

 Entrada a una parcela en Bali: portón blanco, acceso pavimentado y vegetación a ambos lados

COMPROBACIONES · SUELO Y TITULARIDAD

Due diligence en Bali: qué comprobar antes de pagar la reserva

24 de septiembre de 2026 · 12 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 2 de 4**

Antes de pagar la reserva de una villa en Bali hay que comprobar cuatro cosas: el certificado del suelo, las cargas, la zona urbanística y las licencias de obra. Este es el orden en que lo hacemos nosotros, con lo que cuesta cada paso.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-property-due-diligence-checklist/>

EN RESUMEN

La revisión legal (due diligence) de una villa en Bali empieza por el certificado del suelo. La aplicación Sentuh Tanahku de la agencia del suelo muestra gratis el tipo de derecho, la superficie y el plazo, y la comprobación oficial en la oficina del suelo cuesta Rp 50.000 (PP 128/2015). Cargas, zonificación y licencias se revisan aparte, siempre antes de la reserva.

Rp 50.000

comprobación oficial del certificado en la oficina del suelo (PP 128/2015)

2 feb 2026

fecha desde la que el girik y el Letter C ya no acreditan la titularidad (PP 18/2021, art. 96)

5 años

tras los cuales un tercero ya no puede impugnar un certificado inscrito (PP 24/1997, art. 32)

26,1 %

de los anuncios de Uluwatu están en suelo agrícola o protegido (Propertia, marzo de 2026)

EN ESTE INFORME

01	Qué demuestra el certificado del suelo y qué no
02	Girik y Letter C: por qué los papeles antiguos ya no valen
03	Cómo comprobar tú mismo un certificado del suelo en Bali
04	Cuánto cuestan las comprobaciones oficiales
05	Cargas: la búsqueda que solo puede hacer el notario
06	Con testafarro, la revisión falla por definición
07	La regla de los cinco años que protege un certificado limpio

08	Suelo del pueblo y zonificación: dos riesgos que el certificado no enseña
09	Las estafas inmobiliarias en Bali siguen unos pocos patrones
10	La lista que pasamos antes de cualquier reserva
11	Licencias y promotora: dos comprobaciones aparte
12	Qué significa para el comprador
13	Preguntas frecuentes
14	Cómo lo sabemos

01 / 11

Qué demuestra el certificado del suelo y qué no

Toda compra en Bali se apoya en un documento: el certificado del suelo que emite ATR/BPN, la agencia nacional del suelo de Indonesia. Dice quién es el titular, qué tipo de derecho tiene, cuánto mide la parcela y, si el derecho tiene plazo, cuándo vence. El resto del expediente cuelga de ahí.

Es lo más parecido a la nota simple del Registro de la Propiedad que pides en España, con una diferencia importante: el certificado no dice si en la parcela se puede construir una villa, si un banco tiene una hipoteca sobre ella ni si el pueblo reclama algo. Cada una de esas cosas se comprueba por separado y en otra fuente.

Empieza por leer qué derecho te ofrecen. El Hak Milik (SHM) es la plena propiedad y solo lo pueden tener ciudadanos indonesios. El HGB es un derecho de superficie con plazo, casi siempre a nombre de una sociedad. El Hak Pakai, derecho de uso, es el único que un extranjero residente puede inscribir a su nombre. La guía del Hak Pakai los compara, y en leasehold o plena propiedad explicamos la vía del arrendamiento, la que usan casi todos los compradores extranjeros.

Con qué puede comprar un extranjero

- Leasehold (Hak Sewa)
- Hak Pakai a tu nombre, mientras tengas un permiso de residencia en vigor
- HGB a través de una PT PMA
- Un apartamento con certificado propio en un edificio sobre suelo HGB o Hak Pakai

Lo que no es un derecho sobre el suelo

- El girik y el Letter C
- Un certificado de Hak Milik a nombre de un testafarro que lo tiene «por ti»
- Un contrato de compraventa sin número ni notario
- Suelo del pueblo que arrastra obligaciones con la comunidad tradicional

Fuente: UUPA 5/1960; PP 18/2021, según el resumen de Hukumonline Klinik

Girik y Letter C: por qué los papeles antiguos ya no valen

Girik, Letter C, petok D, pipil y verponding son antiguos recibos fiscales y registros de posesión. Nunca fueron certificados. El PP 18/2021 dio a sus tenedores cinco años para inscribir ese suelo, y el plazo terminó el 2 de febrero de 2026 (artículo 96).

Desde entonces solo sirven como indicio para pedir la inscripción, no como prueba de propiedad. ATR/BPN ha dicho públicamente que el cambio se aplicará a medida que se cartografíen las zonas, así que seguirás viendo parcelas así en venta. Trátalas como suelo sin inscribir: nadie puede decirte cuánto tardará la regularización, cuánto costará ni cómo acabará.

Fuente: PP 18/2021, artículo 96; declaraciones de ATR/BPN sobre el girik, enero de 2026; Hukumonline Klinik

Cómo comprobar tú mismo un certificado del suelo en Bali

ATR/BPN tiene dos herramientas públicas y gratuitas. La aplicación Sentuh Tanahku muestra el tipo de derecho, la superficie, la fecha de vencimiento, el plano de la parcela y el estado de cualquier solicitud en curso. El mapa bhumi.atrbpn.go.id permite buscar la parcela por ubicación y ver su contorno inscrito.

Copia el número de certificado, el tipo de derecho y la oficina del suelo del original, no de una foto que te hayan mandado por WhatsApp. Los certificados electrónicos, emitidos desde diciembre de 2023, llevan un código QR que la aplicación lee.

Lo que más duele no sale en las herramientas gratuitas: hipotecas, bloqueos judiciales y embargos. Para eso necesitas al notario.

-
- 01

Copia los datos del original

Número de certificado, tipo de derecho, oficina del suelo y año de inscripción.

 - 02

Búscalo en Sentuh Tanahku

Titular, superficie, vencimiento y plano tienen que coincidir con lo que te ha dicho el vendedor.

 - 03

Pide la comprobación oficial

Rp 50.000 en la oficina del suelo, pagados por el sistema estatal de cobro y con el original delante.

 - 04

Encarga al PPAT la búsqueda de cargas

Solo el notario de la propiedad de la tierra ve hipotecas, bloqueos y embargos.

05 Recorre los linderos

Compara la valla que ves en la parcela con el contorno medido en el plano.

Fuente: ATR/BPN, aplicación Sentuh Tanahku y bhumi.atrbpn.go.id; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

04 / 11

Cuánto cuestan las comprobaciones oficiales

La comprobación en la oficina del suelo cuesta Rp 50.000 por certificado según el PP 128/2015, el reglamento que fija las tasas de la agencia. Piden el certificado original y no aceptan copias. Si lo tramita otra persona por ti, necesita un poder con un timbre fiscal de Rp 10.000.

El deslinde se calcula con una fórmula. Para parcelas de menos de 10 hectáreas, se divide la superficie entre 500, se multiplica por la tarifa base de Rp 80.000 y se suman Rp 100.000. Una parcela de 1.000 m² sale por unos Rp 260.000, sin contar el desplazamiento del equipo ni los mojoneros. Cuenta con entre 12 y 18 días hábiles desde la visita.

Comprobaciones oficiales y su coste

COMPROBACIÓN	COSTE	QUIÉN LA HACE
Consulta del estado en Sentuh Tanahku	Gratis	Tú
Comprobación del certificado en la oficina del suelo	Rp 50.000	Tú o el notario
Deslinde de una parcela de 1.000 m ²	≈ Rp 260.000	Equipo topográfico de la oficina del suelo
Búsqueda de hipotecas, bloqueos y embargos	Incluida en los honorarios del notario	Solo el PPAT

Fuente: PP 128/2015 sobre las tasas de ATR/BPN; cálculo de la tasa de deslinde de Inproland; Brighton Real Estate, septiembre de 2026

05 / 11

Cargas: la búsqueda que solo puede hacer el notario

Una hipoteca sobre suelo indonesio se inscribe como Hak Tanggungan, y ese registro ya es electrónico. Tú no puedes consultarlo. El PPAT, el notario que firmará tu escritura, ve hipotecas, bloqueos judiciales y embargos en el sistema interno de la agencia.

Pídele esa búsqueda por escrito y con fecha antes de pagar la reserva. Una parcela con una hipoteca viva se puede vender, pero solo si la cancelación y el levantamiento de la carga están dentro del calendario de pagos. El notario tiene que dejar por escrito cómo se hace en tu operación.

Encarga la búsqueda de cargas antes de la reserva. Si sale mal antes de pagar, te vas sin coste. Si sale mal después, estás negociando una devolución.

06 / 11

Con testaferro, la revisión falla por definición

Hay vendedores que ofrecen un Hak Milik a nombre de un amigo indonesio que lo tiene «por ti», con un contrato de préstamo y un poder como respaldo. Los artículos 21 y 26 de la Ley Agraria Básica consideran nulo cualquier acto que pase la plena propiedad a manos extranjeras, abiertamente o a través de otra persona, y el suelo pasa al Estado. El Tribunal Constitucional lo confirmó en la sentencia 21-22/PUU-V/2007.

Nulo significa que los papeles paralelos no te dan ningún derecho. La norma provincial de Bali 4/2026, firmada el 24 de febrero de 2026, va directamente contra el testaferro. En la guía sobre el testaferro (nominee) resumimos lo que dice la ley.

Fuente: UUPA 5/1960, artículos 21 y 26; sentencia del Tribunal Constitucional 21-22/PUU-V/2007; Perda Bali 4/2026

07 / 11

La regla de los cinco años que protege un certificado limpio

La ley del suelo indonesia también juega a favor del comprador cuidadoso. Según el artículo 32 del PP 24/1997, cuando un certificado se ha emitido de buena fe y el titular ha ocupado el suelo durante cinco años, el tercero que no protestó en ese tiempo pierde el derecho a impugnarlo.

Por eso una cadena larga y limpia de titulares inscritos vale más que un certificado recién emitido sobre suelo que cambió de manos el año pasado. Pide al notario el historial del certificado y fíjate en cuánto tiempo lleva el titular actual con la parcela.

Fuente: PP 24/1997 sobre el registro del suelo, artículo 32

08 / 11

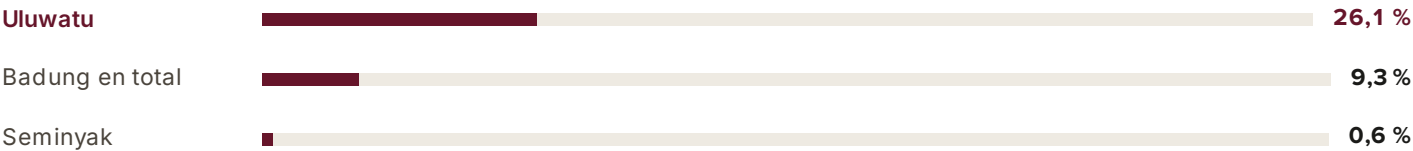
Suelo del pueblo y zonificación: dos riesgos que el certificado no enseña

Parte del suelo de Bali pertenece al pueblo tradicional, el desa adat: parcelas comunales, suelo de templos y solares de vivienda del pueblo. Las obligaciones con la comunidad pasan con el suelo, y algunos pueblos no permiten vender a gente de fuera. El certificado puede estar impecable y el pueblo seguir teniendo algo que decir.

El segundo punto ciego es la zonificación, y ese sí se puede medir. Propertia analizó 16.316 anuncios activos en marzo de 2026. De los 9.495 de Badung con zona identificable, el 9,3 % estaba en suelo

agrícola o protegido. En Uluwatu la cifra subía al 26,1 %; en Seminyak era del 0,6 %. La guía de zonificación explica cómo leer el plan para una parcela concreta.

Anuncios en suelo agrícola o protegido



Anuncios de Badung con zona identificable, n = 9.495, marzo de 2026.

Fuente: Propertia, análisis de 16.316 anuncios activos, marzo de 2026

09 / 11

Las estafas inmobiliarias en Bali siguen unos pocos patrones

Los abogados indonesios describen una y otra vez los mismos esquemas: un certificado falso, o uno real sobre suelo en litigio; que te pidan pagar en efectivo sin papeles; un intermediario sin poder para vender; un precio muy por debajo del mercado con fecha límite; un contrato tan vago que no obliga a nada al vendedor.

Todos caen con la misma rutina: comprobación oficial del original, identidad del vendedor igual a la del certificado, escritura firmada ante un PPAT y pagos atados a documentos, no a promesas. Dos certificados para la misma parcela son un litigio clásico en Indonesia, y eso sale a la luz en la comprobación de la oficina del suelo.

Fuente: Notas jurídicas de PT Digital Global Eksplorasi, febrero de 2024; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

10 / 11

La lista que pasamos antes de cualquier reserva

La repasamos con cada inmueble antes de que el cliente pague una sola rupia. Lleva unos días, y bastantes anuncios se quedan por el camino.

- ✓ El vendedor enseña el certificado original, no una copia
- ✓ El nombre del certificado coincide con el documento de identidad del vendedor, o este tiene un poder notarial del titular para vender
- ✓ Comprobación pedida en la oficina del suelo
- ✓ El PPAT confirma por escrito que no hay hipoteca, bloqueo ni embargo
- ✓ Los linderos coinciden con la valla
- ✓ La zona del plan urbanístico detallado permite lo que quieres construir o alquilar

- ✓ Licencia de obra (PBG) concedida y, si la villa está terminada, certificado de habitabilidad (SLF)
- ✓ La parcela no arrastra obligaciones con el pueblo tradicional
- ✓ Tu derecho y su plazo aparecen con cifras en el borrador de escritura, no como «a largo plazo»

11 / 11

Licencias y promotora: dos comprobaciones aparte

Un certificado limpio cubre el suelo. El edificio necesita sus propios papeles: en PBG y SLF te decimos qué pedir. Si compras sobre plano, entra en juego la empresa que hay detrás del proyecto, y en cómo comprobar una promotora en Bali repasamos los registros públicos.

Si todavía estás haciendo la lista de candidatas, mira las villas del catálogo o empieza por las zonas. Mándanos cualquier inmueble que te interese y revisamos titularidad, zonificación y licencias antes de que pagues la reserva.

Qué significa para el comprador

- 01 El certificado del suelo dice quién tiene qué derecho, y nada sobre zonificación, hipotecas o reclamaciones del pueblo.
- 02 La consulta gratuita en Sentuh Tanahku lleva minutos; la comprobación oficial en la oficina del suelo cuesta Rp 50.000 y exige el original.
- 03 Solo un PPAT ve hipotecas, bloqueos judiciales y embargos, así que esa búsqueda va antes de la reserva.
- 04 Desde el 2 de febrero de 2026 el girik y el Letter C ya no acreditan la propiedad, y un acuerdo con testaferro es nulo por ley.

Preguntas frecuentes

¿Cómo se comprueba un certificado del suelo en Bali?

Empieza gratis con la aplicación Sentuh Tanahku de ATR/BPN o en bhumi.atrbpn.go.id, que muestran tipo de derecho, superficie, vencimiento y plano. La comprobación oficial en la oficina del suelo cuesta Rp 50.000 y exige el original. Las hipotecas y los bloqueos solo los ve el notario (PPAT).

¿Puedo comprar un terreno con girik o Letter C?

Con seguridad, no. Desde el 2 de febrero de 2026 esos papeles ya no acreditan la propiedad (PP 18/2021, artículo 96). Solo sirven como indicio para la inscripción, así que el suelo tiene que inscribirse antes de que una compra pueda apoyarse en él.

¿Cuáles son las estafas inmobiliarias más comunes en Bali?

Certificados falsos o en litigio, pagos en efectivo sin papeles, intermediarios sin poder para vender, precios muy bajos con fecha límite y contratos vagos. La comprobación oficial del certificado, cotejar la identidad del vendedor y firmar la escritura ante un PPAT cortan casi todas.

¿Es seguro un testafierro si el contrato está bien redactado?

No. Según la Ley Agraria Básica, cualquier transmisión de la plena propiedad a un extranjero, abierta u oculta, es nula y el suelo pasa al Estado. Ningún acuerdo paralelo lo arregla.

¿Cuándo hay que hacer la due diligence?

Antes de pagar la reserva, mientras puedes irte sin coste. En cuanto se mueve el dinero pierdes margen, y cualquier devolución depende de cómo esté redactado el contrato. Una revisión básica de titularidad, zona y licencias lleva unos días.

Cómo lo sabemos

Los puntos legales salen del texto de la UUPA 5/1960 (artículos 21 y 26), el PP 18/2021 (artículo 96), el PP 24/1997 (artículo 32) y el PP 128/2015, contrastados con Hukumonline Klinik y publicaciones notariales indonesias. La tasa de deslinde es cálculo nuestro con la fórmula del PP 128/2015. La postura pública de ATR/BPN sobre el girik no coincide del todo con la letra del reglamento, y damos las dos. Los porcentajes de zonificación son del análisis de Propertia sobre 16.316 anuncios activos en marzo de 2026. Las estafas se describen sin nombrar a ninguna empresa. No es asesoramiento jurídico sobre una parcela concreta.

- Ley 5/1960 sobre principios agrarios básicos (UUPA), artículos 21 y 26
- Reglamento del Gobierno 18/2021, artículo 96, sobre registros antiguos y plazos de los derechos
- Reglamento del Gobierno 24/1997 sobre el registro del suelo, artículo 32
- Reglamento del Gobierno 128/2015 sobre las tasas de ATR/BPN y la fórmula del deslinde
- Tribunal Constitucional de Indonesia, sentencia 21-22/PUU-V/2007
- ATR/BPN, aplicación Sentuh Tanahku y bhumi.atrbpn.go.id
- Propertia, análisis de zonificación de los anuncios activos en Bali, marzo de 2026
- Norma provincial de Bali (Perda) 4/2026, firmada el 24 de febrero de 2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las

fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Esríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-property-due-diligence-checklist/