الملكية · دليل أول

هل يمكن للأجنبي شراء عقار في بالي؟ نعم، عبر ثلاثة مسارات قانونية

24 سبتمبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

لا يملك الأجنبي أرضاً بتملك حر في بالي، لكنه يستطيع أن يحوز فيلا أو شقة بشكل قانوني عقوداً طويلة. المسار الذي تختاره هو ما يحدد ما تملكه فعلاً، وهل يمكنك تأجيره بشكل قانوني أم لا.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/can-foreigners-buy-property-in-bali/

باختصار

نعم، لكن ليس بتملك حر. قانون الأراضي الأساسي الإندونيسي (5/1960) يقصر التملك الحر، Hak Milik، على المواطنين. يشتري الأجنبي عبر عقد إيجار طويل الأمد، أو حق انتفاع مسجل باسمه (Hak Pakai) للمقيمين بحد أقصى 80 سنة، أو عبر شركته PT PMA التي تحوز حق المساطحة (HGB). نحو تسعة من كل عشرة إعلانات في كتالوجنا مبيعة بالإيجار الطويل.

3
مسارات قانونية للمشتري الأجنبي: الإيجار الطويل وHak Pakai وشركة PT PMA

5 مليار روبية
أدنى سعر يستطيع عنده مقيم أجنبي حيازة منزل في بالي بموجب Hak Pakai

9 من 10
نسبة إعلانات كتالوجنا المبيعة بالإيجار الطويل، بحسب إحصاء سبتمبر 2026

27 سنة
الوسيط لمدة الإيجار الأساسية في كتالوجنا، الإحصاء نفسه

في هذا التقرير

01 هل يستطيع الأجنبي حيازة أرض بتملك حر في بالي؟
02 المسار الأول: الإيجار الطويل، وهو ما يختاره معظم المشترين
03 المسار الثاني: Hak Pakai، حق مسجَّل باسمك
04 المسار الثالث: شركتك الخاصة PT PMA بحق مساطحة
05 المسارات الثلاثة، جنباً إلى جنب
06 التسجيل باسم وسيط ليس مساراً رابعاً
07 ما الذي يجب التحقق منه قبل دفع الحجز؟
08 ماذا يعني هذا للمشتري

01 / 07

هل يستطيع الأجنبي حيازة أرض بتملك حر في بالي؟

لا يزال قانون الأراضي في إندونيسيا قائماً على تشريع صدر عام 1960 يُعرف محلياً باسم UUPA. تنص مادته 21 على أن حق التملك الحر (Hak Milik)، وهو أقرب صيغة للملكية المطلقة هناك، مقصور على المواطنين الإندونيسيين. أما المادة 26 (2) فتغلق الباب الالتفافي الواضح: أي صفقة تنقل التملك الحر إلى أجنبي، سواء مباشرة أو عبر وسيط، تُعدّ باطلة وتعود الأرض إلى الدولة.

هذا القيد يخص حقاً واحداً بعينه لا الملكية العقارية كلها. النظام الحكومي 18/2021 المكمّل للقانون نفسه يتيح للأجانب حيازة حقوق أخرى على الأرض والمباني، تختلف أساساً في السعر ومدة الحيازة.

وهنا يكمن الفارق الجوهري عن سوق دبي، حيث يشتري المقيم غير الإماراتي وحدة في مناطق تملك حر مسجلة باسمه لدى دائرة الأراضي والأملاك، دون قيد على الجنسية في تلك المناطق. في إندونيسيا لا تُغيّر سنوات الإقامة شيئاً: من يعيش في كانغو عشرين سنة بموجب KITAP ممنوع من Hak Milik تماماً كمن وصل للتو.

02 / 07

المسار الأول: الإيجار الطويل، وهو ما يختاره معظم المشترين

في الإيجار الطويل (Hak Sewa) توقّع عقداً مع الإندونيسي مالك الأرض وتدفع له مقدماً مقابل حق استخدام الأرض، والفيلا القائمة عليها، لعدد سنوات محدد. لا يضع القانون حداً لمن يوقّع، ولا لسعر الفيلا، ولا لمدة الإيجار، فكل شيء يعتمد على ما يُكتب في العقد أمام كاتب العدل.

لهذا السبب يهيمن الإيجار الطويل على السوق. في كتالوجنا يُباع نحو تسعة إعلانات من كل عشرة بهذه الصيغة، بوسيط مدة أساسية قدره 27 سنة بحسب إحصاء سبتمبر 2026. نحو ستة من كل عشرة عقود تتضمن تمديداً ضمن شروط المطوّر، غالباً بصيغة 25 + 25 أو 30 + 30.

المسألة الدقيقة أن حمايتك بقدر ما يحميك العقد نفسه. في دليل الإيجار الطويل أم التملك الحر نقارن تكلفة كل صيغة، وفي دليل ماذا يحدث عند انتهاء الإيجار الطويل نستعرض البنود التي يجدر اشتراطها.

- ✓ لا تحتاج تأشيرة إقامة: يمكنك التوقيع حتى وأنت داخل بتأشيرة سياحية.
- ✓ لا حد أدنى للسعر، فالمسار نفسه يصلح لاستوديو بـ 1.5 مليار روبية أو فيلا على منحدر بـ 15 مليار روبية.
- ✓ ضريبة دفعة الإيجار مفروضة على مالك الأرض، لكن المطوّرين غالباً يُدرجونها ضمن السعر النهائي، فاسأل من يتحملها فعلاً.
- ✓ تحقق من تاريخ بدء المدة. في فيلا على الخارطة قد يفصل عام كامل بين التوقيع والتوثيق والتسليم.

03 / 07

المسار الثاني: Hak Pakai، حق مسجَّل باسمك

حق الانتفاع (Hak Pakai) هو الحق الوحيد على الأرض الذي يستطيع الفرد الأجنبي تسجيله باسمه في الهيئة الوطنية للأراضي (BPN). للتأهل له تحتاج تأشيرة إقامة سارية: KITAS بأي نوع، أو تأشيرة Second Home، أو KITAP.

يرافقه شرطا السعر والمساحة. قرار وزاري صدر عام 2022 يضع الحد الأدنى في بالي عند 5 مليار روبية لمنزل و2 مليار روبية لشقة، ولا يُسمح إلا بمسكن واحد للفرد أو الأسرة. على أرض الدولة يمتد الحق إلى 80 سنة على ثلاث مراحل، أما على أرض يملكها إندونيسي بتملك حر فالمدة أقصر. دليل Hak Pakai للأجانب يفصّل الحالتين بنداً بنداً.

04 / 07

المسار الثالث: شركتك الخاصة PT PMA بحق مساطحة

شركة PT PMA هي شركة محدودة إندونيسية بمساهمين أجانب. لا تستطيع هي الأخرى حيازة Hak Milik، فتُسجَّل الفيلا كـ حق مساطحة (HGB)، يُمنح على المراحل الثلاث نفسها الخاصة بـ Hak Pakai.

هذا مسار من يشتري ليجني عائداً. تستطيع الشركة الواحدة حيازة عدة فلل، وهي الجهة التي تحصل على الرخصة التجارية التي يشترطها الإيجار السياحي القصير القانوني. منذ أكتوبر 2025 صار الحد الأدنى لرأس المال المدفوع 2.5 مليار روبية، وتبقى الشركة ملزمة بحسابات وتقارير ربع سنوية وضريبة شركات. دليل شركة PT PMA يضع سعراً لكل ذلك.

05 / 07

المسارات الثلاثة، جنباً إلى جنب

اختر بحسب طريقة استخدامك للعقار، لا بحسب أي مسار يبدو أقرب لمعنى «التملك».

المسارات القانونية للمشتري الأجنبي في بالي

	الإيجار الطويل	HAK PAKAI	شركة PT PMA بحق HGB
الاسم المسجل	لا أحد، عقد فقط	أنت، مسجَّل في BPN	شركتك، مسجَّلة في BPN
التأشيرة المطلوبة	لا شيء	KITAS أو KITAP	لا شيء للمساهمين
الحد الأدنى للسعر	لا يوجد	5 مليار روبية للمنزل، 2 مليار للشقة	لا يوجد للعقار، لكن رأس مال مدفوع 2.5 مليار
المدة	بحسب العقد، غالباً 25–30 سنة	حتى 80 سنة على أرض الدولة	حتى 80 سنة
التأجير التجاري	إن سمح العقد	استخدام سكني فقط	نعم، برخصة نشاط
عدد الوحدات	بلا حد	وحدة واحدة للفرد أو الأسرة	بلا حد

المصدر: UUPA؛ PP 18/2021؛ قرار ATR/BPN 1241/2022؛ لائحة BKPM 5/2025

06 / 07

التسجيل باسم وسيط ليس مساراً رابعاً

قد يُعرض عليك Hak Milik مسجَّل باسم صديق إندونيسي، مدعوماً بعقد قرض أو وكالة قانونية لصالحك. تعتبره المحكمة باطلاً. الأرض ملك لمن يظهر اسمه في الشهادة، وأوراقك الموازية لا تعيدها إليك.

شرّعت بالي أيضاً ضد هذه الممارسة بلائحة إقليمية صدرت عام 2026 تحظر التسجيل باسم وسيط وتخوّل الإقليم معاقبة من ينظّمه. اقرأ ماذا يقول القانون عن التسجيل باسم وسيط قبل أن يقترحه عليك أحد.

لا نُتمّ صفقات عبر وسيط، والعميل الذي يصرّ على ذلك ليس عميلاً نستطيع مساعدته. التوفير يبدو جيداً حتى تسوء الأمور، وعندها تخسر كل ما دفعته.

Rise Real Bali

07 / 07

ما الذي يجب التحقق منه قبل دفع الحجز؟

أياً كان المسار، الأوراق هي ما يحمي حقك فعلياً. نُجري هذه الفحوص على كل عقار قبل أن يدفع العميل شيئاً. حين تمر الفحوص بسلام، يصبح السؤال أي فيلا: في كتالوج الفلل تحمل كل بطاقة مدة الإيجار، وأدلة المناطق تقارن أسعار الإيجار الليلي والدخول.

- ✓ ابحث عن شهادة الأرض في سجل BPN (تطبيق Sentuh Tanahku أو bhumi.atrbpn.go.id) وتأكد أن الاسم مطابق للبائع.
- ✓ ابتعد عن أي girik. منذ 2 فبراير 2026 لم تعد هذه الإيصالات الضريبية القديمة تثبت الملكية.
- ✓ يجب أن يسمح المخطط العمراني (RDTR) بالاستخدام السكني، والسياحي أيضاً إن كنت ستؤجّر.
- ✓ يجب أن تحمل الفيلا رخصة بناء (PBG)، وشهادة صلاحية للسكن (SLF) بعد اكتمالها.
- ✓ للتأجير السياحي القصير، يجب أن تكون الرخصة التجارية (NIB) باسم الجهة الصحيحة.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 التملك الحر مقصور على المواطنين الإندونيسيين، ولا يغيّر أي تصريح إقامة هذه القاعدة.

02 الإيجار الطويل لا يشترط تأشيرة ولا حداً أدنى للسعر، ولهذا يغطي معظم السوق، لكن قوته بقدر قوة عقده.

03 بتأشيرة KITAS أو KITAP يمكنك تسجيل الفيلا كـ Hak Pakai باسمك، شرط ألا يقل سعر المنزل عن 5 مليار روبية.

04 من يريد التأجير التجاري أو حيازة عدة فلل ينتهي به الأمر غالباً بشركة PT PMA.

أسئلة شائعة

هل يمكن للأجنبي شراء أرض في بالي؟

بتملك حر لا يمكن ذلك، إذ يقصره قانون الأراضي الأساسي على المواطنين الإندونيسيين. ما يستطيعه الأجنبي هو استئجار الأرض طويل الأمد، أو حيازة Hak Pakai إذا كان مقيماً، أو حيازة HGB عبر شركته الخاصة.

هل أحتاج تأشيرة لشراء منزل في بالي؟

لـ Hak Pakai نعم: KITAS أو KITAP أو تأشيرة Second Home. أما الإيجار الطويل، أو الشراء عبر شركتك PT PMA، فيُوقَّع دون تصريح إقامة.

ماذا لو تزوجت من مواطنة أو مواطن إندونيسي؟

يمكن تسجيل Hak Milik باسم الزوج أو الزوجة الإندونيسية فقط إذا وُجد عقد فصل الأموال (perjanjian perkawinan). بدونه تدخل الأرض في الأموال المشتركة، ولا يستطيع الطرف الأجنبي حيازة نصيب في Hak Milik (قانون الأراضي الأساسي، المادة 21.3). ومنذ حكم المحكمة الدستورية رقم PUU-XIII/2015/69 يمكن توقيع هذا العقد حتى بعد الزواج.

هل يمكنني تأجير فيلا أحوزها بـ Hak Pakai؟

الحق يُمنح للسكن، ولوحدة واحدة فقط للفرد أو الأسرة. إن كان هدفك دخلاً، فابحث عن إيجار طويل يسمح بالتأجير من الباطن أو شركة تحمل رخصة نشاط.

أي مسار أسرع؟

الإيجار الطويل عادة. لا فحص تصاريح ولا حد أدنى للسعر، فقط العقد والتوثيق؛ بينما ينتظر Hak Pakai صدور تصريح إقامتك، ويجب تسجيل PT PMA أولاً.

هل يمكن بيع إيجار طويل قبل انتهائه؟

نعم، إذا سمح العقد بالتنازل. يدفع المشتري ثمن السنوات المتبقية، فينخفض السعر كلما قصرت المدة المتبقية.

من أين نعرف ذلك

انطلقنا من التشريعات القائمة عليها كل مسار، وقرأنا قواعد الحقوق والحد الأدنى للسعر ورأس مال الشركات في اللوائح الأصلية أو في ملخصين قانونيين مستقلين. حصة الإيجار الطويل في الكتالوج والمدة الوسيطة من إحصائنا لإعلانات منشورة في سبتمبر 2026. هذا توجيه عام لا استشارة قانونية: اطلب من كاتب عدل الأراضي (PPAT) تأكيد هيكل صفقتك.

- قانون الأراضي الأساسي، القانون 5/1960 (UUPA)
- النظام الحكومي 18/2021 بشأن الحقوق على الأرض
- قرار ATR/BPN 1241/2022، الحد الأدنى للسعر للأجانب
- لائحة BKPM 5/2025، رأس مال شركة PT PMA
- النظام الحكومي 34/2017، ضريبة إيجار الأرض
- لائحة بالي الإقليمية 4/2026 (ملخص DNT Lawyers)
- حكم المحكمة الدستورية الإندونيسية رقم PUU-XIII/2015/69، اتفاقيات الزواج
- إحصاء كتالوج Rise Real Bali، 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 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/can-foreigners-buy-property-in-bali/