



VIVIR EN BALI · COMUNIDAD Y BANJAR

El banjar en Bali: qué pagan los propietarios extranjeros y cómo funciona

29 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura · Zonas

El banjar no aparece en la escritura, pero es quien lleva la calle donde está tu villa. Entiende qué cobra y por qué antes de firmar el traspaso de la propiedad, no después del primer toque en la verja.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/banjar-en-bali-guia/>

EN RESUMEN

El banjar es el consejo vecinal de Bali: lleva la seguridad, el mantenimiento de la calle y las ceremonias en su propio territorio. Un propietario paga normalmente Rp 50.000–300.000 al mes, menos en zonas tranquilas como Sanur, más en zonas densas de expatriados como Canggu, Berawa, Pererenan y Umalas, más aportaciones puntuales para ceremonias de Rp 100.000–500.000. Deja por escrito, en el contrato de compra o de alquiler, quién paga.

**Rp 50.000–
300.000**

cuota mensual habitual,
según la zona

**Rp 100.000–
500.000**

aportación puntual para una
ceremonia

pecalang

la patrulla de seguridad
propia del banjar

24 horas

cierre de toda la isla que
impone el banjar en Nyepi

EN ESTE INFORME

01 Qué es en realidad un banjar

02 Lo que realmente se paga

03 En qué se va la cuota

04

Quién paga de verdad: en el contrato, no en una conversación

05

Los propietarios extranjeros suelen tener más margen, no menos

06

Nyepi: el único día en que el banjar lo controla todo

07

Tus primeras semanas tras tomar posesión

08

Qué significa para el comprador

09

Preguntas frecuentes

10

Cómo lo sabemos

01 / 07

Qué es en realidad un banjar

Un banjar es la asociación vecinal de base de Bali: de unas pocas decenas a unos pocos cientos de hogares, organizados en torno a un templo y un calendario de ceremonias compartidos. No es un organismo público como lo sería un ayuntamiento, pero es quien de verdad lleva la calle donde está tu villa: la seguridad, el acceso, la recogida de basura y cada ceremonia que corta esa calle durante una tarde.

No te afilias a un banjar formalmente por comprar o alquilar allí. Sí pagas por lo que te da en tu tramo de calle, y vives dentro de sus reglas no escritas hayas firmado algo o no.

Fuente: Bali Expat Housing, cuotas de banjar para inquilinos de larga estancia, 2026

02 / 07

Lo que realmente se paga

La cantidad depende del barrio, no de tu visado ni de cuánto tiempo llevas allí. Los pueblos tranquilos, Sanur, las afueras de Ubud, la costa este, están en la parte baja. Los corredores densos de expatriados, Canggu, Berawa, Pererenan y Umalas, cobran más, y en algunas zonas el banjar ha fijado una tarifa concreta para las villas ocupadas por extranjeros.

Además de la cuota mensual, a veces el banjar pide una aportación puntual para una ceremonia concreta o un proyecto compartido, como reasfaltar un tramo de calle. Esas cantidades no están fijadas por norma; se hablan, y pagarlas se parece más a ser buen vecino que a una obligación.

Cuota mensual del banjar según el tipo de zona

TIPO DE ZONA	CUOTA MENSUAL
Pueblos tranquilos (Sanur, afueras de Ubud, costa este)	Rp 50.000–150.000
Zonas densas de expatriados (Canggu, Berawa, Pererenan, Umalas)	Rp 150.000–300.000
Aportación puntual para ceremonia	Rp 100.000–500.000

Fuente: Bali Expat Housing, 2026; confirmado por Bali Home Immo, desglose de gastos de villa, 2026

En qué se va la cuota

La cuota no es un peaje difuso por vivir allí. Cubre las patrullas de seguridad propias del banjar, conocidas como pecalang, la recogida coordinada de basura, el mantenimiento de la calle y las infraestructuras locales, y la logística de las ceremonias, con los cortes de calle que traen.

En una ciudad, una gestora se encarga de una versión de esto. En un pueblo, lo hace el banjar, con su propio calendario y sus propias reglas.

Fuente: Bali Expat Housing, 2026

Quién paga de verdad: en el contrato, no en una conversación

En la práctica aparecen tres esquemas. Lo más habitual, en un alquiler anual, es que el inquilino pague directamente: lo presentan a los representantes del banjar y paga cada mes o cada trimestre. A veces el dueño mete la cuota dentro del alquiler, lo que es más sencillo de administrar, pero conviene comprobar que de verdad llega al banjar y no se queda con el dueño. Un tercer esquema lo reparte: el dueño cubre la cuota base mensual, y el inquilino asume las aportaciones de ceremonia cuando surgen.

Ninguno de los tres está mal. Lo que está mal es dejarlo sin hablar. Pon una línea en el contrato que diga quién paga, antes de entrar a vivir, no después de que la primera factura genere un desacuerdo.

Conviene hacer

- pedir al dueño que te presente al kelian banjar en las primeras semanas
- pagar a tiempo, y en persona cuando puedas
- guardar los recibos; la mayoría de los banjar los dan
- reservar tiempo antes de Nyepi, cuando la isla se para, aeropuerto incluido

Conviene evitar

- discutir con un representante del banjar en la verja; las quejas pasan por tu dueño o tu gestora
- ignorar un corte de calle anunciado por una ceremonia
- pagar sumas grandes en efectivo sin recibo
- dejar «quién paga al banjar» como un acuerdo verbal, sin nada por escrito en el contrato

Fuente: Bali Expat Housing, 2026; práctica de Rise Real Bali en alquileres de larga estancia

Los propietarios extranjeros suelen tener más margen, no menos

En la práctica, los banjar piden aportaciones ceremoniales a inquilinos y propietarios extranjeros con menos frecuencia que a la familia balinesa de al lado. Es una cortesía, no una norma, y funciona al revés si eres descuidado con ella.

Pagar a tiempo y respetar la logística de las ceremonias construye una reputación que se nota más tarde: los banjar recuerdan a un vecino fácil, y esa buena voluntad suele traducirse en ayuda con problemas del día a día y, alguna vez, en flexibilidad ante un imprevisto.

Fuente: Bali Expat Housing, 2026

06 / 07

Nyepi: el único día en que el banjar lo controla todo

Una vez al año, el banjar recibe una autoridad que no tiene ningún otro día: hacer cumplir Nyepi, el Día del Silencio de Bali. En 2026 cae el 19 de marzo, desde las 6 de la mañana de ese día hasta las 6 de la mañana del siguiente, 24 horas completas.

Se aplican cuatro reglas: nada de fuego ni de luz, incluida la electricidad; nada de trabajar; nada de viajar; nada de entretenimiento. El aeropuerto Ngurah Rai cierra por completo ese día; no despegan ni aterrizan ningún vuelo. Durante toda la jornada, los pecalang patrullan las calles y devuelven a casa a cualquiera que esté fuera sin un motivo real. La noche anterior, los desfiles de Ogoh-ogoh sacan efigies de demonios de hasta 10 metros, que se queman al final de la noche. Haz la compra y carga todos los aparatos con antelación. El día en sí, las tiendas, los repartos e incluso la luz de tu villa quedan prácticamente fuera de servicio.

Fuente: Ocean Earth Travels, guía de Nyepi Bali 2026, 2026

07 / 07

Tus primeras semanas tras tomar posesión

La relación con un banjar se construye en el primer mes, y luego cuesta más levantarla. Unos pocos pasos sencillos evitan la mayoría de los malentendidos.

Hacer en las primeras semanas	Evitar
● pedir al dueño o a la gestora que te presente al kelian banjar ● confirmar la cuota exacta y el calendario de pago, y dejarlo por escrito después de la conversación ● preguntar qué ceremonias vienen y qué calles cortarán ● guardar un número de contacto para emergencias	● confundir la primera visita de un representante del banjar con la de un desconocido cualquiera ● regatear la cuota antes de entender qué cubre ● hacer ruido u ocupar la calle con el coche durante una ceremonia que ya conocías ● llevar una disputa con un vecino directamente al banjar en vez de pasarla por tu dueño

Fuente: Práctica de Rise Real Bali en alquileres de larga estancia

Qué significa para el comprador

-
- 01 Presupuesta Rp 50.000–300.000 al mes para la cuota del banjar, según la zona, más Rp 100.000–500.000 para aportaciones de ceremonia puntuales.
 - 02 La cuota financia servicios reales: patrullas de seguridad (pecalang), recogida de basura, mantenimiento de la calle y logística de ceremonias.
 - 03 Deja por escrito en el contrato quién paga al banjar, el dueño o el inquilino, no como un acuerdo verbal.
 - 04 Reserva Nyepi en tu calendario cada año: 24 horas de cierre en toda la isla, aeropuerto incluido.
-

Preguntas frecuentes

¿Están obligados los propietarios extranjeros a pagar al banjar?

No hay obligación legal, porque el banjar no es un organismo público, pero es práctica habitual. Un dueño o un inquilino de larga estancia casi siempre paga una cuota mensual por la seguridad, la calle y los servicios de basura que el banjar da en esa calle.

¿Cuánto es la cuota mensual del banjar en Bali?

Desde unos Rp 50.000 en zonas tranquilas como Sanur y las afueras de Ubud hasta Rp 300.000 en corredores densos de expatriados como Canggu, Berawa, Pererenan y Umalas. Las aportaciones de ceremonia van aparte, Rp 100.000–500.000 cuando surgen.

¿Quién paga al banjar, el dueño o el inquilino?

No hay una regla fija; aparecen los tres esquemas en la práctica: el inquilino paga directamente, el dueño lo mete en el alquiler, o se reparte la cuota base de las aportaciones de ceremonia. Lo importante es dejarlo escrito en el contrato de alquiler o de compra antes de entrar a vivir.

¿Qué pasa si ignoras al banjar?

Nada formal, pero daña la relación que suaviza los problemas del día a día. Ignorar las cuotas, los cortes de calle o una primera presentación se lee como una falta de respeto, y puede costarte la buena voluntad que de otra forma tendrías en ceremonias, disputas o una emergencia.

¿Qué es Nyepi y afecta a los propietarios de villa?

El Día del Silencio de Bali, que las patrullas pecalang hacen cumplir en toda la isla: nada de fuego ni luz, nada de trabajar, nada de viajar, nada de entretenimiento, durante 24 horas. En 2026 va desde las 6 de la mañana del 19 de marzo hasta las 6 de la mañana del 20. El aeropuerto cierra por completo, y las tiendas y los repartos paran ese día.

Cómo lo sabemos

Las cuotas y la práctica vienen del desglose de Bali Expat Housing para inquilinos de larga estancia, 2026, contrastado con la guía de gastos de villa de Bali Home Immo. No existe un baremo oficial de cuotas de banjar en ningún punto de Bali; cada banjar fija la suya, así que estas cifras son un rango práctico por tipo de zona, no una tarifa. Las fechas y reglas de Nyepi siguen la guía 2026 de Ocean Earth Travels. Todas las cifras aquí están en rupias; un banjar solo trata en rupias, nunca en una divisa extranjera.

— Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

— Bali Home Immo — Villa Expenses in Bali Rental, 2026

— Ocean Earth Travels — Nyepi Bali 2026: Day of Silence Guide, 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.

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/banjar-en-bali-guia/