



ZONAS · ISLAS

Propiedades en Nusa Lembongan: qué ofrece la isla y qué comprobar antes de comprar

3 de octubre de 2026 · 9 min de lectura · Zonas

Nusa Lembongan está a 12 km de Sanur, pero no tiene estadísticas públicas de precios ni un plan urbanístico detallado, así que el comprador tiene que comprobar más de lo habitual.

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

EN RESUMEN

En Nusa Lembongan los extranjeros arriendan el suelo en vez de comprarlo, en una isla de 8,7 km² y unos 5.000 habitantes. El barco rápido desde Sanur tarda entre 30 y 45 minutos y cuesta Rp 175.000–450.000 por trayecto. Los planes urbanísticos detallados cubrían el 0 % de Klungkung en febrero de 2026, así que comprueba tú cada parcela.

30–45 min

barco rápido de Sanur a
Nusa Lembongan

**Rp 175.000–
450.000**

billete de ida del barco
rápido, guías de 2026

0 %

parte de Klungkung cubierta
por un plan urbanístico
detallado, febrero de 2026

Unos 5.000

habitantes en una isla de
8,7 km²

EN ESTE INFORME

01 Dónde está Nusa Lembongan y quién la gobierna

02 Cómo se llega a Nusa Lembongan desde Bali

03 Qué pasa con el agua, la luz y el puente

04 ¿Pueden los extranjeros comprar suelo en Nusa Lembongan?

05 Cómo funciona la zonificación en la isla

06 Cuánto cuestan las propiedades en Nusa Lembongan

07 ¿Es Nusa Lembongan un buen sitio para comprar?

08 Cómo comprobar una parcela de Lembongan antes de pagar

09 Qué significa para el comprador

10 Preguntas frecuentes

11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Dónde está Nusa Lembongan y quién la gobierna

Nusa Lembongan está a 12 km de Sanur, al otro lado del estrecho de Badung. Pertenece a la regencia (kabupaten) de Klungkung, no a Badung, y al distrito de Nusa Penida. Importa, porque la oficina de urbanismo, las normas de licencias y las tasas locales son las de Klungkung, y no coinciden con las de Badung.

La isla ocupa unos 8,7 km² y tiene unos 5.000 habitantes repartidos en dos pueblos, Jungutbatu al norte y Lembongan al sur. Sus aguas albergan al menos 247 especies de coral y 562 de peces de arrecife, y por eso vienen buceadores y aficionados al snorkel. Nuestra página de la zona de Sanur cubre el lado de Bali de la travesía.

Fuente: Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026

02 / 08

Cómo se llega a Nusa Lembongan desde Bali

En barco rápido desde Sanur, que tarda de 30 a 45 minutos con buen tiempo. Cinco operadores cubren la ruta, y los billetes de ida cuestan Rp 175.000–450.000 según la naviera y la clase. Las tarifas medias de una segunda guía caen dentro de esa banda.

Los barcos salen desde las 7 u 8 de la mañana, y las últimas travesías son a las 16–17 h. La mayoría de los operadores desembarca a los pasajeros en la playa de Jungutbatu, donde se llega a la orilla con el agua por las rodillas, y uno usa un embarcadero en el puerto de Telatak. El oleaje manda sobre el horario. De noviembre a marzo, sobre todo en enero y febrero, las olas de 1–2 metros retrasan o cancelan salidas. Por la mañana, antes de las 11 h, el mar está más tranquilo.

La travesía desde Sanur de un vistazo

CONCEPTO	DETALLE
Travesía	30–45 minutos, unos 12 km
Billete de ida	Rp 175.000–450.000
Salidas	De las 7–8 h a las 16–17 h
Temporada de mar movido	De noviembre a marzo, peor en enero y febrero
Desembarco	Sobre todo en la playa de Jungutbatu, un operador en embarcadero

Fuente: The Lembongan Traveller, guía de barcos rápidos, 30 de julio de 2026 (actualizada el 7 de agosto); The Meru Sanur, guía de barcos, 7 de mayo de 2026 (actualizada el 10 de agosto)

03 / 08

Qué pasa con el agua, la luz y el puente

La electricidad llega de una red compartida con Nusa Penida y Nusa Ceningan. Una planta solar híbrida de 3,5 MWac en Nusa Penida abastece a las tres islas y a unos 21.238 clientes. PLN Indonesia Power planeó otros 14,5 MW de solar y eólica con almacenamiento en baterías, la solar para 2025 y la eólica para 2026 (noticias de marzo de 2024). No hemos podido confirmar que esas ampliaciones funcionen.

El agua es la incógnita. En julio de 2023, el gobierno de Klungkung y la empresa de aguas anunciaron una desaladora de 110 litros por segundo para Nusa Ceningan y Nusa Lembongan. No hemos encontrado confirmación de que hoy funcione. Pregunta a cada vendedor de dónde sale el agua de la villa, pide ver facturas recientes y que te enseñe el depósito o el pozo de reserva.

El Puente Amarillo hacia Nusa Ceningan admite motos y peatones, pero no coches. Se planeó para 2026 un puente nuevo para vehículos de cuatro ruedas, con un presupuesto de Rp 112.000 millones del gobierno central (Detik, septiembre de 2025). No hemos encontrado ninguna noticia de que hayan empezado las obras.

Fuente: Koran Jakarta, 12 de marzo de 2024; Okezone, 10 de marzo de 2024; Medcom, 6 de julio de 2023; Detik, 8 de septiembre de 2025

04 / 08

¿Pueden los extranjeros comprar suelo en Nusa Lembongan?

No. La plena propiedad (Hak Milik) está vetada a los extranjeros aquí, como en todo Bali. Lo que se hace es arrendar el suelo (leasehold, Hak Sewa), tener un derecho de uso (Hak Pakai), que exige permiso de estancia y, en Bali, una vivienda de Rp 5.000 millones en adelante, o montar un negocio de alquiler a través de una sociedad de capital extranjero. Nuestras guías de leasehold y plena propiedad y de Hak Pakai comparan las vías.

En una isla pequeña importa una pregunta más. Averigua si la parcela es suelo privado con certificado o suelo comunal consuetudinario del pueblo. Algunos pueblos rechazan cualquier venta a gente de fuera, y un certificado puede parecer limpio mientras el pueblo sigue teniendo voz. Habla con el banjar, la comunidad vecinal balinesa, o con la oficina del pueblo antes de pagar un depósito.

Fuente: Glosario y guías de Rise Real Bali, 2026, a partir del Decreto Ministerial 1241/2022 y el PP 18/2021

05 / 08

Cómo funciona la zonificación en la isla

Sin un plan urbanístico detallado, así que cada parcela necesita su propia comprobación. En el portal de ordenación de la provincia, a 12 de febrero de 2026, los planes detallados (RDTR) no cubrían nada de Klungkung, mientras que Badung, Gianyar y Denpasar estaban cubiertos por completo. Donde no hay plan, la KKPR, la confirmación de ubicación que se exige antes de la licencia de obra, es una evaluación manual. Puede durar unos 20 días hábiles una vez completo el expediente.

La línea de costa pide más cuidado. El Reglamento Provincial 3/2026 protege las playas y la franja costera, y sus sanciones van del apercibimiento por escrito al derribo. Antes de pagar, confirma la distancia de la parcela al agua, su historial de permisos y si la villa tiene licencia de obra (PBG). El alquiler por noches necesita además la licencia de alquiler turístico (NIB). La guía de zonificación recorre el orden.

Fuente: Tarubali, cobertura de los RDTR, 12 de febrero de 2026, y Perda 3/2026, ambos a través de nuestra guía de zonificación; glosario de Rise Real Bali, KKPR

06 / 08

Cuánto cuestan las propiedades en Nusa Lembongan

No podemos darte un precio fiable, porque no hemos encontrado estadísticas públicas de precios ni de ventas de la isla. Los precios de anuncio no muestran lo que se vende, así que no los citamos.

La referencia más cercana que podemos documentar es Sanur, al otro lado del estrecho, donde el suelo se pide a unos Rp 7,77 millones por m² (OwnPropertyAbroad, mayo de 2026). Tómala solo como contexto. Las parcelas, el acceso y la situación de permisos de Lembongan son distintos, y unas pocas ventas pueden mover la media de una isla pequeña. En cuanto a los ingresos por alquiler, la demanda depende de los barcos y del tiempo además de la villa, así que pide el historial de reservas del propio inmueble en lugar de una cifra de zona.

Fuente: OwnPropertyAbroad, resumen de precios del suelo, actualizado el 9 de mayo de 2026

¿Es Nusa Lembongan un buen sitio para comprar?

Encaja con quien valora la vida de isla y acepta hacer más deberes. No encaja con nadie que necesite una salida rápida, porque el mercado es estrecho y no hay datos públicos.

Lo que da la isla

- Sanur está a 12 km, con barcos todos los días
- Arrecifes tan ricos que sostienen una economía de buceo y snorkel
- Una isla pequeña en la que casi todo queda a pocos minutos en moto

Lo que te pide

- Barcos que van más lentos o se paran cuando sube el oleaje, sobre todo de noviembre a marzo
- Detalles de agua y luz que hay que verificar parcela a parcela
- Sin plan urbanístico detallado en Klungkung y sin datos públicos de precios
- Suelo comunal que las personas de fuera no pueden comprar

Cómo comprobar una parcela de Lembongan antes de pagar

Empieza por la due diligence estándar, porque aquí valen todas las reglas habituales. La lista de comprobaciones repasa la titularidad, los permisos y las condiciones del leasehold. Después añade las comprobaciones propias de la isla que siguen. Si prefieres comprar donde sí hay datos públicos, mira el catálogo o compara zonas en nuestra guía de zonas.

- ✓ Si el suelo es privado con certificado o suelo comunal del pueblo
- ✓ La distancia de la parcela a la orilla y el historial de permisos de cualquier edificio que haya en ella
- ✓ De dónde sale el agua, con facturas recientes
- ✓ Cómo se conecta la luz y qué pasa cuando se cae la red
- ✓ Cómo llegarías a un hospital si los barcos se paran un día
- ✓ Quién te la compraría y con qué rapidez

Qué significa para el comprador

- 01 En Lembongan los extranjeros arriendan el suelo, y el suelo comunal del pueblo puede no estar a la venta en absoluto.
- 02 El barco desde Sanur tarda de 30 a 45 minutos y cuesta Rp 175.000–450.000, pero el oleaje puede cancelarlo de noviembre a marzo.
- 03 Klungkung no tenía ningún plan urbanístico detallado en febrero de 2026, así que cada parcela necesita su propia comprobación.

Preguntas frecuentes

¿Cómo se llega a Nusa Lembongan?

En barco rápido desde Sanur. Cruza unos 12 km en 30–45 minutos, con las primeras salidas hacia las 7–8 de la mañana y las últimas a las 16–17 h. Los billetes cuestan Rp 175.000–450.000 por trayecto. En la estación húmeda reserva travesías de mañana, porque por la tarde hay más oleaje.

¿Pueden los extranjeros comprar una propiedad en Nusa Lembongan?

No en plena propiedad. Los extranjeros arriendan el suelo, tienen un derecho de uso (Hak Pakai) o montan un negocio de alquiler a través de una sociedad de capital extranjero. Comprueba también si la parcela es suelo comunal del pueblo, porque algunos pueblos rechazan vender a gente de fuera. Nuestra lista de due diligence cubre las comprobaciones de titularidad, permisos y leasehold.

¿Hay agua y electricidad en Nusa Lembongan?

La electricidad llega de una red híbrida solar y diésel compartida con Nusa Penida y Ceningan. El agua es la incógnita: en 2023 se anunció una desaladora, pero no hemos encontrado confirmación de que funcione. Pide a cada vendedor el origen del agua, facturas recientes y el suministro de reserva.

¿A qué regencia pertenece Nusa Lembongan?

A la regencia de Klungkung, en el distrito de Nusa Penida, y no a Badung como la mayoría de los destinos del sur de Bali. El urbanismo y los permisos pasan por las oficinas de Klungkung, y los pueblos de la isla añaden sus propias normas. Los planes urbanísticos detallados no cubrían nada de Klungkung en febrero de 2026, así que cada parcela necesita su propia confirmación de zonificación.

¿Se puede ir en coche por Nusa Lembongan?

Los coches no pueden cruzar el Puente Amarillo hacia Nusa Ceningan, que solo admite motos y peatones. Se presupuestó y se planeó para 2026 un puente nuevo para vehículos de cuatro ruedas, con Rp 112.000 millones, pero no hemos encontrado ninguna noticia de que hayan empezado las obras. Cuenta con ir en moto y a pie.

Cómo lo sabemos

El tamaño y la población de la isla salen de la entrada de Wikipedia sobre Nusa Lembongan y son estimaciones. No hemos encontrado una cifra propia del BPS para la isla. Los tiempos y precios del barco salen de dos guías de 2026, y los precios varían según el operador, así que confírmalos antes de comprar el billete. Los datos de electricidad y del puente salen de noticias de 2023 a 2025 y no hemos podido verificar su situación actual. La cifra del 0 % en zonificación se publicó a partir del portal de ordenación de la provincia el 12 de febrero de 2026. No citamos precios de anuncio de la isla.

- Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026
- The Lembongan Traveller, guía de barcos rápidos, 30 de julio de 2026; The Meru Sanur, guía de barcos, 7 de mayo de 2026
- Koran Jakarta, 12 de marzo de 2024; Okezone, 10 de marzo de 2024 (electricidad de Nusa Penida)
- Medcom, 6 de julio de 2023 (desalación); Detik, 8 de septiembre de 2025 (puente)
- Tarubali, cobertura de los RDTR, 12 de febrero de 2026, y Perda 3/2026, a través de la guía de zonificación de Rise Real Bali
- OwnPropertyAbroad, resumen de precios del suelo, 9 de mayo 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/comprar-propiedad-nusa-lembongan/