الملكية · حقوق الأرض

Hak Pakai للأجانب: كيف يعمل حق الانتفاع مقارنة بـ HGB وHak Milik

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

Hak Pakai هو الحق الوحيد على الأرض الذي يستطيع الأجنبي تسجيله باسمه في إندونيسيا. يشترط إقامة سارية وحداً أدنى للسعر. أما مدته فتعتمد على مَن يملك الأرض تحته.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/hak-pakai-for-foreigners/

باختصار

Hak Pakai حق انتفاع مسجَّل باسم المقيم الأجنبي في هيئة الأراضي الإندونيسية. على أرض الدولة يصل إلى 80 سنة على ثلاث مراحل (PP 18/2021). في بالي يقتصر على منازل سعرها من 5 مليار روبية وشقق من 2 مليار روبية (قرار وزاري 1241/2022).

80 سنة

Hak Pakai على أرض الدولة: 30 + 20 + 30 (PP 18/2021)

30 سنة

Hak Pakai على أرض يحوزها إندونيسي بتملك حر، لا يُجدَّد إلا بسند جديد

5 مليار روبية

الحد الأدنى لسعر منزل مع أرضه في بالي (قرار ATR/BPN 1241/2022)

سنة واحدة

مهلة البيع أو النقل إن توقفت عن الإقامة في إندونيسيا (PP 103/2015)

في هذا التقرير

01 الحقوق الأربعة التي تظهر في صفقة بالي
02 من يستوفي شروط Hak Pakai؟
03 ما الحد الأدنى لسعر Hak Pakai في بالي؟
04 لماذا لـ Hak Pakai سقفان مختلفان
05 HGB عبر شركة PT PMA: متى يفوز مسار الشركة
06 أوراق الأرض القديمة وكيف تتحقق من السند بنفسك
07 ماذا يحدث لـ Hak Pakai إن غادرت إندونيسيا؟
08 ماذا يعني هذا للمشتري
09 أسئلة شائعة
10 من أين نعرف ذلك

01 / 07

الحقوق الأربعة التي تظهر في صفقة بالي

حقوق الأرض في إندونيسيا مسرودة في قانون الأراضي الأساسي (5/1960) ومفصَّلة في PP 18/2021. أربعة منها تظهر عند شراء فيلا، واحد فقط منها يسمح باسم فرد أجنبي على الشهادة.

Hak Milik (SHM) هو التملك الحر بلا تاريخ انتهاء، مقصور على المواطنين الإندونيسيين. HGB، حق المساطحة، يحوزه المواطنون والشركات الإندونيسية، ومنها PT PMA بمساهمين أجانب. Hak Pakai، حق الانتفاع، يستطيع الأجنبي المقيم في إندونيسيا حيازته شخصياً. Hak Sewa إيجار، عقد خاص لا حق أرض مسجَّل.

حقوق الأرض: المدة ومن يستطيع حيازتها

الحق	المدة	من يستطيع حيازته	متاح للأجنبي
Hak Milik (SHM)	بلا تاريخ انتهاء	مواطنون إندونيسيون	لا
HGB (حق المساطحة)	30 + 20 + 30، حتى 80 سنة	مواطنون وشركات إندونيسية، منها PT PMA	عبر شركتك الخاصة
Hak Pakai	حتى 80 سنة على أرض الدولة	مواطنون وأجانب بتصريح إقامة	نعم، بلسمك مباشرة
Hak Sewa (إيجار طويل)	بحسب العقد، غالباً 25–30 سنة	أي شخص	نعم، بعقد

المصدر: UUPA 5/1960؛ PP 18/2021، بحسب ملخصي Hukumonline Klinik وSmartLegal.id

07 / 02

من يستوفي شروط Hak Pakai؟

يجب أن تقيم في إندونيسيا بشكل قانوني. يعني ذلك KITAS بأي نوع، بما فيه تأشيرة Second Home، أو KITAP. تأشيرة الوصول أو التأشيرة السياحية لا تؤهّلك، ولا ملكية شركة هنا دون تصريح إقامة.

يجب أن يكون العقار للسكن. القواعد الحالية تسمح بمنزل واحد أو شقة واحدة للفرد أو الأسرة، على قطعة لا تتجاوز 2,000 م² (نحو 21,530 قدماً مربعة). ما يزيد عن ذلك يحتاج موافقة وزارية منفصلة (Permen ATR/BPN 18/2021).

الشقق تختلف عن المنازل. منذ PP 18/2021 يستطيع الأجنبي حيازة سند طابقي لوحدة سكنية (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) في مبنى قائم على أرض HGB أو Hak Pakai. تُسجَّل الوحدة باسمك، ويبقى حد 2 مليار روبية في بالي سارياً.

- ✓ KITAS ساري أو تأشيرة Second Home أو KITAP في يوم توقيع السند
- ✓ منزل واحد أو شقة واحدة للفرد أو الأسرة
- ✓ قطعة أرض 2,000 م² أو أقل
- ✓ المنزل للسكن، لا لتشغيله كنشاط تأجير تجاري
- ✓ سعر يساوي الحد الأدنى الإقليمي أو يفوقه

03 / 07

ما الحد الأدنى لسعر Hak Pakai في بالي؟

القرار الوزاري ATR/BPN رقم SK-HK.02/IX/2022/1241 يضع حداً أدنى للسعر لكل إقليم، لئلا يدفع الطلب الأجنبي أسعار المساكن الأرخص للأعلى. تقع بالي في الفئة العليا مع جاكرتا وبانتن وأقاليم جاوة.

في بالي يجب أن يكلف المنزل مع أرضه 5,000,000,000 روبية على الأقل. الشقة يجب أن تكلف 2,000,000,000 روبية على الأقل. المواطنون الإندونيسيون المقيمون بالخارج ويشترون وفق القواعد نفسها يواجهون 75% من هذين المبلغين. الحد ينطبق على سعر الصفقة، فتحقق من الرقم في السند نفسه لا في الكتيب الإعلاني.

5 مليار روبية
منزل مع أرضه، بالي

2 مليار روبية
وحدة شقة، بالي

2,000 م²
الحد الأقصى للقطعة دون موافقة خاصة

المصدر: قرار ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022، عبر Hukumonline Klinik وDetik Propertі

04 / 07

لماذا لـ Hak Pakai سقفان مختلفان

هذه النقطة التي يختلف فيها المستشارون أكثر من غيرها، والإجابة تكمن في نوع الأرض تحته. PP 18/2021 يعامل Hak Pakai على أرض الدولة بشكل مختلف عن Hak Pakai الممنوح على تملك حر يحوزه إندونيسي آخر.

أرض الدولة، أو الأرض تحت حق إداري (HPL)، تحصل على السلّم الكامل: منح أولي حتى 30 سنة، ثم تمديد حتى 20 سنة إضافية، ثم تجديد حتى 30 سنة أخرى. أما على أرض يحوزها إندونيسي بتملك حر، فالمنح يمتد حتى 30 سنة فقط، ولا يُجدَّد إلا بسند جديد يوقّعه المالك. لا يوجد تمديد قانوني بينهما، وللمالك حق الرفض.

ستجد أيضاً من يذكر «25 سنة قابلة للتمديد» أو «حتى 70 سنة» على الإنترنت. لا يطابق أي منهما اللائحة. قبل أن تخطط لحيازة 50 سنة، تحقق أي أرض يقوم عليها سندك.

على أرض الدولة أو HPL

- المنح الأول: حتى 30 سنة
- التمديد يضيف حتى 20 سنة
- بعده، التجديد يمكن أن يمتد 30 سنة أخرى
- 80 سنة هي السقف

على تملك حر لإندونيسي

- منح واحد حتى 30 سنة
- لا تمديد في اللائحة
- التجديد يحتاج سنداً جديداً يوافق عليه مالك الأرض
- عند التجديد، الأوراق بيد المالك

المصدر: PP 18/2021، بحسب ملخصي Hukumonline Klinik وSmartLegal.id

05 / 07

HGB عبر شركة PT PMA: متى يفوز مسار الشركة

Hak Pakai يناسب منزلاً واحداً لك ولعائلتك. إن أردت تأجير الفيلا تجارياً أو حيازة أكثر من واحدة، ينتقل الحق عادة إلى شركة. شركة PT PMA تحوز HGB على الجدول نفسه 30 + 20 + 30، ولأن الشركة نشاط تجاري، تستطيع أيضاً حمل تراخيص التأجير.

للشركة بطاقة دخول خاصة بها، حددتها BKPM عام 2025: 2.5 مليار روبية مدفوعة، وخطة استثمار تتجاوز 10 مليار روبية لا تُحتسب فيها قيمة الأرض أو الفيلا. لا توجد رسوم منشورة لتحويل السند لصالح شركة، فاطلب عرض سعر مكتوباً من كاتب العدل. دليلنا عن PT PMA يفصّل التكاليف المستمرة.

06 / 07

أوراق الأرض القديمة وكيف تتحقق من السند بنفسك

girik، وLetter C، وpetok D وما شابهها إيصالات ضريبية وحيازة قديمة، وليست سندات ملكية. منح PP 18/2021 حائزيها خمس سنوات لتسجيل الأرض. أُغلقت هذه المهلة في 2 فبراير 2026، ومنذ ذلك التاريخ لم تعد هذه الأوراق تُعدّ دليل ملكية (PP 18/2021، المادة 96).

قطعة أرض دون شهادة مسجَّلة ليست فرصة رخيصة بانتظار الأوراق. وضعها القانوني مجهول، وكذلك وقت وتكلفة تصحيحه. يمكنك التحقق من الشهادة مجاناً عبر تطبيق Sentuh Tanahku أو موقع bhumi.atrbpn.go.id، اللذين يُظهران الحائز والمساحة والإحداثيات وأي رهن قائم.

- ابحث عن رقم الشهادة قبل تحويل أي مبلغ
- طابِق الاسم في الشهادة مع اسم من يوقّع
- تحقق هل الأرض أرض دولة أم Hak Milik لشخص: هذا ما يحدد 80 سنة أو 30
- تحقق من السعر في السند مقابل حد 5 مليار أو 2 مليار روبية
- لشراء عبر شركة، اطلب عرض سعر مكتوباً لأعمال السند

07 / 07

ماذا يحدث لـ Hak Pakai إن غادرت إندونيسيا؟

Hak Pakai مرتبط بالإقامة. تشترط القواعد الإندونيسية منذ زمن على الأجنبي الذي يتوقف عن الإقامة في إندونيسيا، أو الوارث غير المستوفي للشروط، بيع المنزل والحق أو نقلهما خلال سنة واحدة (PP 41/1996، أُعيدت صياغته في PP 103/2015). اطلب من كاتب العدل تأكيد صياغة اللائحة الحالية لحالتك.

خطّط لهذا قبل الشراء لا عند انتهاء تصريحك. إن كنت تتوقع فترات طويلة خارج إندونيسيا، فقد يكون الإيجار الطويل أو شركة PT PMA أكثر ملاءمة. قارن المسارات في دليلنا عن شراء العقار في بالي للأجانب، أو تصفّح عقارات فوق حد 5 مليار روبية والمناطق التي تقع فيها.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 Hak Pakai هو الحق الوحيد على الأرض الذي يستطيع الفرد الأجنبي تسجيله باسمه، ومسجَّل رسمياً لدى الدولة.

02 تنطبق ثلاثة شروط: تصريح إقامة، استخدام سكني، وسعر لا يقل عن 5 مليار روبية لمنزل في بالي أو 2 مليار لشقة.

03 على أرض الدولة يمتد حتى 80 سنة. أما على تملك حر لإندونيسي فـ30 سنة فقط، ولا يُجدَّد إلا بتوقيع المالك.

04 مغادرة إندونيسيا تبدأ مهلة سنة واحدة للبيع أو النقل، فاختر الحق المناسب لطريقة إقامتك الفعلية.

أسئلة شائعة

هل يستطيع الأجنبي الحصول على Hak Milik بعد سنوات من الإقامة في إندونيسيا؟

لا. Hak Milik مقصور على المواطنين الإندونيسيين، مهما كان نوع تصريحك أو مدة إقامتك. يستطيع الأجنبي حيازة Hak Pakai، أو استئجار الأرض، أو حيازة HGB عبر شركة PT PMA.

كم تدوم مدة Hak Pakai؟

على أرض الدولة، حتى 80 سنة: 30 ثم تمديد 20 سنة ثم تجديد 30 سنة. على تملك حر لإندونيسي، حتى 30 سنة، ولا تُجدَّد إلا بسند جديد يوافق عليه المالك.

ما الحد الأدنى لسعر Hak Pakai في بالي؟

5 مليار روبية لمنزل مع أرضه و2 مليار روبية لوحدة شقة، بموجب القرار الوزاري ATR/BPN 1241/2022. الحد ينطبق على السعر المذكور في السند.

هل Hak Pakai أفضل من HGB عبر شركة PT PMA؟

لمنزل واحد ستسكنه، Hak Pakai أبسط ولا يتطلب إدارة شركة. للتأجير أو حيازة عدة عقارات، تناسب شركة PT PMA بحق HGB أكثر، لأنها تستطيع حمل الرخصة التجارية.

كيف أتحقق من شهادة أرض في بالي بنفسي؟

استخدم تطبيق Sentuh Tanahku برقم الشهادة، أو خريطة bhumi.atrbpn.go.id. كلاهما يُظهر الحائز والمساحة والإحداثيات والرهون، مجاناً.

من أين نعرف ذلك

أخذنا شروط كل سند من PP 18/2021 بحسب ملخصات قانونية إندونيسية تستشهد بالمواد بأرقامها (Hukumonline Klinik، SmartLegal.id). النص الكامل للمادة غير متوفر بشكل موثوق على البوابات الحكومية المفتوحة، فتحقق من أرقام المواد مع كاتب عدل قبل أي صفقة. حدود الأسعار من القرار الوزاري ATR/BPN 1241/2022، وتأكدنا منها بملخصين مستقلين. حيث اختلفت المصادر حول سقف Hak Pakai، عرضنا بنية اللائحة نفسها لا متوسطاً حسابياً. هذا ليس استشارة قانونية.

— القانون رقم 5 لعام 1960 بشأن المبادئ الزراعية الأساسية (UUPA)

— النظام الحكومي رقم 18 لعام 2021، بحسب ملخصي Hukumonline Klinik وSmartLegal.id
— القرار الوزاري ATR/BPN رقم SK-HK.02/IX/2022/1241، عبر Hukumonline Klinik وDetik Properti
— لائحة وزير ATR/BPN رقم 18 لعام 2021 بشأن حجم القطعة وعدد العقارات
— النظامان الحكوميان رقم 41 لعام 1996 ورقم 103 لعام 2015 بشأن سكن المقيمين الأجانب
— PP 18/2021، المادة 96، وبيانات ATR/BPN بشأن أوراق girik، يناير 2026
— لائحة BKPM رقم 5 لعام 2025 بشأن رأس مال PT PMA

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/hak-pakai-for-foreigners/