



COMPROBACIONES · ERRORES DEL COMPRADOR

Errores comunes al comprar una propiedad en Bali, y lo que cuesta cada uno

29 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

· Propiedad e impuestos

Los mismos nueve errores aparecen operación tras operación en Bali. Cada uno tiene un precio, una base legal y una comprobación que cuesta mucho menos que el error.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/errores-comprar-propiedad-bali/>

EN RESUMEN

Los errores más caros al comprar en Bali: un terreno con testafarro, saltarte la zonificación, una señal sin condiciones de salida. Un testafarro es nulo por la ley indonesia, así que el comprador pierde el terreno y el dinero. Echarte atrás con un PPJB firmado te cuesta al menos el 20 % de lo pagado. Una revisión legal cuesta Rp 8–30 millones, muy por debajo de cualquiera de estas pérdidas.

100 %

del dinero perdido en una operación con testafarro

20 %+

del depósito que se pierde al echarte atrás de un PPJB firmado

26,1 %

de los anuncios de Uluwatu está en suelo con restricciones de uso (Propertía)

38,92 %

ocupación real fuera de hoteles frente al 64,87 % de los hoteles que algunos compradores meten en su cálculo

EN ESTE INFORME

01 Poner el terreno a nombre de otra persona

02	Comprar por debajo del precio mínimo de tu tipo de derecho
03	Saltarte la comprobación de zonificación
04	Comprar una villa terminada sin pedir el PBG y el SLF
05	Firmar un depósito sin condiciones de salida
06	Presupuestar solo con el precio de venta

07	Calcular los ingresos con la ocupación de los hoteles
08	Pagar dentro de Indonesia en una divisa extranjera
09	Nueve errores frente a nueve comprobaciones
10	Qué significa para el comprador
11	Preguntas frecuentes
12	Cómo lo sabemos

01 / 09

Poner el terreno a nombre de otra persona

El error más caro, con diferencia, es registrar el terreno a través de un testaferro, normalmente un amigo local o un familiar de la pareja, para sortear que un extranjero no puede tener plena propiedad. El artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica (5/1960) anula la transmisión desde el principio. El terreno vuelve al Estado y el dinero pagado no se recupera. La norma provincial de Bali 4/2026 cierra aún más el resquicio y trata el esquema como un riesgo penal, no solo civil.

La comprobación no cuesta nada: el nombre del certificado o de la escritura tiene que ser el del propio comprador, o el de su PT PMA. Nuestra guía sobre si un extranjero puede comprar en Bali explica las vías que sí funcionan.

Fuente: Ley Agraria Básica 5/1960, artículo 26; norma provincial de Bali 4/2026

02 / 09

Comprar por debajo del precio mínimo de tu tipo de derecho

Una segunda versión del mismo error: tomar Hak Pakai sobre una vivienda por debajo del mínimo registrado en Bali. El decreto ministerial ATR/BPN 1241/2022 fija ese suelo en Rp 5.000 millones para una casa y Rp 2.000 millones para un apartamento. Por debajo de esas cifras, la oficina del suelo directamente no registra el derecho, y el comprador se queda con un acuerdo informal en vez de un título.

El arreglo es una comprobación de cinco minutos antes de enamorarte de la propiedad: comparar el precio con los mínimos del decreto. Por debajo de ellos, lo que queda es un leasehold largo o una estructura con PT PMA.

Fuente: Decreto ministerial ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, septiembre de 2022

Saltarte la comprobación de zonificación

Una muestra de 9.495 anuncios en Badung encontró que el 9,3 % estaba en suelo agrícola, protegido o de cinturón verde, donde no se concede licencia de obra. En Uluwatu, la cifra sube al 26,1 %, más o menos uno de cada cuatro anuncios. Compras en ese suelo y ya no hay forma legal de regularizar la casa.

La zonificación se comprueba gratis contra el mapa RDTR de Bali en el portal público GISTARU, antes de gastar nada en un abogado. Hazlo antes de dejarte llevar por las vistas.

Anuncios en suelo con restricciones, regencia de Badung

ZONA	TAMAÑO DE LA MUESTRA	EN SUELO RESTRINGIDO
Uluwatu	1.118 anuncios	26,1 %
Badung en total	9.495 anuncios	9,3 %
Seminyak	699 anuncios	0,6 %

Fuente: Análisis de Propertia sobre anuncios de Badung frente al RTRW 2013–2033, marzo de 2026

Comprar una villa terminada sin pedir el PBG y el SLF

Una villa que parece acabada no es legal por eso solo. El PBG es la licencia de obra; el SLF certifica que el edificio terminado es seguro para ocuparlo. El Reglamento del Gobierno 16/2021 fija sanciones escalonadas para la construcción sin PBG, desde un aviso hasta una orden de paralización, el precinto de la propiedad y, en el extremo, la demolición.

Pide copia de los dos documentos y compara la dirección y el plano con el edificio real, no solo con el papel. Esto entra dentro de la revisión legal de un abogado, no es un paso aparte.

Fuente: Reglamento del Gobierno 16/2021, artículo 45

Firmar un depósito sin condiciones de salida

Un contrato privado de compraventa (PPJB) solo se puede firmar cuando la obra lleva al menos el 20 % construido, el derecho sobre el suelo está confirmado y ya hay PBG, según el Reglamento del Gobierno 12/2021. Si el comprador se echa atrás por razones que no son culpa de la promotora, esta se queda con al menos el 20 % de lo pagado. Si es el banco el que deniega la hipoteca, el tope baja al 10 %.

En una villa de Rp 3.500 millones con el 30 % pagado, eso son al menos Rp 210 millones perdidos por un simple cambio de opinión. Una revisión legal antes del depósito cuesta una fracción de eso, y detecta las cláusulas de salida que faltan antes de que importen.

Echate atrás de un PPJB en una villa de Rp 3.500 millones, 30 % pagado

MOTIVO	SE PIERDE	IMPORTE
El comprador cambia de opinión	20 %+	Rp 210 millones+
El banco deniega la hipoteca	hasta el 10 %	hasta Rp 105 millones

Fuente: Reglamento del Gobierno 12/2021, artículos 22H y 22I; The Indonesian Lawyer, 23 de septiembre de 2026

06 / 09

Presupuestar solo con el precio de venta

El precio anunciado nunca es la factura completa. En una transmisión de título, el comprador paga BPHTB, hasta el 5 %, después de una franquicia de Rp 80 millones. El vendedor paga aparte un impuesto final del 2,5 % sobre la venta. Encima va la minuta del notario y PPAT, con tope del 1 % del valor de la escritura.

En una casa de Rp 5.000 millones, el BPHTB por sí solo ronda los Rp 246 millones, más hasta Rp 50 millones de PPAT. Un leasehold normalmente se salta el BPHTB por completo, porque no cambia el título, pero entonces el dueño del suelo debe un 10 % sobre el alquiler, y tu contrato tiene que decir con claridad quién lo asume.

Fuente: Ley del Impuesto sobre la Renta 1/2022; Reglamentos del Gobierno 34/2016, 24/2016 y 34/2017

07 / 09

Calcular los ingresos con la ocupación de los hoteles

Los hoteles con estrellas de Bali tuvieron una ocupación del 64,87 % en junio de 2026, según la agencia de estadística de Indonesia. El alojamiento sin categoría de hotel, donde en realidad está una villa privada, se quedó en el 38,92 % ese mismo mes, y un año de reservas a corto plazo en Canggu dio un 36,2 % hasta julio de 2026. Si calculas tus números con la cifra de los hoteles, sobrestimas los ingresos casi 1,7 veces.

Un segundo error, relacionado: comprar una villa para alquiler turístico sin comprobar antes si se puede licenciar. El plazo de registro de la licencia de alquiler (NIB) se cerró el 31 de marzo de 2026, y las plataformas de reserva llevan retirando anuncios sin licencia desde el 1 de agosto de 2026. Una villa sin vía a esa licencia no tiene ni una reserva por los canales que importan.

Ocupación: hotel frente a villa



Las cifras de hotel y sin hotel son de junio de 2026; Canggu cubre de agosto de 2025 a julio de 2026.

Fuente: BPS-Statistics Indonesia, provincia de Bali, vía Bali Post, 4 de agosto de 2026; datos de AirROI para Canggu; nota del Ministerio de Turismo, 20 de mayo de 2026

08 / 09

Pagar dentro de Indonesia en una divisa extranjera

La ley de divisas de Indonesia (UU 7/2011) exige que cualquier pago dentro del país se haga en rupias. El artículo 33 fija una pena de hasta un año de cárcel y una multa de hasta Rp 200 millones por saltársela. Es una norma que el comprador occidental no suele conocer, porque pagar en una divisa extranjera es lo normal en casa.

La comprobación es simple: la divisa que figura en el contrato y en las instrucciones de pago tiene que ser la rupia. Dejar bien estructurada la transferencia con tu notario cuesta diez minutos antes de que salga el giro.

Fuente: Ley de Divisas 7/2011, artículos 21 y 33

09 / 09

Nueve errores frente a nueve comprobaciones

Ninguna de estas comprobaciones cuesta más que el más barato de los nueve errores. La mayoría no cuestan nada más que el tiempo de preguntar. Son, salvando las distancias, los mismos fallos que cometen los compradores españoles en el extranjero: no pedir una revisión legal, fiarse de un agente sin comprobarlo por su cuenta.

Coste del error frente al coste de detectarlo

ERROR	LO QUE CUESTA	LO QUE CUESTA LA COMPROBACIÓN
1. Operación con testafarro	100 % del dinero	Leer el nombre del certificado
2. Hak Pakai por debajo del mínimo	El derecho no se registra	Comparar el precio con el decreto 1241/2022
3. Sin comprobación de zonificación	La casa no se puede legalizar	Consultar el mapa GISTARU, gratis
4. Sin PBG ni SLF	Hasta la demolición	Incluida en la revisión de un abogado
5. Depósito sin condiciones de salida	20 %+ de lo pagado	Revisión legal por Rp 8–30 millones
6. Presupuesto sin impuestos	Hasta un 5 %+ del precio	Calcularlo antes de negociar
7. Ocupación calculada con tarifa de hotel	Ingresos sobrestimados 1,7 veces	Sacar tus propios datos de reservas
8. Sin licencia de alquiler	Cero reservas en las plataformas	Pedir el número de NIB
9. Pago en divisa extranjera	Multa de hasta Rp 200 millones	Comprobar la divisa del contrato

Fuente: Ley de Divisas 7/2011, artículos 21 y 33; resumen de Rise Real Bali de las fuentes citadas arriba

Qué significa para el comprador

- 01 Contrata la revisión legal antes del depósito: Rp 8–30 millones frente a una pérdida que empieza en el 20 % de lo pagado.
- 02 El nombre del certificado o de la escritura tiene que ser el del comprador, o el de su PT PMA. Sin testafellos, sin excepciones.
- 03 Calcula los ingresos por alquiler con la ocupación fuera de hoteles, alrededor del 36–39 %, no con la cifra de los hoteles, cerca del 65 %.
- 04 Una villa sin vía a una licencia de alquiler no consigue reservas por las plataformas que de verdad importan.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el error más caro al comprar en Bali?

Poner el terreno a nombre de un testafarro indonesio. El artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica anula la transmisión: el terreno vuelve al Estado y el dinero no se recupera. Las vías legales son un derecho de uso (Hak Pakai), un leasehold largo, o la compra a través de tu propia PT PMA.

¿Cuánto se pierde al echarse atrás de un contrato con la promotora?

Según el Reglamento del Gobierno 12/2021, la promotora se queda con al menos el 20 % de lo pagado si el comprador se retira sin causa justificada, o hasta el 10 % si el banco deniega la hipoteca. En una villa de Rp 3.500 millones con el 30 % pagado, son al menos Rp 210 millones.

¿Puede un extranjero comprar una casa en Bali por debajo de Rp 5.000 millones?

No con un título de Hak Pakai. El decreto ministerial 1241/2022 fija Rp 5.000 millones como suelo para una casa y Rp 2.000 millones para un apartamento por esa vía. Por debajo de esas cifras, lo que queda es un leasehold largo o la compra a través de una PT PMA.

¿Qué ocupación debo usar para calcular los ingresos de una villa?

No la de los hoteles. Los hoteles con estrellas de Bali tuvieron un 64,87 % en junio de 2026, pero el alojamiento sin categoría de hotel, donde está una villa privada, se quedó en el 38,92 %. Los alquileres a corto plazo de Canggu dieron un 36,2 % en el año hasta julio de 2026. Usar la cifra de los hoteles sobrestima los ingresos cerca de 1,7 veces.

¿Cuánto cuesta la revisión legal antes de comprar en Bali?

Los despachos suelen cotizar Rp 8–30 millones por un paquete completo, normalmente de una a tres semanas. Una comprobación exprés del terreno ronda los Rp 15 millones en cerca de una semana. Es una fracción de cualquiera de los errores que está pensada para detectar.

Cómo lo sabemos

Los umbrales y sanciones legales se leen de los textos de la Ley Agraria Básica 5/1960, los Reglamentos del Gobierno 12/2021, 16/2021, 24/2016, 34/2016 y 34/2017, la Ley del Impuesto sobre la Renta 1/2022, la Ley de Divisas 7/2011 y el decreto ministerial ATR/BPN 1241/2022. Los datos de ocupación son notas oficiales de BPS-Statistics Indonesia y el conjunto de datos de Canggu de AirROI; ambos usan metodologías distintas, y la comparación aquí es de orden de magnitud, no una proporción exacta. La cifra de zonificación es una muestra de Propertia sobre anuncios de Badung, marzo de 2026, con direcciones aproximadas. Las cifras de pérdida del depósito y de gastos de cierre son cálculo propio. No se nombra a ninguna promotora ni despacho concreto. Esto no sustituye la revisión de un abogado sobre una propiedad específica.

— Ley Agraria Básica 5/1960, artículo 26 — transmisiones con testafierro nulas, el terreno vuelve al Estado

— Reglamento del Gobierno 12/2021, artículos 22H y 22I — condiciones del PPJB y pérdida del depósito del comprador

— Decreto ministerial ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 — precio mínimo de vivienda para propiedad extranjera en Bali

— BPS-Statistics Indonesia, provincia de Bali — ocupación de hoteles y fuera de hoteles, junio de 2026

— Propertea — análisis de zonificación de 9.495 anuncios de Badung, marzo 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.

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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/errores-comprar-propiedad-bali/