



## TITULARIDAD · DERECHOS SOBRE EL SUELO

# Hak Pakai para extranjeros: cómo funciona el derecho de uso frente al HGB y al Hak Milik

24 de septiembre de 2026 · 9 min de lectura

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

El Hak Pakai es el único derecho sobre el suelo que un extranjero puede tener a su nombre en Indonesia. Exige residir en el país y un precio mínimo. Cuánto dura depende de a quién pertenece el suelo que hay debajo.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/hak-pakai-for-foreigners/>

## EN RESUMEN

El Hak Pakai es un derecho de uso inscrito a nombre de un extranjero residente en la agencia del suelo de Indonesia. Sobre suelo del Estado puede durar hasta 80 años en tres tramos (PP 18/2021). En Bali solo cubre casas desde Rp 5.000 millones y apartamentos desde Rp 2.000 millones (Resolución ministerial 1241/2022).

### 80 años

Hak Pakai sobre suelo del Estado: 30 + 20 + 30 (PP 18/2021)

### 30 años

Hak Pakai sobre suelo en Hak Milik de un indonesio, renovable solo con una nueva escritura

### Rp 5.000 millones

precio mínimo de una casa con suelo en Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)

### 1 año

para vender o transmitir si dejas de residir en Indonesia (PP 103/2015)

## EN ESTE INFORME

01

Los cuatro derechos que verás en una compra en Bali

02

¿Quién puede tener un Hak Pakai?

03

¿Cuál es el precio mínimo del Hak Pakai en Bali?

04

Por qué el Hak Pakai tiene dos techos distintos

05

HGB a través de una PT PMA: cuándo gana la vía de la sociedad

06

Papeles antiguos y cómo comprobar tú mismo un certificado

07

¿Qué pasa con el Hak Pakai si te vas de Indonesia?

08

Qué significa para el comprador

09

Preguntas frecuentes

10

Cómo lo sabemos

## Los cuatro derechos que verás en una compra en Bali

En Indonesia los derechos sobre el suelo se regulan en la Ley Agraria Básica (5/1960), y el PP 18/2021 los desarrolla. Al comprar una villa aparecen cuatro, y solo uno permite que un extranjero figure en el certificado a título personal.

El Hak Milik (SHM) es la plena propiedad sin fecha de fin, solo para ciudadanos indonesios. El HGB, derecho de superficie, lo tienen ciudadanos y sociedades indonesias, incluida una PT PMA con socios extranjeros. El Hak Pakai, derecho de uso, lo puede tener a su nombre un extranjero que vive en Indonesia; la comparación más cercana en España sería un usufructo inscrito, aunque solo como orientación, porque no son figuras equivalentes. El Hak Sewa es el leasehold: un contrato privado, no un derecho inscrito sobre el suelo.

### Derechos sobre el suelo: plazo y quién puede tenerlos

| DERECHO                     | PLAZO                                   | QUIÉN PUEDE TENERLO                                     | ¿ABIERTO A UN EXTRANJERO? |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| Hak Milik (SHM)             | Sin fecha de fin                        | Ciudadanos indonesios                                   | No                        |
| HGB (derecho de superficie) | 30 + 20 + 30, hasta 80 años             | Ciudadanos y sociedades indonesias, incluida una PT PMA | A través de tu sociedad   |
| Hak Pakai                   | Hasta 80 años sobre suelo del Estado    | Ciudadanos y extranjeros con permiso de residencia      | Sí, a tu nombre           |
| Hak Sewa (leasehold)        | El del contrato, normalmente 25–30 años | Cualquiera                                              | Sí, por contrato          |

Fuente: UUPA 5/1960; PP 18/2021, según Hukumonline Klinik y SmartLegal.id

## ¿Quién puede tener un Hak Pakai?

Tienes que vivir legalmente en Indonesia. Eso quiere decir un KITAS de cualquier tipo, incluido el visado Second Home, o un KITAP. El visado a la llegada o el de turista no sirven, y tener una sociedad

en el país sin permiso de residencia tampoco.

La vivienda tiene que ser para vivir. Las normas actuales permiten una casa o un apartamento por persona o familia, en una parcela de hasta 2.000 m<sup>2</sup>. Para algo mayor hace falta una autorización ministerial aparte (Permen ATR/BPN 18/2021).

Con los apartamentos funciona distinto que con las casas. Desde el PP 18/2021, un extranjero puede tener en propiedad horizontal un apartamento (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) en un edificio levantado sobre suelo en HGB o Hak Pakai. La unidad se inscribe a tu nombre, y el mínimo de Rp 2.000 millones en Bali sigue aplicándose.

- ✓ KITAS, visado Second Home o KITAP en vigor el día de la firma de la escritura
- ✓ Una casa o un apartamento por persona o familia
- ✓ Una parcela de 2.000 m<sup>2</sup> o menos
- ✓ Vivienda para vivir, no para explotarla como negocio de alquiler
- ✓ Un precio igual o superior al mínimo de la provincia

03 / 07

## ¿Cuál es el precio mínimo del Hak Pakai en Bali?

La Resolución ministerial ATR/BPN n.º 1241/SK-HK.02/IX/2022 fija un precio mínimo por provincia para que la demanda extranjera no presione sobre la vivienda más barata. Bali está en la franja más alta, junto a Yakarta, Banten y las provincias de Java.

En Bali, una casa con suelo tiene que costar al menos Rp 5.000.000.000, y un apartamento, al menos Rp 2.000.000.000. Los indonesios que viven en el extranjero y compran con estas mismas reglas tienen un mínimo del 75 % de esas cifras. El mínimo se aplica al precio de la operación, así que mira la cifra de la escritura, no la del folleto.

---

**Rp 5.000 millones**

casa con suelo, Bali

---

**Rp 2.000 millones**

apartamento, Bali

---

**2.000 m<sup>2</sup>**

parcela máxima sin  
autorización especial

Fuente: Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, según Hukumonline Klinik y Detik Properti

04 / 07

## Por qué el Hak Pakai tiene dos techos distintos

Aquí es donde más discrepan los asesores, y la respuesta está en el suelo que hay debajo. El PP 18/2021 trata de forma distinta el Hak Pakai sobre suelo del Estado y el que se concede sobre el Hak Milik de otra persona.

El suelo del Estado, o el que está bajo un derecho de gestión (HPL), tiene la escalera completa: una concesión de hasta 30 años, 20 más de prórroga y hasta 30 más de renovación. Sobre suelo que un indonesio tiene en Hak Milik, la concesión llega a 30 años y solo se renueva con una nueva escritura que firme el dueño. No hay prórroga legal entre medias, y el dueño puede decir que no.

En internet verás también «25 años con prórroga» o «hasta 70 años». Ninguna de las dos cifras coincide con el reglamento. Antes de calcular una inversión a 50 años, averigua sobre qué suelo está tu derecho.

---

### Sobre suelo del Estado o HPL

- Primera concesión: hasta 30 años
- La prórroga suma hasta 20
- Después, una renovación de otros 30 años
- El techo son 80 años

---

### Sobre el Hak Milik de un indonesio

- Una sola concesión de hasta 30 años
- El reglamento no prevé prórroga
- Renovar exige una nueva escritura que el dueño acepte firmar
- Al llegar la renovación, quien tiene las cartas es el dueño

Fuente: PP 18/2021, según Hukumonline Klinik y SmartLegal.id

05 / 07

## HGB a través de una PT PMA: cuándo gana la vía de la sociedad

El Hak Pakai sirve para una casa para ti y tu familia. Si quieres alquilar la villa de forma comercial o tener más de una, el derecho suele ir a una sociedad. Una PT PMA recibe un HGB con el mismo calendario de 30 + 20 + 30 y, como es una empresa, también puede obtener la licencia de alquiler turístico (NIB).

La sociedad tiene su propia barrera de entrada, fijada por el BKPM en 2025: Rp 2.500 millones desembolsados y un plan de inversión de más de Rp 10.000 millones que no puede contar ni el suelo ni la villa. No hay tarifas publicadas para pasar el derecho a nombre de una sociedad, así que pide al notario un presupuesto por escrito. En la guía de la PT PMA desglosamos lo que cuesta mantenerla.

06 / 07

## Papeles antiguos y cómo comprobar tú mismo un certificado

El girik, la Letter C, el petok D y documentos parecidos son antiguos recibos fiscales y de posesión, no certificados de titularidad. El PP 18/2021 dio a sus titulares cinco años para inscribir el suelo. Ese plazo se cerró el 2 de febrero de 2026, y desde entonces estos papeles ya no acreditan la titularidad (PP 18/2021, artículo 96).

Una parcela sin certificado inscrito no es una ganga a la espera de papeles. Su situación jurídica es desconocida, y también lo son el tiempo y el dinero que costaría arreglarla. Puedes consultar un certificado gratis en la aplicación Sentuh Tanahku o en [bhumi.atrbpn.go.id](https://bhumi.atrbpn.go.id), donde aparecen el titular, la superficie, las coordenadas y las cargas.

- ✓ Busca el número de certificado antes de mover dinero
- ✓ Comprueba que el nombre del certificado coincide con el de quien firma
- ✓ Confirma si el suelo es del Estado o el Hak Milik de alguien: de eso dependen los 80 años o los 30
- ✓ Compara el precio de la escritura con el mínimo de Rp 5.000 millones o Rp 2.000 millones
- ✓ Si compra una sociedad, pide por escrito el presupuesto del trámite del derecho

07 / 07

## ¿Qué pasa con el Hak Pakai si te vas de Indonesia?

El Hak Pakai va ligado a la residencia. Las normas indonesias exigen desde hace años que el extranjero que deja de vivir en Indonesia, o el heredero que no cumple los requisitos, venda o transmita la casa y el derecho en el plazo de un año (PP 41/1996, recogido en el PP 103/2015). Pide a tu notario que confirme cómo lo formula la norma vigente en tu caso.

Tenlo en cuenta antes de comprar, no cuando caduque tu permiso. Si vas a pasar temporadas largas fuera, un leasehold o una PT PMA pueden aguantar mejor. Compara las vías en nuestra guía sobre comprar casa en Bali siendo extranjero, o mira las villas por encima del mínimo de Rp 5.000 millones y las zonas donde están.

## Qué significa para el comprador

- 01 El Hak Pakai es el único derecho sobre el suelo que un extranjero puede tener a su nombre, y está inscrito en el registro del Estado.
- 02 Tiene tres condiciones: permiso de residencia, uso como vivienda y un precio de al menos Rp 5.000 millones para una casa en Bali o Rp 2.000 millones para un apartamento.
- 03 Sobre suelo del Estado puede llegar a 80 años. Sobre el Hak Milik de un indonesio son 30, renovables solo con la firma del dueño.
- 04 Si te vas de Indonesia, tienes un año para vender o transmitir: elige el derecho según cómo vas a vivir de verdad.

## Preguntas frecuentes

### ¿Qué es el Hak Pakai?

Un derecho de uso sobre el suelo, inscrito en la Agencia Nacional del Suelo (BPN), que un extranjero con permiso de residencia puede tener a su nombre para una vivienda propia. Dura hasta 80 años sobre suelo del Estado.

## ¿Puede un extranjero conseguir el Hak Milik tras años viviendo en Indonesia?

No. El Hak Milik está reservado a los ciudadanos indonesios, sea cual sea tu permiso o el tiempo que lleves allí. Un extranjero puede tener un Hak Pakai, comprar en leasehold o comprar a través de una PT PMA, que recibe un derecho HGB.

---

## ¿Cuánto dura el Hak Pakai?

Sobre suelo del Estado, hasta 80 años: 30, luego una prórroga de 20 y después una renovación de 30. Sobre suelo que un indonesio tiene en Hak Milik, hasta 30 años, renovables solo con una nueva escritura con el dueño.

---

## ¿Cuál es el precio mínimo del Hak Pakai en Bali?

Rp 5.000 millones para una casa con suelo y Rp 2.000 millones para un apartamento, según la Resolución ministerial ATR/BPN 1241/2022. El mínimo se aplica al precio de la escritura.

---

## ¿Es mejor el Hak Pakai que un HGB a través de una PT PMA?

Para una casa en la que vas a vivir, el Hak Pakai es más sencillo y no obliga a llevar una sociedad. Para alquilar o tener varias viviendas encaja mejor una PT PMA con HGB, porque puede tener la licencia de actividad.

---

## ¿Cómo compruebo yo mismo un certificado del suelo en Bali?

Con la aplicación Sentuh Tanahku y el número de certificado, o con el mapa de [bhumi.atrbpn.go.id](https://bhumi.atrbpn.go.id). Los dos muestran gratis el titular, la superficie, las coordenadas y las cargas.

---

## Cómo lo sabemos

Los plazos de cada derecho salen del PP 18/2021, según fuentes jurídicas indonesias que citan los artículos concretos (Hukumonline Klinik, SmartLegal.id). El texto completo no está disponible de forma fiable en los portales oficiales abiertos, así que confirma los números de artículo con un notario antes de firmar. Los precios mínimos salen de la Resolución ministerial ATR/BPN 1241/2022, confirmada por dos resúmenes independientes. Donde las fuentes discrepan sobre el techo del Hak Pakai, mostramos la estructura del reglamento, no una media. No es asesoramiento jurídico.

— Ley n.º 5 de 1960, Ley Agraria Básica (UUPA)

— Reglamento del Gobierno n.º 18 de 2021, según Hukumonline Klinik y SmartLegal.id

— Resolución ministerial ATR/BPN n.º 1241/SK-HK.02/IX/2022, según Hukumonline Klinik y Detik Properti

— Reglamento del Ministro de ATR/BPN n.º 18 de 2021, sobre superficie de la parcela y número de viviendas

— Reglamentos del Gobierno n.º 41 de 1996 y n.º 103 de 2015, sobre la vivienda de extranjeros residentes en Indonesia

— PP 18/2021, artículo 96, y declaraciones de ATR/BPN sobre el girik, enero de 2026

— Reglamento BKPM n.º 5 de 2025, capital de la PT PMA

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?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · [wa.me/6281237692133](https://wa.me/6281237692133)

Esta guía en la web: [riserealbali.com/es/guias/hak-pakai-for-foreigners/](https://riserealbali.com/es/guias/hak-pakai-for-foreigners/)