

TITULARIDAD · PARA EMPEZAR

¿Puede un extranjero comprar casa en Bali? Sí, por tres vías legales

24 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura

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

Un extranjero no puede tener suelo en plena propiedad en Bali. Lo que sí puede es disponer legalmente de una villa o un apartamento durante décadas. La vía que elijas decide qué compras de verdad y si podrás alquilarlo sin problemas.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/can-foreigners-buy-property-in-bali/>

EN RESUMEN

Sí, pero no en plena propiedad. La Ley Agraria Básica (5/1960) reserva el Hak Milik a los indonesios. Un extranjero compra con un leasehold, con un derecho de uso a su nombre (Hak Pakai) de hasta 80 años si reside en Indonesia, o a través de su propia PT PMA con un derecho de superficie (HGB). En nuestro catálogo, nueve de cada diez anuncios se venden en leasehold (septiembre de 2026).

3

vías legales para un comprador extranjero: leasehold, Hak Pakai y PT PMA

Rp 5.000 millones

precio mínimo de una casa en Bali para tenerla con Hak Pakai

9 de 10

anuncios de nuestro catálogo que se venden en leasehold, recuento de septiembre de 2026

27 años

plazo base mediano del leasehold en el catálogo, mismo recuento

EN ESTE INFORME

- 01 ¿Puede un extranjero tener suelo en plena propiedad en Bali?
- 02 Vía 1: el leasehold, como compra casi todo el mundo
- 03 Vía 2: Hak Pakai, un derecho inscrito a tu nombre
- 04 Vía 3: tu propia PT PMA con un derecho de superficie
- 05 Las tres vías, una al lado de otra

- 06 El testaferrero no es una cuarta vía
- 07 ¿Qué hay que comprobar antes de pagar la reserva?
- 08 Qué significa para el comprador
- 09 Preguntas frecuentes
- 10 Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Puede un extranjero tener suelo en plena propiedad en Bali?

No. En Indonesia el suelo se sigue rigiendo por una ley de 1960, la Ley Agraria Básica, que allí todos llaman UUPA. Su artículo 21 reserva a los ciudadanos indonesios el Hak Milik, lo más parecido a la plena propiedad. El artículo 26.2 cierra el atajo evidente: cualquier operación que pase un Hak Milik a un extranjero, directamente o a través de otra persona, es nula y el suelo pasa al Estado.

La prohibición afecta a ese derecho concreto, no a la vivienda en general. La misma ley, desarrollada por el Reglamento del Gobierno 18/2021, permite a los extranjeros tener otros derechos sobre el suelo y lo construido. Se diferencian sobre todo en precio y en duración.

Aquí está la gran diferencia con España, donde un extranjero compra un piso con su NIE ante notario igual que un español. En Indonesia los años en la isla no cambian nada: quien lleva veinte años en Canggu con un KITAP tiene el Hak Milik tan vetado como quien acaba de aterrizar.

02 / 07

Vía 1: el leasehold, como compra casi todo el mundo

Con un leasehold (Hak Sewa) firmas un contrato con el indonesio dueño del suelo y le pagas por adelantado el derecho a usar el terreno, y la villa que hay encima, durante un número fijo de años. Ninguna ley limita quién puede firmar, cuánto debe costar la villa ni cuánto puede durar, así que todo depende del contrato que se firma ante notario.

Por eso el leasehold domina el mercado. En nuestro catálogo se venden así unos nueve anuncios de cada diez, con un plazo base mediano de 27 años según el recuento de septiembre de 2026. Cerca de seis de cada diez incluyen una prórroga en las condiciones de la promotora, casi siempre escrita como 25 + 25 o 30 + 30.

La letra pequeña: tu protección vale lo que valga el contrato. En la guía leasehold o plena propiedad comparamos lo que cuesta cada forma, y en qué pasa cuando se acaba el leasehold están las cláusulas que conviene exigir.

✓ No hace falta visado de residencia: puedes firmar aunque hayas entrado como turista.

- ✓ No hay precio mínimo, así que la misma vía sirve para un estudio de Rp 1.500 millones y para una villa de Rp 15.000 millones sobre el acantilado.
- ✓ El impuesto sobre el pago del leasehold lo debe el dueño del suelo, pero las promotoras a menudo lo meten en el precio: pregunta quién lo asume.
- ✓ Mira desde cuándo cuenta el plazo. En una villa sobre plano, entre la firma, el notario y la entrega de llaves puede pasar un año.

03 / 07

Vía 2: Hak Pakai, un derecho inscrito a tu nombre

Hak Pakai significa derecho de uso, y es el único derecho sobre el suelo que un extranjero puede inscribir a su propio nombre en la Agencia Nacional del Suelo (BPN). Para acceder a él necesitas un permiso de residencia: un KITAS, el visado Second Home o un KITAP.

Tiene sus condiciones de precio y de número. Una resolución ministerial de 2022 fija en Bali un mínimo de Rp 5.000 millones para una casa y Rp 2.000 millones para un apartamento, y solo permite una vivienda por persona o familia. Sobre suelo del Estado el derecho puede llegar a 80 años en tres tramos; sobre el Hak Milik de un indonesio, el plazo es más corto. La guía del Hak Pakai repasa los dos casos punto por punto.

04 / 07

Vía 3: tu propia PT PMA con un derecho de superficie

Una PT PMA es una sociedad limitada indonesia con socios extranjeros. Tampoco puede tener Hak Milik, así que la villa se inscribe como HGB, un derecho de superficie que se concede en los mismos tres tramos que el Hak Pakai.

Es la vía de quien compra para sacar rentabilidad. Una sociedad puede tener varias villas y es la que obtiene la licencia de actividad que exige el alquiler vacacional legal. Desde octubre de 2025 el capital desembolsado mínimo es de Rp 2.500 millones, y la sociedad lleva contabilidad, informes trimestrales e impuesto de sociedades. En la guía de la PT PMA ponemos precio a todo eso.

05 / 07

Las tres vías, una al lado de otra

Elige según el uso que le vas a dar, no según qué vía suena más a «ser dueño».

Vías legales para un comprador extranjero en Bali

	LEASEHOLD	HAK PAKAI	PT PMA CON HGB
A nombre de quién	Tuyo, por contrato	Tuyo, inscrito en el BPN	De tu sociedad, inscrito en el BPN
Visado necesario	No	KITAS o KITAP	No, para los socios
Precio mínimo	Ninguno	Rp 5.000 millones casa, Rp 2.000 millones apartamento	Ninguno, pero Rp 2.500 millones de capital desembolsado
Plazo	El del contrato, a menudo 25–30 años	Hasta 80 años sobre suelo del Estado	Hasta 80 años
Alquiler comercial	Si el contrato lo permite	Uso residencial	Sí, con licencia de actividad
Cuántas viviendas	Las que quieras	Una por persona o familia	Las que quieras

Fuente: UUPA; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022; Reglamento BKPM 5/2025

06 / 07

El testafarro no es una cuarta vía

Puede que te ofrezcan un Hak Milik a nombre de un amigo indonesio, apuntalado con un contrato de préstamo o un poder a tu favor. Ante un tribunal, eso es nulo. El suelo es de quien figura en el certificado, y tus papeles paralelos no te lo devuelven.

Bali, además, ha legislado contra esta práctica en una norma provincial de 2026 que prohíbe las transmisiones mediante testafarro y permite a la provincia sancionar a quien las organice. Lee qué dice la ley sobre el testafarro (nominee) antes de que alguien te lo proponga.

No hacemos operaciones con testafarro, y a un cliente que insiste en ello no le podemos ayudar. El ahorro parece bueno hasta que algo se tuerce, y entonces has perdido todo lo que pagaste.

Rise Real Bali

07 / 07

¿Qué hay que comprobar antes de pagar la reserva?

Sea cual sea la vía, lo que la sostiene son los papeles. En cada villa hacemos estas comprobaciones antes de que el cliente pague nada. Cuando salen bien, la pregunta pasa a ser qué villa: en nuestro catálogo de villas cada ficha lleva el plazo del leasehold, y las guías de zonas comparan tarifas por noche y precios de entrada.

- ✓ Busca el certificado del suelo en el registro del BPN (la aplicación Sentuh Tanahku o bhumi.atrbpn.go.id) y comprueba que el nombre coincide con el del vendedor.
- ✓ Descarta cualquier girik. Desde el 2 de febrero de 2026 estos antiguos recibos fiscales ya no acreditan la titularidad.
- ✓ El plan urbanístico (RDTR) tiene que permitir vivienda, y también alojamiento turístico si vas a alquilar.
- ✓ La villa debe tener licencia de obra (PBG) y, una vez terminada, certificado de habitabilidad (SLF).
- ✓ Para alquilar por noches, la licencia de alquiler turístico (NIB) tiene que estar a nombre de la entidad correcta.

Qué significa para el comprador

- 01 La plena propiedad es solo para ciudadanos indonesios, y ningún permiso de residencia cambia eso.
- 02 El leasehold no exige visado ni precio mínimo, por eso cubre casi todo el mercado; pero vale lo que vale su contrato.
- 03 Con KITAS o KITAP puedes inscribir la villa como Hak Pakai a tu nombre, siempre que la casa cueste Rp 5.000 millones o más.
- 04 Quien quiere alquilar de forma comercial o tener varias villas suele acabar con una PT PMA.

Preguntas frecuentes

¿Se puede comprar terreno en Bali siendo extranjero?

En plena propiedad no: la Ley Agraria Básica la reserva a los ciudadanos indonesios. Lo que sí puedes es comprar en leasehold, inscribir un Hak Pakai si resides en Indonesia o comprar a través de una sociedad tuya, que recibe un derecho HGB.

¿Necesito visado para comprar casa en Bali?

Para el Hak Pakai, sí: KITAS, KITAP o visado Second Home. Un leasehold, o una compra a través de tu propia PT PMA, se firma sin permiso de residencia.

¿Y si me caso con una persona indonesia?

El Hak Milik puede ir a nombre de tu pareja indonesia solo si hay separación de bienes (perjanjian perkawinan). Sin ella el suelo entra en los bienes comunes, y el extranjero no puede tener parte en un Hak Milik (Ley Agraria Básica, art. 21.3). Desde la sentencia 69/PUU-XIII/2015 del Tribunal Constitucional, ese acuerdo también se puede firmar ya casados.

¿Puedo alquilar una villa que tengo con Hak Pakai?

El derecho se concede para vivir, y solo uno por persona o familia. Si buscas ingresos, mira un leasehold que permita subarrendar o una sociedad con licencia de actividad.

¿Qué vía es la más rápida?

Normalmente el leasehold. No hay control de permisos ni precio mínimo, solo contrato y notario; el Hak Pakai espera a tu permiso de residencia y la PT PMA tiene que registrarse antes.

¿Puedo vender un leasehold antes de que termine?

Sí, si el contrato permite la cesión. El comprador paga por los años que te quedan, así que el precio baja a medida que se acorta el plazo.

Cómo lo sabemos

Partimos de las leyes que sostienen cada vía y leímos las reglas sobre derechos, precios mínimos y capital de las sociedades en la norma original o en dos resúmenes jurídicos independientes. El peso del leasehold en el catálogo y el plazo mediano salen de nuestro recuento de anuncios publicados en septiembre de 2026. Es una orientación, no asesoramiento jurídico: pide a un notario de la propiedad de la tierra (PPAT) que confirme la estructura de tu compra.

- Ley Agraria Básica, Ley 5/1960 (UUPA)
- Reglamento del Gobierno 18/2021 sobre derechos sobre el suelo
- Kepmen ATR/BPN 1241/2022, precios mínimos para extranjeros
- Reglamento BKPM 5/2025, capital de la PT PMA
- Reglamento del Gobierno 34/2017, impuesto sobre el arrendamiento de suelo
- Norma provincial de Bali 4/2026 (resumen de DNT Lawyers)
- Tribunal Constitucional de Indonesia, sentencia 69/PUU-XIII/2015, acuerdos matrimoniales
- Recuento del catálogo de Rise Real Bali, septiembre 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/can-foreigners-buy-property-in-bali/