

الفحص القانوني · الأرض وسند الملكية

الفحص القانوني لعقار في بالي: ماذا تتحقق

24 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

قبل أن تدفع دفعة الحجز على عقار في بالي، تحقق من أربعة أمور: شهادة الأرض، والرهون والحقوق العالقة على الفحوص، وتكلفة كل واحد منها.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-due-diligence-checklist>

باختصار

يبدأ الفحص القانوني لعقار في بالي بشهادة الأرض. البحث المجاني في تطبيق Sentuh Tanahku التابع لهيئة الأراضي يُظهر نوع الحق ومساحة القطعة ومدته، والفحص الرسمي في مكتب الأراضي يكلف 50,000 روبية بموجب PP 128/2015. أما الرهون والتصنيف العمراني والرخص فتحتاج فحوصاً منفصلة، كلها قبل دفعة الحجز.

5 سنو	2 فبراير 2026	50,000 روبية
بعدها لا يمكن الـ 24/1997	تاريخ توقف giriki و Letter C عن إثبات الملكية (PP 18/2021، المادة 96)	فحص الشهادة الرسمي في مكتب الأراضي (PP 128/2015)

في هذا التقرير

01	ما تثبته شهادة الأرض وما لا تغطيه
02	Letter C و giriki: لماذا لم تعد الأوراق القديمة كافية
03	كيف تتحقق من شهادة أرض في بالي بنفسك
04	تكلفة الفحوص الرسمية
05	الرهون والحقوق العالقة: فحص لا يجريه سوى كاتب العدل
06	صفقات التسجيل باسم وسيط تفشل الفحص بطبيعتها
07	قاعدة الخمس سنوات التي تحمي الملكية النظيفة
08	الأرض العرفية والتصنيف العمراني: خطران لا تُظهرهما
09	احتيالات العقارات في بالي تتبع أنماطاً معدودة
10	القائمة التي نراجعها قبل أي دفعة حجز
11	الرخص والمطور: فحوصان منفصلان
12	ماذا يعني هذا للمشتري
13	أسئلة شائعة
14	من أين نعرف ذلك

01 / 11

ما تثبته شهادة الأرض وما لا تغطيه

تقوم صفقة العقار في بالي على وثيقة واحدة: شهادة الأرض الصادرة عن هيئة الأراضي الإندونيسية ATR/BPN الحق ومساحة القطعة، وتاريخ الانتهاء إن كان الحق محدد المدة. كل ما عداها في الملف يُبنى عليها.

لا تخبرك الشهادة هل تسمح القطعة ببناء فيلا، ولا هل يوجد عليها رهن بنكي، ولا هل للقرية مطالبة عليها. ه واحد منها مصدره الخاص.

أبدأ بمعرفة نوع الحق المعروض عليك. Hak Milik (SHM) هو التملك الحر، وهو حصري للمواطنين. وHGB ما تحمله شركة. أما Hak Pakai، حق الانتفاع، فهو الحق الوحيد الذي يستطيع أجنبي مقيم تسجيله باسمه ش يقارن بينها، ومقالنا عن الإيجار الطويل مقابل التملك الحر يغطي مسار الإيجار الذي يسلكه معظم المشترين الأ

ما يمكن للمشتري الأجنبي التعامل به	ما لا يُعدّ سند ملكية
- الإيجار الطويل (Hak Sewa) - Hak Pakai باسمك الشخصي، طالما لديك تصريح إقامة ساري - HGB عبر شركة PT PMA - ملكية طابقيّة (strata title) لوحدة شقة في مبنى على أرض HGB أو Hak Pakai	- Letter C و girikl - شهادة Hak Milik صادرة باسم وسيط يحوّل - اتفاق بيع بلا رقم رسمي - أرض قروية تحمل التزامات تجاه المجتمع الع

المصدر: UUPA 5/1960؛ PP 18/2021، بحسب ملخص Hukumonline Klinik

11 / 02

Letter C و girikl: لماذا لم تعد الأوراق القديمة كافية

الكريك و Letter C و petok و pipil و verponding سجلات ضريبية وحيازة قديمة، ولم تكن يوماً شهادات حائزها خمس سنوات لتسجيل هذه الأراضي، وأُغلقت هذه المهلة في 2 فبراير 2026 (المادة 96).

منذ ذلك التاريخ، لا تصلح هذه الأوراق إلا كمنطلق للتسجيل، لا كإثبات ملكية. وقد صرّحت ATR/BPN علناً بأن رسم خرائط المناطق، لذلك ستظل ترى إعلانات لقطع من هذا النوع. تعامل معها كأرض غير مسجلة: لا أحد يستطيع تسوية الملكية، ولا يكسبها، ولا كيف ستنتهي.

المصدر: PP 18/2021، المادة 96؛ تصريحات ATR/BPN بشأن الكريك، يناير 2026؛ Hukumonline Klinik

11 / 03

كيف تتحقق من شهادة أرض في بالي بنفسك

تُشغّل ATR/BPN أداتين عامتين مجانيّتين. يُظهر تطبيق Sentuh Tanahku نوع الحق ومساحة القطعة وتطلب معلق عليها. وتتيح لك خريطة bhumi.atrbpn.go.id إيجاد القطعة حسب موقعها ورؤية حدودها الم

انسخ رقم الشهادة ونوع الحق واسم مكتب الأراضي من الأصل، لا من صورة أرسلها لك أحد. الشهادات الصادرة تحمل رمز QR يقرؤه التطبيق.

الأدوات المجانية لا تُظهر أكثر ما يؤلم: الرهون والحجوزات القضائية والمصادرات. لهذه تحتاج كاتب العدل.

01	دَوّن التفاصيل من الأصل رقم الشهادة، ونوع الحق، ومكتب الأراضي، وسنة التسجيل.
02	ابحث عنها في Sentuh Tanahku قارن اسم الحائز والمساحة وتاريخ الانتهاء وخريطة القطعة بما أخبرك به البائع.
03	اطلب الفحص الرسمي 50,000 روبية في مكتب الأراضي، تُدفع عبر نظام الفوترة الحكومي، والأصل مطلوب.
04	اطلب من كاتب العدل (PPAT) فحص الرهون موظف تسجيل الأراضي وحده يرى الرهون والحجوزات والمصادرات.
05	تفقد الحدود ميدانياً قارن خط السياج في الموقع بمساحة القطعة المقاسة على الخريطة.

المصدر: ATR/BPN، تطبيق Sentuh Tanahku وموقع bhumi.atrbpn.go.id؛ ممارسة Rise Real Bali

11 / 04

تكلفة الفحوص الرسمية

يكلف فحص مكتب الأراضي 50,000 روبية لكل شهادة بموجب PP 128/2015، النظام الذي يحدد رسوم هـ الشهادة الأصلية ولا يقبل نسخاً. وإن قدّم أحد الطلب نيابة عنك، فسيحتاج توكيلاً رسمياً بطابع رسوم قيمته 50

يُسعّر مسح الحدود بمعادلة ثابتة: للقطع دون 10 هكتارات، تُقسم المساحة على 500 ثم تُضرب في السعر الأساسي إليها 100,000 روبية. هذا يجعل قطعة 1,000 م² (≈ 10,760 قدماً مربعة) تكلف نحو 260,000 روبية، قبل الحدود. احسب حساب 12 إلى 18 يوم عمل بعد زيارة الموقع.

الفحص	التكلفة	من يقوم به	الفحوص الرسمية وتكلفتها
البحث عن الحالة في Sentuh Tanahku	مجاني	أنت	
فحص الشهادة في مكتب الأراضي	50,000 روبية	أنت أو كاتب العدل	
مسح الحدود، قطعة 1,000 م²	≈ 260,000 روبية	فريق المساحة في	
فحص الرهون والحجوزات والمصادرات	ضمن أتعاب كاتب العدل	كاتب العدل (PPAT)	

المصدر: PP 128/2015 بشأن رسوم ATR/BPN؛ حساب Inproland لرسوم المسح؛ hnton Real Estate

11 / 05

الرهون والحقوق العالقة: فحص لا يجريه سوى كاتب العدل

يُسجّل الرهن على الأرض الإندونيسية باسم Hak Tanggungan، وهذا السجل إلكتروني الآن. لا يمكنك البحث العدل العقاري (PPAT)، الموظف الذي سيوفّع عقدك، فيرى الرهون والحجوزات القضائية والمصادرات عبر النظم. اطلب هذا الفحص كتابياً ومؤرخاً قبل دفعة الحجز. يمكن بيع قطعة عليها رهن بنكي قائم، لكن فقط إذا كان مسجلاً من جدول الدفع. يجب أن يؤكد كاتب العدل كتابياً كيف يعمل ذلك في صفقتك.

اطلب فحص الرهون قبل دفعة الحجز. قبله، النتيجة السيئة انسحاب بلا تكلفة. بعده، أنت تفاوض على ان

11 / 06

صفقات التسجيل باسم وسيط تفشل الفحص بطبيعتها

يعرض بعض البائعين شهادة Hak Milik يحوزها صديق إندونيسي نيابة عنك، مدعومة باتفاق قرض وتوكيل. قانون الأراضي الأساسي (UUPA) أي تصرف ينقل التملك الحر إلى يد أجنبي، علناً أو عبر وسيط، تصرفاً باطلاً، وأكدت المحكمة الدستورية الإندونيسية هذا الموقف في القرار PUU-V/2007/22-21.

البطلان يعني أن الأوراق الجانبية لا تنشئ أي حق على الإطلاق. ولائحة بالي الإقليمية رقم 4/2026، الموقعة في التسجيل باسم وسيط مباشرة. يشرح دليلنا عن التسجيل باسم وسيط ما يقوله القانون.

المصدر: UUPA 5/1960، المادتان 21 و26؛ قرار المحكمة الدستورية PUU-V/2007/22-21؛ 4/2026؛

11 / 07

قاعدة الخمس سنوات التي تحمي الملكية النظيفة

يعمل قانون الأراضي الإندونيسي أيضاً في مصلحة المشتري الحذر. بموجب المادة 32 من PP 24/1997، متى وحاز صاحبها الأرض فعلياً خمس سنوات، يفقد أي طرف ثالث لم يعترض خلالها حقه في الطعن فيها.

لهذا فإن سلسلة ملاك مسجلين طويلة ونظيفة أئمن من شهادة حديثة على أرض غيّرت يدها العام الماضي. الملكية، ولاحظ منذ متى يحوز الحائز الحالي القطعة.

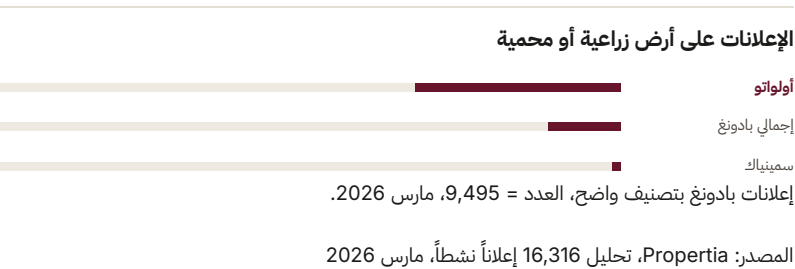
المصدر: PP 24/1997 بشأن تسجيل الأراضي، المادة 32

11 / 08

الأرض العرفية والتصنيف العمراني: خطران لا تُظهرهما النظم

بعض أراضي بالي ملك للقرية العرفية desa adat. تدخل ضمنها الأراضي المشتركة وأراضي المعابد وقطع بيوت تجاه القرية مع الأرض. بعض القرى لا تسمح بالبيع للغرباء إطلاقاً. قد تكون الشهادة سليمة تماماً بينما لا يزال

التصنيف العمراني هو النقطة العمياء الثانية، ويمكنك قياسها. حلت Propertia 16,316 إعلاناً نشطاً في مارس إعلاناً في بادونغ (Badung) بتصنيف واضح، كانت نسبة 9.3% منها على أرض زراعية أو محمية. في أولواتو (Uluwatu) 26.1%، وفي سمينياك (Seminyak) 0.6%. يشرح دليلنا عن التصنيف العمراني كيف تقرأ المخطط لقطعة مع



احتيالات العقارات في بالي تتبع أنماطاً معدودة

يصف المحامون الإندونيسيون الأساليب نفسها مراراً: شهادة مزورة، أو شهادة حقيقية على أرض متنازع عليها. وسيط لا يملك تفويضاً بالبيع. سعر أقل بكثير من سعر السوق مقروناً بموعِد نهائي ضاغط. عقد غامض إلى درجا

وكل هذه الأساليب تفشل أمام الروتين نفسه: الفحص الرسمي على الأصل، ومطابقة هوية البائع مع الشهادة (PPAT)، ودفعات مرتبطة بمستندات لا بوعود. إصدار شهادتين لقطعة واحدة نوع نزاع معروف في إندونيسيا، ما يكشفه.

المصدر: مذكرات PT Digital Global Eksplorasi القانونية، فبراير 2024؛ ممارسة Rise Real Bali في الص

القائمة التي نراجعها قبل أي دفعة حجز

نمّز بهذه القائمة مع كل عقار، قبل أن يدفع العميل أي مبلغ. يستغرق ذلك بضعة أيام، وتخرج نسبة لا بأس بها في الطريق.

- ✓ يعرض البائع الشهادة الأصلية، لا نسخة
- ✓ الاسم في الشهادة يطابق هوية البائع، أو يحمل البائع توكيلاً موثقاً بالبيع نيابة عن الحائز
- ✓ طلب فحص مكتب الأراضي
- ✓ يؤكد كاتب العدل (PPAT) كتابياً عدم وجود رهن أو حجز أو مصادرة
- ✓ الحدود تطابق السياج
- ✓ التصنيف في المخطط العمراني التفصيلي يسمح بما تنوي بناءه أو تأجيره
- ✓ رخصة البناء (PBG) جاهزة، وشهادة الصلاحية للاستخدام (SLF) إن كان المبنى مكتملاً
- ✓ لا التزامات تجاه القرية العرفية على القطعة
- ✓ حَق ومُدته مذكوران بأرقام في مسودة العقد، لا بعبارة «مدة طويلة»

الرخص والمطوّر فحسان منفصلان

الملكية النظيفة تغطي الأرض فقط. أما المبنى فيحتاج أوراقه الخاصة: راجع دليلنا عن PBG وSLF لمعرفة ما الخارطة، تضاف الشركة القائمة على المشروع، ويشرح دليلنا كيف تتحقق من مطوّر في بالي السجلات العامة التي

إن كنت ما زلت تبني قائمتك المختصرة، تصفّح إعلاناتنا أو ابدأ من صفحات المناطق. أرسل لنا أي عقار تفكر فيه والتصنيف والرخص قبل أن تدفع دفعة الحجز.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 شهادة الأرض تثبت من يحوز أي حق، ولا تقول شيئاً عن التصنيف العمراني أو الرهون أو مطالبات القرية.
- 02 البحث المجاني في Sentuh Tanahku يستغرق دقائق. الفحص الرسمي في مكتب الأراضي يكلف 50,000 روبية و
- 03 كاتب العدل (PPAT) وحده يرى الرهون والحجوزات القضائية والمصادرات، فاطلب هذا الفحص قبل دفعة الحجز.
- 04 توقفت Letter C و girik عن إثبات الملكية في 2 فبراير 2026. وصفقات التسجيل باسم وسيط باطلة بحكم القا

أسئلة شائعة

كيف أتتحقق من شهادة أرض في بالي؟

ابدأ مجاناً بتطبيق Sentuh Tanahku التابع لـ ATR/BPN أو موقع bhumi.atrbpn.go.id، اللذين يُظهران الحق والمساحة وتاريخ الانتهاء وخريطة القطعة. الفحص الرسمي في مكتب الأراضي يكلف 50,000 روبية ويحده الشهادة الأصلية. كاتب العدل (PPAT) وحده يرى الرهون والحجوزات.

هل يمكنني شراء أرض بموجب girik أو Letter C؟

ليس بأمان. منذ 2 فبراير 2026 لم تعد هذه الأوراق تثبت الملكية بموجب PP 18/2021، المادة 96. هي مجرد منطلق للتسجيل، لذلك يجب تسجيل الأرض أولاً قبل أن يُبنى عليها بيع.

ما أشهر احتيالات العقارات في بالي؟

شهادات مزورة أو متنازع عليها، دفعات نقدية بلا أوراق، وسطاء بلا تفويض بالبيع، أسعار أقل من السوق بموعد نهائي ضاغط، وعقود غامضة، الفحص الرسمي للشهادة، ومطابقة الهوية، وعقد موقع أمام كاتب عدل (PPAT) توقف معظمها.

هل التسجيل باسم وسيط آمن إن كان العقد مصاغاً بعناية؟

لا، بموجب قانون الأراضي الأساسي، أي نقل للملك الحر إلى أجنبي، علناً أو خفية، باطل، وتعود القطعة إلى الدار. لا يصلح ذلك أي اتفاق جانبي.

متى يجب إجراء الفحص القانوني؟

قبل دفعة الحجز، حين لا يزال بإمكانك الانسحاب بلا تكلفة. بمجرد تحرك المال، يضعف موقفك التفاوضي ويصعب أي استرداد رهناً بصياغة العقد. الفحص الأساسي للملكية والتصنيف والرخص يستغرق بضعة أيام.

من أين نعرف ذلك

النقاط القانونية مأخوذة من نصوص UUPA 5/1960 (المادتان 21 و26)، وPP 18/2021 (المادة 96)، وPP 128/2015 وPP 128/2015، بعد مراجعتها مع Hukumononline Klinik ومنشورات كتاب العدل الإندونيسيين. رسم المسح معادلة PP 128/2015. يختلف موقف ATR/BPN العلني بشأن girik عن نص النظام، وتعرض الموقعين من تحليل Propertia لـ 16,316 إعلاناً نشطاً في مارس 2026. تُوصف أنماط الاحتيال دون ذكر اسم أي شركة بشأن قطعة محددة.

- القانون رقم 5 لعام 1960 بشأن المبادئ الأساسية للأراضي (UUPA)، المادتان 21 و26
- النظام الحكومي رقم 18 لعام 2021، المادة 96، بشأن السجلات القديمة ومدد الحقوق
- النظام الحكومي رقم 24 لعام 1997 بشأن تسجيل الأراضي، المادة 32
- النظام الحكومي رقم 128 لعام 2015 بشأن رسوم ATR/BPN ومعادلة رسم المسح
- قرار المحكمة الدستورية 21-22/2007/V-PUU
- ATR/BPN، تطبيق Sentuh Tanahku وموقع bhumi.atrbpn.go.id
- Propertia، تحليل التصنيف العمراني لإعلانات بالي النشطة، مارس 2026
- لائحة بالي الإقليمية رقم 4 لعام 2026، الموقعة في 24 فبراير 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 تتركز جزئاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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/bali-property-due-diligence-checklist/