك الأرض الأرض؟

الإيجار القائم يستمر بعد البيع بموجب المادة 1576 من القانون المدني، ما لم يسمح العقد بغير ذلك. تأكد أن بند التمديد يُلزم خلفاء المالك أيضاً.

من أين نعرف ذلك

الموقف القانوني مأخوذ من القانون المدني الإندونيسي (المادتان 1575 و1576) والقواعد العامة لـ Hak Sewa، التي تترك المدة والسعر والتمديد للعقد. نسبة الإعلانات التي تذكر تمديداً من إحصائنا لإعلانات إيجار طويل منشورة بمدة محددة، سبتمبر 2026. جدول العائد مثال توضيحي من عندنا: دخل صافٍ ثابت، بلا نمو في الإيجار، بلا قيمة عند الانتهاء. توقيت التفاوض يعكس ممارستنا في الصفقات من 2023 إلى 2026. هذا ليس استشارة قانونية: يجب أن يراجع كاتب عدل الأراضي (PPAT) عقدك.

- القانون المدني الإندونيسي (KUHPerdata)، المواد 1548 و1575 و1576 بشأن عقود الإيجار
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل النهائية على إيجار الأرض والمباني
- كتالوج Rise Real Bali، مدد الإيجار والتمديدات التي يذكرها المطوّرون، سبتمبر 2026
- ممارسة Rise Real Bali في مراجعة العقود، 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.

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/bali-leasehold-extension/