

الإجراءات • كاتب العدل و PPAT

كاتب العدل وPPAT في بالي: من يوقع ماذا

24 سبتمبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 3 من 4

في صفقات بالي يحمل الشخص نفسه غالباً لقبين: Notaris وPPAT. إنهما تعيينان منفصلان بموجب قانونين

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/notary-ppat-bali>

باختصار

يصوغ كاتب العدل (Notaris) العقود والتوكيلات وعقود تأسيس الشركات واتفاقات الإيجار بموجب القانون 30/2004. أما كاتب عدل الأراضي (PPAT) فيوقع فقط العقود التي تغيّر سجل الأراضي، مثل عقد بيع أو منح Hak Pakai، بموجب PP 24/2016. لا يجوز أن يتقاضى PPAT أكثر من 1% من سعر العقد، وأقل في الصفقات الأكبر.

1%	الحد الأقصى لأتعاب PPAT، وينخفض إلى 0.25% فوق 2.5 مليار روبية
2.5% إلى 1%	سقف أتعاب كاتب العدل حسب قيمة العقد (القانون 30/2004، المادة 36)
7 أيام مهلة PPAT	

في هذا التقرير

01	كاتب العدل وPPAT: تعيينان منفصلان
02	أيهما تحتاجه صفقتك
03	السقوف القانونية للأتعاب
04	ماذا يدفع المشترون عملياً
05	الضرائب التي تمر عبر الصفقة
06	كم يستغرق التسجيل
07	التحقق من التعيين يستغرق 15 دقيقة
08	مكان كاتب العدل في صفقة شركائك
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

كاتب العدل وPPAT: تعيينان منفصلان

يعمل كاتب العدل بموجب القانون 30/2004 بشأن مهنة كاتب العدل، المعدّل بالقانون 2/2014، ويتبع وزارة ويوثّقون العقود والتوكيلات والوصايا وعقود تأسيس الشركات لـ PT PMA، والأهم للمشتري الأجنبي: اتفاقات الـ

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) هو موظف تحرير عقود الأراضي بموجب PP 37/1998 المعدّل عليه وزارة الأراضي (ATR/BPN). يوقع PPAT فقط العقود التي تغيّر قيداً في سجل الأراضي: بيع، أو منح HGB

تحمل مكاتب كثيرة في بالي التعيينين معاً، لكن الثاني ليس تلقائياً. ومنذ PP 24/2016، صار نطاق عمل PPAT إدارية واحدة.

يذهب إلى كاتب العدل	يذهب إلى PPAT
• اتفاق الإيجار الطويل	• عقد بيع الأرض والمبني (AJB)
• التوكيل	• Hak Pakai للأجنبي
• عقد تأسيس PT PMA، الشركة التي يستخدمها المشتري الأجنبي لحيازة HGB	• منح HGB لشركة، بما فيها PT PMA الخاص
• مذكرة تفاهم الحجز واتفاق البيع المسبق (PPJB)	• عقد الرهن (Hak Tanggungan)

المصدر: القانون 30/2004 المعدّل بالقانون 2/2014؛ PP 24/2016، المادة 12

أيهما تحتاجه صفقتك

فيلا الإيجار الطويل تذهب إلى كاتب العدل. الإيجار عقد كاتب عدل يبقى خارج سجل الأراضي، فلا يدخل فيه عقد الانتفاع (Hak Pakai) أو عبر شركة حائزة HGB فيحتاج PPAT، لأن سجل الأراضي يتغير.

بموجب PP 18/2021، يبدأ Hak Pakai للأجنبي بحد أقصى 30 سنة. ويمكن تمديده 20 سنة ثم تجديده 0 Hak Pakai من يستوفي الشروط وماذا يحدث في كل مرحلة.

المصدر: PP 18/2021، المادتان 49 و52

السقوف القانونية للأتعاب

لكلا الجهتين سقوف قانونية. هذه حدود قصوى لا قوائم أسعار، وتنخفض مع ارتفاع قيمة الصفقة.

بموجب المادة 36 من القانون 30/2004، يجوز لكاتب العدل أن يتقاضى حتى 2.5% على عقد قيمته حتى 100,000,000 و1,000,000,000 روبية، ولا يتجاوز 1% فوق ذلك. ولا يجوز أن يتجاوز أتعاب 1.5% بموجب PP 24/2016. ثم يحدد Permen ATR/BPN 33/2021 مقياساً أدق حسب القيمة، وأتعاب الشهر.

الحد الأقصى للأتعاب حسب قيمة الصفقة

قيمة الصفقة	كاتب العدل (القانون 30/2004، المادة 36)	Permen ATR/BPN 33/2021
حتى 100 مليون روبية	2.5%	1%
100-500 مليون روبية	1.5%	1%
500 مليون - 1 مليار روبية	1.5%	0.75%
1-2.5 مليار روبية	1%	0.5%
فوق 2.5 مليار روبية	1%	0.25%

تنسب بعض الأدلة الإنجليزية مقياس PPAT إلى لائحة خاطئة. الجدول مأخوذ من ATR/BPN 33/2021 خدمات PPAT، الصادرة في أكتوبر 2021.

المصدر: القانون 30/2004، المادة 36؛ PP 24/2016، المادة 32؛ Permen ATR/BPN 33/2021؛ BPHN

ماذا يدفع المشترون عملياً

قليل من المكاتب يتقاضى السقف الكامل. يضع دليل Excel Bali لعام 2026 أتعاب كاتب العدل عند 0.5-1% قياسي، و1.5-2.5% في صفقة معقدة، حيث يصوغ كاتب العدل عدة مستندات أو يعيد هيكلة إيجار قائم.

تفاوض على نطاق العمل، لا على النسبة. كاتب العدل الذي يتحقق من تاريخ الشهادة في BPN، ويبحث عن رقم الملف، يكلف أكثر من واحد يمثلاً نموذجاً جاهزاً. هذا العمل الإضافي يستحق الدفع مقابلته. اطلب عرض سعر م الأتعاب عن الضرائب.

0.25%

سقف PPAT على عقد فوق 2.5 مليار روبية

1.5%–2.5%

كاتب العدل، صفقة معقدة

0.5%–1%

كاتب العدل، إيجار طويل قياسي

المصدر: Excel Bali، الدليل الرئيسي لمعاملات الإيجار الطويل في بالي، إصدار 2026، 5 سبتمبر 2026؛ ممارسات الصفقات، 2023-2026

الضرائب التي تمر عبر الصفقة

لا يجوز لPPAT توقيع عقد نقل ملكية قبل أن يتحقق مكتب الضرائب من دفعيتين. من البائع: PPh نهائية بنسبة الإجمالي بموجب PP 34/2016. ومن المشتري: BPHTB، التي يحدد القانون 1/2022 سقفها عند 5%. وتحت خصماً منها، لا يقل أبداً عن 80,000,000 روبية.

الإيجار خارج هذا كله. غير مسجل، فلا يستوجب أي BPHTB. بدلاً من ذلك، يُفرض على مالك الأرض ضريبة نقل الأرض (34/2017). ويتبع رسم تسجيل نقل الملكية في BPN معادلة PP 128/2015: قيمة الأرض للمتر المربع مضمرة 1,000، زائد 50,000 روبية.

الدفعة	من يدفعها	النسبة	من يدفع ماذا في صفقة عقار في بالي
ضريبة الدخل على النقل (PPh النهائية)	البائع	2.5% من السعر	
رسم نقل الملكية (BPHTB)	المشتري	حق 5% من السعر ناقص الإعفاء	
ضريبة دفعة الإيجار	المؤجر	10% من دفعة الإيجار الإجمالية	
رسم تسجيل BPN	المشتري	قيمة الأرض x المساحة ÷ 1,000 + 50,000 رو	

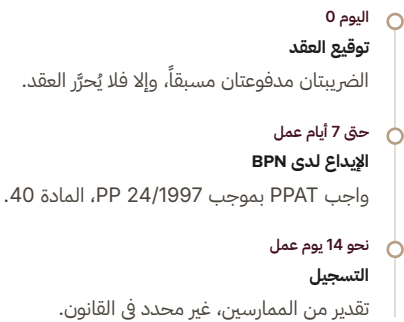
المصدر: PP 34/2016؛ القانون (HKPD) 1/2022؛ PP 34/2017؛ PP 128/2015

08 / 06

كم يستغرق التسجيل

موعد نهائي واحد فقط محدد في القانون. تمنح المادة 40 من PP 24/1997 كاتب PPAT سبعة أيام عمل من ومستنداته الداعمة إلى مكتب الأراضي. ويؤكد PPAT بعدها التسليم كتابياً لكلا الطرفين.

لا يعمل مكتب الأراضي نفسه وفق موعد قانوني. نحو 14 يوم عمل هو الرقم الذي يذكره الممارسون لملف غير لذلك اربط دفعتك الأخيرة بثيء يمكنك التحقق منه، مثل إيصال مكتب الأراضي لاستلام المستندات، لا بكلمة



المصدر: PP 24/1997، المادتان 40 و62

08 / 07

التحقق من التعيين يستغرق 15 دقيقة

تحتفظ وزارة العدل بسجل كُتاب العدل على بوابة AHU Online، وتحتفظ وزارة الأراضي بسجل PPAT. يستد إظهار نسخة من قرار التعيين، فطلبها أمر معتاد.

ثم تحقق أن الشخص الصحيح هو من يوقع عقدك. لـ Hak Pakai أو HGB أو AJB، هذا هو PPAT. أما للإيجار الواحد الذي يوقع النوعين يجب أن يحمل التعيينين معاً، ويمكنك طلب رؤية كل قرار.

- ✓ ابحث في AHU Online أو سجل PPAT
- ✓ اطلب نسخة من قرار التعيين
- ✓ طابق الموظف بنوع العقد الذي توقعه، إيجار أو نقل ملكية
- ✓ إيصالات الضرائب قبل التوقيع
- ✓ دُون تاريخ الإيداع لدى BPN كتابياً

08 / 08

مكان كاتب العدل في صفقة شرائك

كاتب العدل هو نقطة الثبات في صفقة بالي. يحتفظ بدفعة الحجز، ويستلم مستندات البائع، ويجري أو ينشّق ال يوضح دليلنا كيف تشتري عقاراً في بالي التسلسل كاملاً، ويغطي الفحص القانوني ما يجب أن يؤكد كاتب العدل.

اختر فيلا من كتالوجنا أو استكشف المناطق. سنعرّفك على كاتب عدل يتعامل مع المشتريين الأجانب، ونتحقق تدفع أي مبلغ.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 الإيجار يذهب إلى كاتب العدل. و Hak Pakai وHGB وعقد البيع تذهب إلى PPAT.

02	لا يجوز أن يتقاضى PPAT أكثر من 1% من السعر، و0.25% فقط على عقد فوق 2.5 مليار روبية.
03	تُدفع ضريبة النقل كالتأجير قبل التوقيع، وإلا لا يستطيع PPAT التوقيع.
04	اربط دفعتك الأخيرة بإيصال مكتب الأراضي، الذي يجب أن يحصل عليه PPAT خلال سبعة أيام عمل.

أسئلة شائعة

ما الفرق بين كاتب العدل وPPAT في بالي؟

يصوغ كاتب العدل العقود والتوكيلات وعقود تأسيس الشركات واتفاقات الإيجار. ويوَقَّع PPAT العقود التي تُغيّر سجل الأراضي، مثل بيع أو منح Hak Pakai أو HGB. الإيجار الطويل يحتاج كاتب العدل فقط.

كم يكلف كاتب العدل في بالي؟

بموجب القانون، يجوز لكاتب العدل أن يتقاضى 1% كحد أقصى على عقد فوق 1 مليار روبية، و0.25% PPAT على عقد فوق 2.5 مليار روبية. ويضع دليل Excel Bali لعام 2026 التكلفة الفعلية عند 0.5-1% في إيجار طويل قياسي.

من يدفع أتعاب كاتب العدل، المشتري أم البائع؟

يتفاوض الطرفان على ذلك ويدوّنانه في مذكرة التفاهم. في معظم صفقات بالي التي ندبر، يدفع المشتري أتعاب كاتب العدل عن الإيجار أو العقد. يدفع كل طرف ضريبته الخاصة: 2.5% ضريبة دخل للبائع، وحتى 5% BPHTB للمشتري.

هل يجب تسجيل الإيجار الطويل لدى BPN؟

لا. الإيجار عقد كاتب عدل ولا يُدرج في سجل الأراضي، وهذا أيضاً سبب عدم استيعاب الإيجار المعتاد أي PHTB. يُفرض بدلاً من ذلك على مالك الأرض ضريبة على الإيجار.

كيف أتتحقق أن كاتب عدل في بالي مرخص؟

ابحث عن الاسم في سجل AHU Online لوزارة العدل الخاص بكاتب العدل، أو سجل وزارة الأراضي PPATJ، واطلب نسخة من قرار التعيين.

من أين نعرف ذلك

سقوف الأتعاب والإجراءات مأخوذة من نصوص القانون 30/2004 (المادة 36)، وPP 24/2016 (المادتان 2 و3)، وATR/BPN 33/2021، وPP 24/1997 (المادتان 40 و62). أُكِّدَت مستويات PPAT مقابل خدمة الاستشارة الوطنية وملخص قانوني إندونيسي ثاني. تتبع الضرائب PP 34/2016 والقانون 1/2022 وPP 34/2017. نطاق Excel Bali لعام 2026 وصفقاتنا الخاصة، وهي نطاق لا تعرفه. مدة معالجة BPN تقدير من الممارسين، ونذكر لا نُقيّم أي مكتب كاتب عدل. هذه ليست استشارة قانونية.

- القانون رقم 30 لعام 2004 بشأن مهنة كاتب العدل، المعدّل بالقانون رقم 2 لعام 2014، المادة 36
- النظام الحكومي رقم 24 لعام 2016 بشأن موظفي تحرير عقود الأراضي، المادتان 12 و32
- Permen ATR/BPN رقم 33 لعام 2021 بشأن أتعاب خدمات PPAT، أكتوبر 2021
- النظام الحكومي رقم 24 لعام 1997 بشأن تسجيل الأراضي، المادتان 40 و62
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2016؛ القانون رقم 1 لعام 2022 (HKPD)؛ النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017
- النظام الحكومي رقم 128 لعام 2015 بشأن الإيرادات غير الضريبية لدى ATR/BPN
- Excel Bali، الدليل الرئيسي لمعاملات الإيجار الطويل في بالي، إصدار 2026، 5 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 إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص، والنتيجة الفعلية تتغير. لا يضمن دخل. لا يشمل الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد 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 تتغير. لا يضمن دخل. لا يشمل الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد وأصحاب الحقوق الآخرين. 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/notary-ppat-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/notary-ppat-bali)