الملكية · الأرقام

الإيجار الطويل أم التملك الحر في بالي: ماذا تملك فعلاً وكم يكلفك

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

بالنسبة للمشتري الأجنبي، «التملك الحر» في بالي يعني عملياً حقاً مسجَّلاً طويل الأمد: Hak Pakai باسمك، أو HGB عبر شركتك الخاصة. الإيجار الطويل أرخص عند الدخول ويُظهر عائداً أعلى، لكن جزءاً من هذا العائد هو رأس مالك نفسه يعود إليك.

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

باختصار

الإيجار الطويل أقل تكلفة عند الدخول لأنك تشتري عدد سنوات محدداً لا الأرض نفسها. لهذا يبدو عائده أعلى، لكن جزءاً من هذا العائد هو استرداد رأس مالك تدريجياً حتى الصفر. أما Hak Pakai أو HGB عبر شركة PT PMA فتكلفة دخولهما أعلى ومدتهما حتى 80 سنة. لحيازة أقل من 15 سنة تقريباً، يفوز الإيجار الطويل عادة.

27 سنة
الوسيط لمدة الإيجار الأساسية في إعلانات الإيجار الطويل بكتالوجنا، سبتمبر 2026

5 مليار روبية
الحد الأدنى لسعر منزل بموجب Hak Pakai في بالي (قرار ATR/BPN 1241/2022)

9% مقابل 5%
العائد الصافي المعلن مقابل الدخل بعد خصم استرداد رأس المال، في مثالنا التطبيقي لإيجار 25 سنة

80 سنة
أقصى مدة لـ Hak Pakai أو HGB: 30 + 20 + 30

في هذا التقرير

01 ماذا يعني التملك الحر لأجنبي في بالي؟
02 كم تكلف كل صيغة عند الدخول
03 لماذا يبدو عائد الإيجار الطويل أعلى مما هو عليه فعلاً
04 كيف تفقد الإيجار الطويل قيمته مع مرور السنوات
05 متى يكون الإيجار الطويل الخيار الأفضل؟
06 الضرائب التي ترافق كل صيغة
07 ما الذي تتحقق منه قبل التوقيع
08 ماذا يعني هذا للمشتري

01 / 07

ماذا يعني التملك الحر لأجنبي في بالي؟

التملك الحر الحقيقي في إندونيسيا، Hak Milik، مقصور على المواطنين وحدهم (قانون الأراضي الأساسي 5/1960، المادة 21). حين يقول الوسيط العقاري إن فيلا في بالي «تملك حر»، فالمقصود أن سند الأرض Hak Milik مسجَّل باسم إندونيسي. بالنسبة إليك، يمكن أن تتحول تلك الفيلا إلى واحد من أمرين.

الأول Hak Pakai، حق انتفاع مسجَّل باسمك أنت، يشترط تصريح إقامة ومنزلاً سعره 5 مليار روبية أو أكثر. والثاني HGB، حق مساطحة تحوزه شركتك PT PMA لصالحك. على أرض الدولة يمتد أي منهما حتى 80 سنة، تُمنح 30 ثم تُمدَّد 20 ثم تُجدَّد 30 وفق PP 18/2021.

فالاختيار الحقيقي إذن ليس بين الأبدية والمؤقت، بل بين عقد لمدة 25 إلى 30 سنة وحق مسجَّل قد يمتد قرابة قرن كامل. دليلنا عن Hak Pakai يغطي هذا الحق تفصيلاً.

02 / 07

كم تكلف كل صيغة عند الدخول

الإيجار الطويل لا حد أدنى لسعره ولا يشترط تأشيرة. أنت تدفع مقابل سنوات استخدام، فتكلف الفيلا نفسها أقل حين تُباع بإيجار 25 سنة مقارنة بحق مسجَّل. في كتالوجنا الوسيط للمدة الأساسية 27 سنة، ومعظم العقود تتراوح بين 22 و30 سنة (إحصاؤنا، سبتمبر 2026).

أما الحق المسجَّل فتكلفته أعلى حتى قبل اختيار الفيلا. لـ Hak Pakai يضع قرار 2022 حداً أدنى قدره 5,000,000,000 روبية لمنزل في بالي و2,000,000,000 روبية لشقة. مسار الشركة لا حد أدنى للعقار نفسه فيه، لكن شركة PT PMA يجب أن يُدفَع رأس مالها 2.5 مليار روبية وتُبقى قائمة بمحاسب وتقارير ربع سنوية.

تكلفة الدخول بحسب صيغة الملكية

الصيغة	المدة المعتادة	الحد الأدنى	التكلفة المستمرة
الإيجار الطويل (Hak Sewa)	25–30 سنة، بحسب العقد	لا يوجد	لا شيء إضافي على العقار
Hak Pakai	حتى 80 سنة على أرض الدولة	5 مليار روبية للمنزل، 2 مليار للشقة	رسوم عند كل مرحلة تجديد
شركة PT PMA بحق HGB	حتى 80 سنة	رأس مال مدفوع 2.5 مليار روبية	محاسبة، تقارير LKPM، ضريبة شركات

المصدر: قرار 1241/2022، PP 18/2021، لائحة BKPM 5/2025، وإحصاء كتالوجنا

03 / 07

لماذا يبدو عائد الإيجار الطويل أعلى مما هو عليه فعلاً

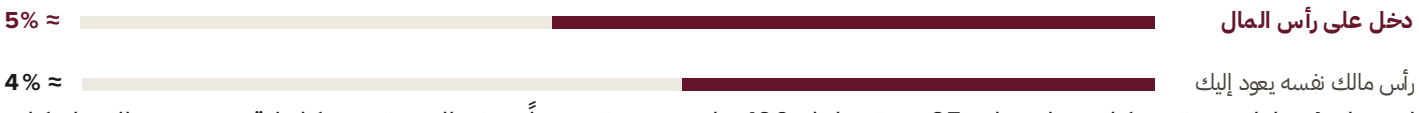
خذ هذا المثال التطبيقي: فيلا تدرّ 360,000,000 روبية سنوياً بعد الإدارة والصيانة والليالي الشاغرة. بإيجار طويل 25 سنة تكلف 4,000,000,000 روبية. أما فيلا مماثلة بـ Hak Pakai فتكلف 5,500,000,000 روبية. السعران هنا للتوضيح فقط

وليسا عرضاً فعلياً.

على الورق يعطي الإيجار الطويل عائداً صافياً 9% مقابل 6.5% للفيلا المسجَّلة، وهذا الفارق هو ما تسوّقه الكتيبات. لكن قيمة الإيجار تصبح صفراً في السنة 25، فـ 160,000,000 روبية من دخل كل سنة هي في الحقيقة ثمن الشراء يعود إليك. إن استبعدت هذا الجزء، يصبح عائد الإيجار الطويل نحو 5% سنوياً على رأس المال المتبقي لك فعلياً في العقار.

أما الفيلا المسجَّلة فتحتفظ بحقها على الأرض عند نهاية الحساب. عائدها 6.5% دخل صافٍ، والأصل نفسه لا يزال قائماً للبيع. قارن عقود الإيجار الطويل بإجمالي الدخل على المدة المتبقية، لا بالنسبة المعلنة وحدها.

من أين يأتي عائد 9% على إيجار 25 سنة (مثال تطبيقي)



استرداد 4 مليار روبية بشكل خطي على 25 سنة يعادل 160 مليون روبية سنوياً. هذه النسبة تتغير كلما قصرت مدة الإيجار: كل ما قلّت السنوات المتبقية، زادت حصة استرداد رأس المال من دخل كل سنة.

04 / 07

كيف تفقد الإيجار الطويل قيمته مع مرور السنوات

من يشتري إيجاراً طويلاً مستعملاً يدفع ثمن السنوات المتبقية، لا السنوات التي انقضت. في العقد الأول تُباع الفيلا كأي عقار آخر. مع بقاء عشر سنوات أو أقل، يقل عدد المشترين القادرين على تبرير الحساب، وينعكس ذلك على السعر.

هذه قراءتنا لكيفية سير بيع الإيجارات المستعملة عملياً، لا مؤشراً منشوراً رسمياً. ولهذا يهم بند التمديد كثيراً: الإيجار القابل للتمديد بسعر معروف يُباع على أساس المدة الكلية مجتمعة.

إيجار طويل مدته 25 سنة على امتداد عمره

المرحلة	السنوات المتبقية	طلب المشترين	ما يفعله الملاك عادة
السنوات 1–10	15 فأكثر	قوي	التأجير واسترداد التكلفة
السنوات 11–18	15–7	متوسط	قرار: التمديد أم البيع
السنوات 19–23	7–2	ضعيف	التفاوض على التمديد مبكراً
السنوات الأخيرة	أقل من 2	شبه معدوم	التمديد أو تسليم الفيلا

المصدر: كيف جرت مبيعات إيجارات عملائنا منذ 2023

05 / 07

متى يكون الإيجار الطويل الخيار الأفضل؟

إذا كانت خطتك استرداد ثمن الشراء وربحاً يسيراً بعده، فالإيجار الطويل غالباً الصفقة الأقوى: تدفع أقل والعائد أعلى، والخروج بسيط أيضاً إذ تبيع السنوات المتبقية. أما إن كانت الفيلا لعائلتك، أو تتوقع الاحتفاظ بها أكثر من 15 سنة، فأهمية سعر الدخول تقل ويبدأ الحق المسجَّل بإثبات جدواه.

الإيجار الطويل يناسبك إذا

- ستبيع خلال 12 إلى 15 سنة
- هدفك دخل الإيجار، ولا أحد في العائلة يحتاج أن يرث الفيلا
- ميزانيتك لا تصل إلى حد 5 مليار روبية للمنزل المسجَّل
- بيع السنوات المتبقية للمشتري التالي خروج تقبله

Hak Pakai أو شركة PT PMA تناسبك إذا

- أفقك أطول من 15 سنة
- الفيلا ستصبح عاجلاً أو آجلاً منزل العائلة
- السعر يتجاوز الحد الأدنى المطلوب
- تريد عدة عقارات أو نشاط تأجير مرخّصاً، وهذا يقود إلى شركة PT PMA

06 / 07

الضرائب التي ترافق كل صيغة

في الإيجار، الضريبة على مالك الأرض: 10% من قيمة دفعة الإيجار، نهائية، بموجب PP 34/2017. حين يكون المستأجر شركة، تقتطع هذه النسبة قبل الدفع. أحياناً يمرّر المطوّرون هذه التكلفة إلى المشتري، فتحقق هل سعرك يشملها أصلاً.

أما نقل الحق المسجَّل فيحمل ضريبتين. يدفع المشتري BPHTB، بحد أقصى 5% من القيمة فوق إعفاء إقليمي بموجب القانون 1/2022، ويدفع البائع ضريبة دخل نهائية 2.5% على سعر البيع (PP 34/2016). ستواجه الضريبتين معاً مرة أخرى عند بيع عقار Hak Pakai أو HGB.

07 / 07

ما الذي تتحقق منه قبل التوقيع

صيغة الملكية هي ما تقوله الوثائق، لا ما يقوله الإعلان. نتحقق من هذه النقاط في كل عقار قبل أن يدفع العميل الحجز، دون مقابل. حين تكون سليمة، تعرض قوائم عقاراتنا مدة الإيجار ونموذج العائد الصافي جنباً إلى جنب، وتوضح صفحات المناطق أين تصمد أرقام الإيجار.

- ✓ سند الأرض ومدته في سجل BPN، مطابق لاسم من يوقّع
- ✓ بند التمديد: حق التمديد، صيغة السعر، والموعد النهائي للإخطار
- ✓ مخطط عمراني (RDTR) يسمح بالسكن، والسياحة أيضاً إن كنت ستؤجّر
- ✓ رخصة البناء (PBG)، وللفيلا المكتملة شهادة الصلاحية للسكن (SLF)
- ✓ ألا تكون على القطعة ضريبة أرض ومبانٍ (PBB) غير مسددة

ماذا يعني هذا للمشتري

01 بالنسبة للأجنبي، التملك الحر يعني Hak Pakai أو HGB عبر شركة PT PMA. كلاهما طويل ومسجَّل ومحدود المدة.

02 عائد الإيجار الطويل الأعلى يتضمن رأس مالك نفسه عائداً إليك. قارن إجمالي الدخل على المدة كلها.

03 سعر بيع الإيجار المستعمل يتبع السنوات المتبقية. بند تمديد بسعر ثابت يبقي الإيجار قابلاً للبيع.

04 لمدة أقل من 15 سنة تقريباً، يفوز الإيجار الطويل مالياً غالباً. الحيازة الأطول تفضّل الحق المسجَّل.

أسئلة شائعة

هل يمكن للأجنبي الحصول على تملك حر في بالي؟

ليس تملكاً حراً حقيقياً. ما يسميه الوسطاء «تملكاً حراً للأجانب» هو إما Hak Pakai مسجَّل باسمك كمقيم، أو HGB مسجَّل باسم شركة تملكها. كلاهما يمتد عقوداً لكن ينتهي في النهاية.

لماذا تُظهر فلل الإيجار الطويل عائداً أعلى؟

لأن سعر الدخول أقل بينما الإيجار نفسه. جزء من هذا العائد هو ثمن الشراء نفسه يعود إليك، لأن قيمة العقد تصبح صفراً عند نهاية المدة.

ماذا يحدث للفيلا المستأجرة طويلاً عند انتهاء المدة؟

افتراضياً تعود الأرض والمبنى إلى مالك الأرض. حق التمديد وسعره يجب أن يُكتبا في العقد منذ اليوم الأول. دليلنا عن تمديد الإيجار الطويل يغطي هذه البنود.

كم يكون الإيجار الطويل أرخص؟

يعتمد على المدة والموقع، فلا نذكر نسبة خصم واحدة. قارن سعر السنة المتبقية من الإيجار بسعر فيلا مسجَّلة قريبة، وتذكّر أن المسجَّلة تحتفظ بحقها على الأرض عند النهاية.

هل إيجار مدته 20 سنة صفقة سيئة؟

ليس بالضرورة. يجب أن يكلف أقل بوضوح من إيجار 30 سنة لفيلا مماثلة، وأن تحسب الدخل على 20 سنة فقط. الخطر هو دفع سعر إيجار 30 سنة مقابل 20 سنة فعلياً.

من أين نعرف ذلك

أخذنا الحدود من قرار 2022 للأسعار، ومن PP 18/2021، ومن قاعدة رأس المال الصادرة عن BKPM عام 2025، وراجعنا كلاً منها مقابل ملخصين مستقلين. أرقام مدة الإيجار من إحصائنا لإعلانات إيجار طويل منشورة في سبتمبر 2026. مثال العائد توضيحي من عندنا: دخل صافٍ ثابت، استرداد خطي لسعر الإيجار، بلا نمو في الإيجار وبلا قيمة متبقية عند الانتهاء. جدول بيع الإيجار يعكس ممارستنا في الصفقات لا مؤشراً منشوراً. هذا ليس استشارة قانونية أو ضريبية.

- UUPA 1960، المادة 21
- PP 18/2021 بشأن الحقوق ومددها
- قرار ATR/BPN 1241/2022 عبر Hukumonline Klinik
- لائحة BKPM 5/2025 عبر Lexology
- PP 34/2017 (ضريبة الإيجار) وPP 34/2016 (ضريبة النقل)
- القانون 1/2022، الحد الأقصى لـ BPHTB
- كتالوجنا وممارستنا في الصفقات، 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/leasehold-vs-freehold-bali/