



الصفقة · محامي المشتري

# هل تحتاج محامياً عقارياً في بالي؟ ماذا يفحص وكم يتقاضى

5 أكتوبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · التملك والضرائب

كاتب العدل في بالي ملزم بالحياد بين المشتري والبائع. أما المحامي الذي توكله بنفسك فهو المهني الوحيد في الصفقة الذي يعمل لك وحدك.

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

## باختصار

محامي العقارات في بالي يعمل لمصلحتك وحدك. هو محامٍ إندونيسي مرخص (advokat) يفحص الملكية وصلاحيات البائع للبيع والتصنيف العمراني والرخص والعقد. لا يحق للمحامين الأجانب ممارسة القانون الإندونيسي بموجب القانون 18/2003. وتضع أدلة أسعار نُشرت في 2026 أتعاب المراجعة بمبلغ مقطوع عند 30-5 مليون روبية. أما كاتب العدل فملزم بالحياد.

30-5

مليون روبية

نطاق الأتعاب المنشور لمراجعة من جهة المشتري بمبلغ مقطوع (دليلان من 2026)

3-1 أسابيع

مدة المراجعة المعتادة (The Indonesian Lawyer سبتمبر 2026)

7

فحوص أساسية، من الشهادة حق الحدود

سنتان

تدريب لدى مكتب محاماة قبل أن يصير المحامي الإندونيسي مؤهلاً

## في هذا التقرير

- |                                                  |                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 01 هل تحتاج محامياً لشراء عقار في بالي؟          | 05 ماذا يبحث المحامي عنه في عقد الإيجار؟             |
| 02 من يحق له العمل محامياً عقارياً في إندونيسيا؟ | 06 كم يكلف محامي العقارات في بالي؟                   |
| 03 من يفعل ماذا في صفقة شراء في بالي؟            | 07 كيف تتجنب تضارب المصالح عند اختيار محامٍ في بالي؟ |
| 04 ماذا يفحص محامي المشتري فعلياً؟               | 08 متى توكل المحامي، وكم تستغرق المراجعة؟            |

09 / 01

## هل تحتاج محامياً لشراء عقار في بالي؟

لم نجد قاعدة تلزمك بالاستعانة بمحامٍ. ما يشترطه القانون هو عقد PPAT لتسجيل بيع حقوق الأراضي، ويلزم كُتاب العدل بالحياد بين الطرفين. كلا الموظفين يخدم الصفقة، وليس أيٌّ منهما محاميك. يوضح دليل كاتب العدل و PPAT ما يوقعه كل منهما وما يتقاضاه.

وفي ثلاث حالات يصبح المحامي شبه ضروري. الإيجار الطويل عقد، فالورقة هي ما تشتريه. والشراء عبر PT PMA ينشئ شركة وحق أرض معاً. وفي الفيلا على الخارطة تدفع قبل أن يوجد شيء تعالينه.

المصدر: PP 24/1997، المادة 37(1)؛ قانون كُتاب العدل 2/2014، المادة 16(1) (a)

09 / 02

## من يحق له العمل محامياً عقارياً في إندونيسيا؟

المحامي المقيّد (advokat) بموجب القانون 18/2003 وحده. يشترط القانون الجنسية الإندونيسية، وشهادة في الحقوق، واجتياز امتحان المحاماة، وستين من التدريب في مكتب محاماة. ويجب أن يبلغ المرشح 25 عاماً ويؤدي اليمين أمام محكمة الاستئناف (Pengadilan Tinggi) قبل أن يمارس.

المحامون الأجانب لا يستطيعون القيام بهذا العمل. تمنعهم المادة 23 من الترايف أمام المحاكم وممارسة المحاماة وفتح مكتب. ويجوز لمكتب إندونيسي أن يوظف أحدهم خبيراً في القانون الأجنبي، بموافقة الوزارة وتصريح عمل. فمحامٍ من بلدك يشرح لك قواعد الضرائب في بلدك، لا القانون الإندونيسي.

نحقق من الشخص لا من اسم المكتب. اطلب بطاقة المحامي الصادرة عن PERADI أو منظمة محاماة أخرى، وسجل أدائه اليمين أمام محكمة الاستئناف. والمهنة نفسها في حالة تغير: منذ تعميم للمحكمة العليا عام 2015 صارت محاكم الاستئناف تحلّف محامين من عدة منظمات، وأمهل قرار للمحكمة الدستورية في 17 يونيو 2026 المشرّع سنتين لإعادة صياغة القانون، ويبقى سارياً في الأثناء. و«مستشار قانوني» على بطاقة عمل لا يعني أن صاحبها محامٍ مقيّد.

المصدر: القانون 18/2003، المواد 1 و3 و4 و23؛ تعميم المحكمة العليا KMA/HK.01/IX/2015/73؛ قرار المحكمة الدستورية PUU-XXIV/2026/126

09 / 03

## من يفعل ماذا في صفقة شراء في بالي؟

يتدخل في الصفقة المعتادة خمسة أطراف، ويعمل كل منهم لجهة مختلفة. واحد منهم فقط يعمل لك وحدك.

## من يفعل ماذا في صفقة بالي: الوسيط والمحامي وكاتب العدل و PPAT ومكتب الأراضي

| الدور              | لن يعمل                                               | ما يفعله                                                           | ما لا يفعله                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| الوسيط             | من يدفع العمولة (في Rise Real Bali: البائع أو المطور) | يعرض العقارات، وينظم المعايير، وينقل العروض                        | يصدق على الملكية أو يعطي رأياً قانونياً |
| محامي المشتري      | أنت وحدك                                              | يفحص الأوراق وصلاحيات البائع والتصنيف العمراني، ثم يفاوض على العقد | يوقع عقود الأراضي أو يسجل الحقوق        |
| كاتب العدل         | القانون: محايد بين الطرفين                            | يحضر عقود الإيجار والوكالات وعقود الشركات                          | ينصحك بشأن المخاطر أو يفاوض نيابة عنك   |
| PPAT               | وزارة الأراضي، بصفته موظفاً خاضعاً للإشراف            | يوقع العقود التي تغير سجل الأراضي                                  | يعمل محامياً لك                         |
| مكتب الأراضي (BPN) | الدولة                                                | يحتفظ بالسجل ويقيّد النقل                                          | يضمن التصنيف أو الرخص أو صلاحية البائع  |

المصدر: القانون 18/2003؛ قانون كتاب العدل 2/2014؛ PP 24/2016

09 / 04

## ماذا يفحص محامي المشتري فعلياً؟

يتألف الأساس من سبعة فحوص بحسب دليل أسعار The Indonesian Lawyer في سبتمبر 2026. يتأكد المحامي لدى مكتب الأراضي أن الشهادة أصلية وأن البائع هو المالك الحالي، ثم يقرأ نوع الحق وتاريخ انتهائه. بعدها الرهون والنزاعات ومطالبات الورثة. ثم التصنيف العمراني ورخص البناء (PBG و SLF) والضرائب غير المسددة والحدود. يغطي دليل الفحص القانوني أماكن البحث، ويبيّن دليل التصنيف العمراني كيف تقرأ المخطط.

البحث نصف العمل فقط. النصف الآخر هو الحكم في ما إذا كان هذا البائع يستطيع البيع أصلاً. إن كان البائع شركة، يستخرج المحامي ملفها، بمساهميها ومديرها، من سجل AHU Online. وتشترط المادة 102 من قانون الشركات (40/2007) موافقة المساهمين على بيع أكثر من 50% من صافي الأصول أو رهنها، فيطلب المحامي قرار المساهمين. وإن كان البائع شخصاً، يسأل عن حالته الزوجية، لأن المال المشترك لا يتصرف فيه إلا بموافقة الزوجين.

واسأل عن شكل الشهادة أيضاً. التحويل إلى شهادة إلكترونية اختياري، لكن حين تُحوّل الأرض يسحب مكتب الأراضي الأصل الورقي.

المصدر: The Indonesian Lawyer، 23 سبتمبر 2026؛ القانون 40/2007، المادة 102؛ Mondaq، 31 مارس 2023؛ القانون 1/1974، المادة 36 (1)؛ Permen ATR/BPN 3/2023

09 / 05

## ماذا يبحث المحامي عنه في عقد الإيجار؟

ابداً باللغة. تشترط المادة 31 من قانون اللغة (24/2009) أن تُكتب العقود مع الأطراف الإندونيسية بالإندونيسية، وأن تُضاف نسخة بلغة الطرف الأجنبي أو بالإنجليزية حين يوقع أجنبي. وأيدت المحكمة العليا عام 2015 بطلان عقد قرض مكتوب بالإنجليزية فقط. ثم قال تعميم المحكمة العليا 3/2023 إن غياب النص الإندونيسي لا يبطل العقد إلا إذا ثبت سوء النية، وإن خالف بعض الباحثين هذه القراءة. الأسلم عقد إيجار بلغتين يحدد أي النصين هو المعتمد.

ثم البنود التي تحدد ما تستطيع فعله بالإيجار. التمديد: معادلة السعر، وتاريخ الإخطار، ومن يجب أن يوافق. النقل: هل تستطيع بيع المدة المتبقية، وهل يشترط صاحب الأرض موافقته. الخلافة: ما الذي يلزم المالك الجديد إن باع صاحب الأرض أو توفي. الخروج: من يحق له إنهاء الإيجار مبكراً ولأي سبب. يستعرض دليلنا عن تمديد الإيجار الطويل ستة من هذه البنود، ويعرّف المسرد نقل عقد الإيجار.

المصدر: القانون 24/2009، المادة 31؛ حكم المحكمة العليا 601 K/Pdt/2015؛ تعميم المحكمة العليا 3/2023؛ Hukumononline، 10 يناير 2024؛ Neginski، 2025

09 / 06

## كم يكلف محامي العقارات في بالي؟

يضع دليلًا أسعار من 2026 أتعاب المراجعة بمبلغ مقطوع عند 5-20 مليون روبية (Global Investments، 13 يونيو 2026) وعند 8-30 مليون روبية (The Indonesian Lawyer، 23 سبتمبر 2026). والصفقات المعقدة وهياكل الشركات تكلف أكثر. ويقول الدليل الثاني إن المكاتب تحاسب أيضاً بالساعة، لكننا لم نجد أسعاراً بالساعة منشورة، فلا نذكر رقماً.

على فيلا بسعر 3.5 مليار روبية يساوي النطاق المجعّ نحو 0.1-0.9% من السعر (حسابنا). أما كُتّاب العدل وPPAT فيسّرون بطريقة مختلفة، نسبةً من قيمة الصفقة، عادة 0.5-1%، ويضع القانون سقفاً ل كليهما.

اسأل عقاً تستثنيه الأتعاب. الرسوم الرسمية، مثل فحص الشهادة لدى مكتب الأراضي وأتعاب كاتب العدل وPPAT والضرائب والترجمة المعتمدة، تقع عادة خارجها. اطلب تفصيلاً مكتوباً يفصلها. ويترك القانون 18/2003 الأتعاب لاتفاق المحامي وموكله، فتفاوض على نطاق العمل قبل السعر.

### كيف تُسّعر أتعاب المحامي في بالي عادة

| الطريقة        | كيف تعمل                            | الرقم المنشور                                                 |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| مبلغ مقطوع     | سعر واحد للمراجعة وفحص العقد        | 5-20 مليون روبية (يونيو 2026)؛ 8-30 مليون روبية (سبتمبر 2026) |
| بالساعة        | الوقت المستغرق، ويُحسب بحسب الاتفاق | لم نجد سعراً منشوراً                                          |
| نسبة من السعر  | كُتّاب العدل وPPAT، بسقف قانوني     | 0.5-1% عادة                                                   |
| الرسوم الرسمية | تُمرّر بتكلفتها                     | تحددها وكالة الأراضي لا المحامي                               |

المصدر: Global Investments، 13 يونيو 2026؛ The Indonesian Lawyer، 23 سبتمبر 2026؛ القانون 18/2003، المادة 21؛ Expatica، 18 أغسطس 2026

09 / 07

## كيف تتجنب تضارب المصالح عند اختيار محامٍ في بالي؟

وكّل محاميك أنت. المحامي الذي يعرفك عليه البائع أو المطوّر أو وسيط يُدفع له من عمولة البائع ليس منحازاً بالضرورة، لكنك لا تستطيع أن تعرف. وتُلزم مدونة أخلاقيات المحامين من يجد نفسه يخدم طرفين بالانسحاب كلياً متى تعارضت مصالحهما، وهذه لحظة سيئة لتكتشف فيها الأمر. تتقاضى Rise Real Bali عمولتها من البائع أو المطوّر، فنقول عن أنفسنا الشيء نفسه: اختر محاميك بنفسك، واسأل من يدفع لمن.

ثم احصل على خطاب تكليف. يجب أن يذكر نطاق العمل، والتقرير المكتوب ولغته، والموعد النهائي، والأتعاب مع ما تستثنيه، ومن يدفع الرسوم الرسمية. ويجب أن يفصح عن أي عمل سابق للبائع أو صاحب الأرض أو المطوّر أو الوسيط. أما السرية فهي

واجب المحامي أصلاً بموجب قانون المحاماة والمدونة، وتبقى بعد انتهاء التكليف. وإن تعذر حضورك التوقيع، فاحصر أي وكالة قانونية بعقار واحد وعقد واحد وتاريخ انتهاء.

المصدر: مدونة أخلاقيات المحامين الإندونيسيين (2002)، المادتان 4(h) و4(j)؛ القانون 18/2003، المادة 19

09 / 08

## متى توكل المحامي، وكم تستغرق المراجعة؟

قبل دفعة الحجز. تستغرق المراجعة من أسبوع إلى ثلاثة بحسب The Indonesian Lawyer، وتعطي قائمة InvestLand Bali لعام 2026 أسبوعين إلى ثلاثة لملف بسيط، وأربعة إلى ستة لملف معقد. وحجز يثبت العقار أسبوعين فقط ضيق على ملف معقد. اكتب مدة المراجعة في اتفاق الحجز مع أسباب الاسترداد. وبيّن دليل الشراء خطوة بخطوة موضع المراجعة.

نضع قائمة مختصرة؟ تصفح العقارات أو ابدأ من المناطق، ثم خذ الأسئلة أدناه إلى أول مكالمة مع محاميك.

المصدر: The Indonesian Lawyer، 23 سبتمبر 2026؛ InvestLand Bali، Due Diligence Bali Property 2026

09 / 09

## 15 سؤالاً قبل أن توقع

اطلب الإجابات كتاباً، والرد الغامض إنذار. الأسئلة الخمسة الأولى تختبر المحامي، والعشرة الباقية تختبر الصفقة.

- ✓ هل أنت محامٍ مقيّد ومحلف (advokat)، وهل أستطيع رؤية بطاقتك وسجل أدائك اليمين أمام محكمة الاستئناف؟
- ✓ هل سبق أن عملت للبائع أو المطور أو صاحب الأرض أو الوسيط؟
- ✓ ماذا تغطي أتعابك، وما الرسوم الرسمية التي تُضاف فوقها؟
- ✓ من ينجز العمل، ومتى أستلم تقريراً مكتوباً بالإنجليزية تظهر فيه تعديلات العقد؟
- ✓ ما الذي يخرج عن نطاق عملي، مثل التقييم؟
- ✓ هل الشهادة ورقية أم إلكترونية، ومن صاحبها المسجل اليوم؟
- ✓ إن كان البائع شركة، أين قرار المساهمين وتفويض الموقع بالتوقيع عنها؟
- ✓ إن كان البائع شخصاً، هل لزوج أو وريث مطالبة؟
- ✓ ماذا يسمح به المخطط التنظيمي على هذه القطعة، وأين التأكد المكتوب؟
- ✓ هل رخصتا PBG وSLF متوفران، وهل يطبقهما المبني؟
- ✓ هل العقد بالإنجليزية والإندونيسية، وأي النصين يسود إن اختلفا؟
- ✓ ما سعر التمديد وتاريخ الإخطار وشروط الموافقة؟
- ✓ هل أستطيع بيع المدة المتبقية أو نقلها، وهل يجب أن يوافق صاحب الأرض؟
- ✓ ماذا يحدث لحقوقي إن باع صاحب الأرض الأرض أو توفي؟
- ✓ أين تُحفظ دفعتي، وما الذي يجب أن يحدث قبل صرف كل دفعة؟

## ماذا يعني هذا للمشتري

01

لا يوجد قانون يُلزمك بالاستعانة بمحامٍ، لكن كُتاب العدل وPPAT ملزمون بالحياد. محاميك وحده يعمل لك.

02

المحامي الإندونيسي المقيّد وحده يعطي رأياً في القانون الإندونيسي. اطلب بطاقته وسجل يمينه أمام محكمة الاستئناف.

03

تتراوح الأتعاب المقطوعة المنشورة في 2026 بين 5 و30 مليون روبية، أي نحو 0.1-0.9 % من فيلا بـ3.5 مليار روبية. اسأل عمّا تستثنيه.

04

وكّل المحامي قبل دفعة الحجز، واكتب في اتفاق الحجز مدة مراجعة من أسبوع إلى ثلاثة.

## أسئلة شائعة

### هل أحتاج إلى محامٍ لشراء عقار في بالي؟

لم نجد قاعدة تُلزمك بذلك. يشترط القانون عقد PPAT لتسجيل بيع حقوق الأراضي، ويُلزم كُتاب العدل بالحياد. والمحامي هو المهني الوحيد الذي يعمل لك وحدك. استعن بمحامٍ في أي إيجار طويل، أو شراء عبر PMA PT، أو عقد على الخارطة.

### ماذا يفعل المحامي العقاري في بالي؟

يتحقق محامي المشتري من الشهادة لدى مكتب الأراضي، ويتأكد أن البائع يستطيع البيع قانونياً، ويقرأ التصنيف العمراني ورخص البناء، ويراجع العقد. تتسلم تقريراً مكتوباً ومسودة عليها التعديلات. والأسعار المنشورة لهذا العمل مبالغ مقطوعة عادة، لا أجور بالساعة.

### هل يستطيع محامٍ أجنبي إنجاز شرائي لعقار في بالي؟

في القانون الأجنبي فقط. تمنع المادة 23 من القانون 18/2003 المحامين الأجانب من الممارسة في إندونيسيا والترافع وفتح مكتب. ويجوز لمكتب إندونيسي أن يوظّف أحدهم خبيراً في القانون الأجنبي بموافقة الوزارة. أما الرأي في القانون الإندونيسي فيجب أن يصدر عن محامٍ إندونيسي.

### كم يكلف محامي العقارات في بالي؟

يذكر دليلاً أسعار من 2026 مبالغ مقطوعة 5-20 مليون روبية (يونيو) و8-30 مليون روبية (سبتمبر) لمراجعة الفحص القانوني وفحص العقد. المحاسبة بالساعة موجودة، لكننا لم نجد سعراً منشوراً. وتُضاف عادة الرسوم الرسمية وأتعاب كاتب العدل وPPAT والضرائب والترجمة.

### ما القانون الذي يحكم شراء العقار في بالي؟

القانون الوطني الإندونيسي يسري على الجزيرة كلها. يحدد قانون الأراضي الأساسي (5/1960) حقوق الأراضي، وينظّم PP 24/1997 التسجيل وعقود PPAT، ويغطي PP 16/2021 تراخيص المباني. وتضيف لوائح إقليم بالي قواعد التصنيف العمراني. ويقرأ المحامي هذه كلها مع عقدك.

## من أين نعرف ذلك

نصوص القوانين مأخوذة من القانون 18/2003 والقانون 2/2014 و PP 24/1997 والقانون 24/2009 والقانون 40/2007 والقانون 1/1974، وراجعنا كلاً منها على مصدر ثانٍ. نطاقاً الأتعاب من دليلي أسعار مؤرخين في 2026 ولا يتفقان، فنعرض الاثنين، ولم نجد أسعاراً بالساعة منشورة. حصة الأتعاب من سعر الفيلا حسابنا. ويخالف بعض الباحثين قراءة المحكمة العليا عام 2023 لمسألة لغة العقد، وتختلف المصادر في مصير الشهادة الورقية بعد التحويل، لذلك نصف الفحوص ولا نضع قاعدة. لا نقيّم أي مكتب. هذه ليست استشارة قانونية.

— القانون رقم 18 لعام 2003 بشأن المحاماة، المواد 1 و3 و4 و19 و21 و23 و31

— قرار المحكمة الدستورية PUU-XXIV/2026/126، 17 يونيو 2026

— قانون كتاب العدل 2/2014 (المعدّل للقانون 30/2004)، المادة 16(1)(a)

— PP 24/1997 بشأن تسجيل الأراضي، المادة 37(1)

— القانون رقم 24 لعام 2009 بشأن اللغة، المادة 31؛ تعميم المحكمة العليا 3/2023

— The Indonesian Lawyer, Property Legal Assistance in Indonesia, Steps, Costs, Risks 2026, 23 سبتمبر 2026

— Global Investments, تفصيل كامل لتكاليف الشراء في بالي، 13 يونيو 2026

— مدونة أخلاقيات المحامين الإندونيسيين، 2002، المادتان 4(h) و4(j)

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 تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولاحة 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: +62 895 7032 66474 · [wa.me/62895703266474](https://wa.me/62895703266474)

هذا الدليل على الموقع: [riserealbali.com/ar/guides/bali-property-lawyer](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-lawyer)