

الملكية · ما يقوله القانون

التسجيل باسم وسيط في بالي: ما يقوله القانون

24 سبتمبر 2026 · 6 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

التسجيل باسم وسيط يضع أرض بالي باسم مواطن إندونيسي بينما يدفع أجنبي ثمنها ويحتفظ باتفاق جانبي. ضد هذه الممارسة.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/nominee-arrangements-bali>

باختصار

اتفاق التسجيل باسم وسيط في إندونيسيا باطل. المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي (5/1960) تُلغي أي صفقة تنقل التملك الحر إلى أجنبي، مباشرة أو بالوساطة، والمال المدفوع لا يمكن استرداده. القانون 25/2007 يُبطل حيازة الأسهم بالوساطة في الشركات. لائحة بالي 4/2026 تضيف حظراً إقليمياً بعقوبات إدارية.

باطل	باطل	2026
وضع صفقة تسجيل باسم وسيط على أرض بتملك حر (UUPA 5/1960، المادة 26(2))	وضع حيازة أسهم بالوساطة في شركة إندونيسية (القانون 25/2007، المادة 33)	السنة التي اعتمدت فيها الأرض بالوساطة

في هذا التقرير

01	كيف يبدو ترتيب التسجيل باسم وسيط عادة
02	هل اتفاقات التسجيل باسم وسيط قانونية في إندونيسيا؟
03	حيازة الأسهم بالوساطة في الشركات باطلة أيضاً
04	لائحة بالي الخاصة الصادرة عام 2026
05	لماذا التوفير المزعوم وهم
06	كيف تكتشف صفقة وسيط قبل أن تدفع
07	ماذا لو كنت تحوز عقاراً بالفعل عبر وسيط؟
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

07 / 01

كيف يبدو ترتيب التسجيل باسم وسيط عادة

يشترى مواطن إندونيسي الأرض بتملك حر (Hak Milik) باسمه، غالباً صديق أو موظف أو شخص يقترحه البائع. وليشعر بالحماية، يوقع الأجنبي مع الوسيط حزمة من الأوراق الجانبية: عقد قرض، ووكالة قانونية، وإيجار عكسي الشهادة نفسها.

على الورق يبدو الأمر ملكية بلا سقف زمني كالإيجار، وبلا حدي 5 مليار و2 مليار روبية التي يشترطها Hak Pakai. يُسوَّق عادة على أنه أرخص وأسرع. لا يصمد أي من الادعاءين أمام أي نزاع.

07 / 02

هل اتفاقات التسجيل باسم وسيط قانونية في إندونيسيا؟

المادة 21 من قانون الأراضي الأساسي (القانون 5/1960) تقصر Hak Milik على المواطنين الإندونيسيين. أما الجاني: أي بيع أو تبادل أو هبة أو وصية أو تصرف آخر يهدف لنقل Hak Milik إلى أجنبي، مباشرة أو بالوساطة، الأرض للدولة، ولا يستطيع المشتري المطالبة باسترداد ما دفعه.

الأوراق الجانبية لا تُنقذ الصفقة. بموجب القانون المدني يحتاج أي اتفاق سبباً مشروعاً (المادة 1320)، والاتفاق أثر له (المادة 1337). عقد قرض أو وكالة قانونية كُتبا لإخفاء ملكية أجنبية لأرض بتملك حر هما بالضبط من ه

عملياً، الأرض ملك لمن يظهر اسمه في الشهادة. حين يتوفى الوسيط، تنتقل إلى ورثته، ويمكن للطلاق أن يحولها للتقسيم. وإن باعها أو رهنها، يعتمد المشتري أو البنك على السجل الرسمي، لا على اتفاقك الجاني.

المصدر: UUPA 5/1960، المادتان 21 و26(2)؛ القانون المدني الإندونيسي، المادتان 1320 و1337

07 / 03

حيازة الأسهم بالوساطة في الشركات باطلة أيضاً

يحاول بعض المشترين الحيلة نفسها في مستوى أعلى: شركة PT يحمل فيها إندونيسي أسهماً نيابة عن الأجنبي حقوقاً أقوى. المادة 33 من قانون الاستثمار (القانون 25/2007) تحظر الاتفاقات التي تنص على أن الأسهم م الثانية تعتبرها باطلة بقوة القانون.

ولا حاجة لهذا الالتفاف أصلاً. تستطيع شركة PT PMA أن تكون مملوكة بالكامل لأجنبي في معظم أنشطة العف مدفوع 2.5 مليار روبية منذ أكتوبر 2025. تحوز حق المساطحة (HGB)، لا Hak Milik، وهي شركة حقيقية ب PMA يفصل التكاليف.

07 / 04

لائحة بالي الخاصة الصادرة عام 2026

في 2026 اعتمد الإقليم اللائحة الإقليمية رقم 4 لعام 2026 بشأن ضبط تحويل الأراضي الإنتاجية وحظر نقل اللائحة ترتيب الوساطة بأنه حالة يحوز فيها شخص حقوقاً على الأرض نيابة عن مالك أجنبي فعلي.

تمنع اللائحة أي شخص من العمل وسيطاً أو ميسراً لهذه الترتيبات. تُثنى فريق رقابة تحت إشراف الحاكم، وتم إنذارات كتابية، وتعليق النشاط، والإغلاق، وسحب الرخصة، وهدم المباني، والغرامات. موظفو الدولة المتورطون والقضايا الجنائية تسير بموجب القانون الوطني.

أوردت تقارير صحفية في أوائل 2026 مدد سجن وغرامات محددة. لم نجدها في النص كما لخصه المحامون، رغم ذلك: تتعامل بالي مع حيازة الوسيط كمشكلة يجب معالجتها، إلى جانب فحوص ترخيص الإيجار السياحي

المصدر: اللائحة الإقليمية لبالي رقم 4 لعام 2026، بحسب ملخص DNT Lawyers، 2026

07 / 05

لماذا التوفير المزعوم وهم

الترويج عادة سعر أقل أو صفقة أسرع. ضع الجانبين جنباً إلى جنب وانظر إلى ما ستخسره إن ساء شيء: على في ستخسر الـ 4 مليار روبية كاملة.

عبر وسيط	عبر مسار قانوني
- شخص آخر يملك الأرض قانونياً - أوراقك الجانبية لا وزن لها أمام قاضي، مهما صاغها محام بعناية - المادة 26(2) لا تتيح لك المطالبة باسترداد أي شيء - إن توفي الوسيط أو طلق أو تراكت عليه ديون، تصبح مشكلته مشكلتك بين ليلة وضحاها - يستطيع الإقليم معاقبة الصفقة بموجب اللائحة 4/2026	- إيجار مؤقت يحدد شروط التمديد بوضوح - Hak Pakai باسمك، متاح لكل مقيم بتأشيرة - HGB تحوزه شركة PT PMA تملكها بالكامل - المحاكم تُنقذه - يمكنك بيعه لأي مشتري مؤهل في السوق المفتوحة

لم تُتم قط صفقة عبر وسيط، ونرفض العملاء الذين يطلبون ذلك. الخصم يبدو مغرياً على الورق. الخد

Rise Real Bali

07 / 06

كيف تكتشف صفقة وسيط قبل أن تدفع

لا أحد يسميها صفقة وسيط. هذه العلامات التي نبحث عنها عند فحص أي عقار، وأي واحدة منها كافية للتوقف

- ✓ يقال لك إن الشهادة ستكون باسم إندونيسي «مؤقتاً»
- ✓ تتضمن الأوراق قرضاً منك إلى ذلك الشخص
- ✓ توجد وكالة قانونية غير قابلة للإلغاء تتيح لك بيع الأرض أو رهنها
- ✓ يعرض البائع تملكاً حراً على أجنبي دون ذكر Hak Pakai أو إيجار أو شركة
- ✓ السعر أقل من حد Hak Pakai البالغ 5 مليار روبية للمنزل، ومع ذلك يسقيه البائع ملكية مسجلة

ماذا لو كنت تحوز عقاراً بالفعل عبر وسيط؟

تحديث إلى محام إندونيسي مستقل قبل أي خطوة، ولا تواجه الوسيط أولاً. المخرج المعتاد هو إعادة الهيكلة إلى نزال جيدة: إيجار طويل مسجل من حائز الشهادة إليك، أو نقل إلى شركتك Hak Pakai، HGB ك PT PMA، أو Hak Pakai

كل خيار له تكلفته ويعتمد على تعاون الوسيط. نقل الأرض إلى شركة ك HGB يُعدّ عملية نقل، فتدفع الشركة TB (1/2022) ويدين حائز الشهادة بضريبة نهائية 2.5% على قيمة النقل (PP 34/2016)، قبل أتعاب كاتب العد للاختصار الأصلي.

تبدأ من جديد؟ اقرأ دليلنا عن الطرق القانونية للشراء في بالي، ثم تصفح عقارات تذكر صيغة الملكية في كل بطاقة

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي يُبطل صفقة الوسيط على أرض يمتلك حر، ولا يمكنك استرداد المال.
- 02 الاتفاقات الجانبية التي تُخفي ملكية أجنبية لا أثر قانوني لها بموجب القانون المدني.
- 03 حيازة الأسهم بالوساطة في الشركات باطلة بموجب المادة 33 من القانون 25/2007. شركة PT PMA يمكن أن تكون حاجة لذلك.
- 04 لائحة بالي 4/2026 تحظر نقل الأرض بالوساطة وتضيف عقوبات إقليمية.

أسئلة شائعة

هل اتفاق التسجيل باسم وسيط قانوني في إندونيسيا؟

لا. الصفقة التي تنتقل أرضاً بتملك حر إلى أجنبي عبر اسم إندونيسي باطلة بموجب المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي. الأرض تعود قانونياً لمن يظهر اسمه في الشهادة.

ماذا يحدث إن توفي الوسيط؟

تنتقل الأرض إلى ورثته، لأنها كانت ملكهم قانونياً منذ البداية. اتفاقاتك الجانبية لا تُلزم الورثة بأي طريقة تُنفذها محكمة.

هل يمكنني استرداد مالي إن انهار الترتيب؟

لا. المادة 26(2) تمنع المشتري من المطالبة باسترداد المدفوعات بعد بطلان نقل الملكية إلى أجنبي. لهذا فالع هو ثمن الشراء كله.

ما هي لائحة بالي 4/2026؟

لائحة إقليمية اعتمدت عام 2026 بشأن ضبط تحويل الأراضي الإنتاجية وحظر نقل ملكية الأرض بالوساطة. تح العمل وسيطاً وتسمح بعقوبات إدارية، والقضايا الجنائية تُعالج بموجب القانون الوطني.

بماذا أستبدل ترتيب الوسيط؟

استخدم إيجاراً طويلاً مؤقتاً، أو Hak Pakai إن كنت مقيماً بتأشيرة KITAS أو KITAP، أو HGB تحوزه شركة تملكها. المحكمة تُنفذ أياً من الثلاثة، ويمكنك بيع كل منها لاحقاً.

من أين نعرف ذلك

بنينا هذا الدليل من التشريعات الأصلية (قانون الأراضي الأساسي، وقانون الاستثمار، والقانون المدني) ومن ملخص بالي 4/2026 أعده مكتب محاماة. تقارير صحفية عن مدد سجن وغرامات محددة بموجب اللائحة الإقليمية لا للنص، فتركناها جانباً حتى نتحقق من النص الرسمي. نصف العلامات التحذيرية من فحوصنا الخاصة للعقارات

— القانون رقم 5 لعام 1960 بشأن المبادئ الزراعية الأساسية (UUPA)، المادتان 21 و26(2)

— القانون رقم 25 لعام 2007 بشأن الاستثمار، المادة 33

— القانون المدني الإندونيسي (KUHPerdato)، المادتان 1320 و1337

— اللائحة الإقليمية لبالي رقم 4 لعام 2026 بشأن تحويل الأراضي الإنتاجية ونقل الأرض بالوساطة، عبر DNT Lawyers، 2026

— تعليقات قانونية على اتفاقات الوسيط: Bali Legals، Nelwan Law (يوليو 2026)، Kusuma Law Firm

— فحوص Rise Real Bali للعقارات، 2023–2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Rise Real Bali، Dmitrii Rogov.

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 ت
جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)
كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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/nominee-arrangements-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/nominee-arrangements-bali)