

SPRAWDZENIA · STREFY

Plan zagospodarowania na Bali (RDTR): jak odczytać plan dla swojej działki

24 września 2026 · 10 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

Certyfikat gruntu mówi, kto ma działkę, i nic nie mówi o tym, co wolno na niej zbudować. Tę odpowiedź daje RDTR, a sprzedający pokazują go dużo rzadziej niż certyfikat.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-zoning-rdtr/>

W SKRÓCIE

To, co można zbudować na działce na Bali, decyduje szczegółowy plan zagospodarowania regencji, RDTR – nie certyfikat gruntu. Rozporządzenie prowincji 2/2023 ogranicza zabudowę w strefie turystycznej do 50% powierzchni działki i 15 metrów wysokości. Szczegółowe plany obejmowały 31,49% Bali na 12 lutego 2026 r., przy czym Badung, Gianyar i Denpasar są zmapowane w całości.

15 m

limit wysokości budynków na Bali (Perda Bali 2/2023, art. 95)

50%

maksymalna zabudowa działki w strefie turystycznej

31,49%

tyle Bali obejmowały szczegółowe plany na 12 lutego 2026 r. (Tarubali)

5 lat

maksymalna kara więzienia za przekształcenie chronionych gruntów rolnych (ustawa 41/2009)

W TYM RAPORCIE

01 Certyfikat mówi, czyja jest działka. RDTR mówi, co na niej wolno

02 Limity prowincjonalne: 50% zabudowy, 15 metrów, 20% miejsc parkingowych

03 Jak czytać KDB, KLB, KDH i KTB

- 04 Co strefa zielona oznacza dla kupującego
- 05 Moratorium z 2025 r. i dwa rozporządzenia prowincji z 2026 r.
- 06 Ile Bali ma szczegółowy plan
- 07 KKPR: automatyczne tam, gdzie plan istnieje, wolniejsze tam, gdzie go nie ma

- 08 Kary za budowanie niezgodnie z planem
- 09 Jak sprawdzić strefę działki przed wpłatą rezerwacji
- 10 Gdzie strefowanie mieści się w pełnym sprawdzeniu
- 11 Co to znaczy dla kupującego
- 12 Częste pytania
- 13 Skąd to wiemy

01 / 10

Certyfikat mówi, czyja jest działka. RDTR mówi, co na niej wolno

Każda regencja na Bali przygotowuje RDTR, szczegółowy plan zagospodarowania, który przypisuje każdemu blokowi strefę: mieszkaniową, turystyczną, handlową, rolną, chronioną. Strefa decyduje, czy na działce może stanąć willa, guesthouse, czy nic.

Nad RDTR stoi rama prowincjonalna. Rozporządzenie prowincji 2/2023 o planie zagospodarowania Bali na lata 2023–2043 zastąpiło Perda 16/2009 i jej nowelizację z 2020 r. Jeśli umowa albo prezentacja sprzedażowa wciąż powołuje się na tekst z 2020 r., ktoś przygotował ją na podstawie przepisów, które już nie obowiązują.

Kup na złej strefie, a reszta dokumentów przestaje mieć znaczenie. Nie dostaniesz pozwolenia na budowę dla użytku, którego plan nie dopuszcza, i nie zalicencjonujesz tam najmu.

Źródło: Perda Provinsi Bali 2/2023; Tarubali, prowincjonalny portal planowania przestrzennego Bali

02 / 10

Limity prowincjonalne: 50% zabudowy, 15 metrów, 20% miejsc parkingowych

Artykuł 95 Perda 2/2023 ustala trzy liczby dla stref turystycznych. Zabudowa parteru nie może przekroczyć 50% działki. Żaden budynek nie może przekroczyć 15 metrów wysokości od gruntu. Obiekt noclegowy musi zarezerwować na parking co najmniej 20% swojej powierzchni użytkowej.

Limit wysokości obowiązuje od dekad. W praktyce ogranicza większość budynków na wyspie do około czterech kondygnacji.

50%

maksymalna zabudowa parteru
w strefie turystycznej

15 m

maksymalna wysokość budynku

20%

powierzchni użytkowej
zarezerwowanej na parking

Źródło: Perda Provinsi Bali 2/2023, art. 95, według portalu prowincjonalnego Tarubali

Jak czytać KDB, KLB, KDH i KTB

Wewnątrz każdej strefy RDTR opisuje blok czterema wskaźnikami. To one decydują, czy na działce zmieści się willa, czy tylko ogród.

KDB to udział działki, jaki może zająć parter. KLB to całkowita powierzchnia użytkowa dopuszczona jako wielokrotność powierzchni działki. KDH to udział, który musi zostać zielony i nieutwardzony. KTB ogranicza powierzchnię piwnicy.

Policz to przed wpłatą rezerwacji. Działka 800 m² z KDB 50 i KDH 30 daje 400 m² zabudowy i 240 m² wymaganej zieleni. Odsunięcia od drogi i granic działki odejmują od tego jeszcze więcej, więc realna powierzchnia zabudowy jest mniejsza.

Co oznacza każdy wskaźnik na działce 1000 m²

WSKAŹNIK	CO MIERZY	PRZYKŁAD
KDB	Zabudowa parteru	KDB 50: zabudowa do 500 m ²
KLB	Całkowita powierzchnia użytkowa wobec działki	KLB 2: do 2000 m ² powierzchni
KDH	Wymagana zieleń, powierzchnia nieutwardzona	KDH 20: 200 m ² zostaje zielone
KTB	Powierzchnia piwnicy	KTB 30: piwnica do 300 m ²

Źródło: Permen ATR/BPN 11/2021 o planach zagospodarowania; portal prowincjonalny Tarubali

Co strefa zielona oznacza dla kupującego

Kiedy kupujący mówią „zielona strefa”, mają zwykle na myśli grunt rolny. W jej obrębie leży kategoria chroniona, LP2B, grunt zarezerwowany pod produkcję żywności i osłonięty własną ustawą, 41/2009.

Pokusa jest łatwa do zrozumienia. Ryżowe pole z widokiem kosztuje ułamek ceny działki w strefie turystycznej, a sąsiedzi już zbudowali. Ten argument się nie broni. 21 lipca 2025 r. władze zaczęły usuwać 48 obiektów na plaży Bingin, twierdząc, że żaden nie miał pozwolenia.

Grunt rolny nie zawsze wyklucza dom, a odpowiedź daje RDTR. Czego na pewno nie dopuści: komercyjnej willi na bloku zaklasyfikowanym jako rolny.

Sygnały, że działka jest zielona

- RDTR oznacza blok jako rolny albo LP2B
- Czynne kanały subak
- Cena za ar wyraźnie niższa niż na sąsiednim bloku
- Propozycja „załatwienia” strefy przez znajomości

Sygnały, że na działce można budować

- Strefa mieszkaniowa albo turystyczna
- OSS wydaje potwierdzenie strefowania automatycznie, bo blok leży w zintegrowanym RDTR
- Media w zasięgu
- Budynki tego samego typu obok, z własnym PBG

Źródło: Ustawa 41/2009 o chronionych gruntach rolnych; ABC News, 22 lipca 2025; Detik, 23 lipca 2025

05 / 10

Moratorium z 2025 r. i dwa rozporządzenia prowincji z 2026 r.

We wrześniu 2025 r. powódzie w południowej części Bali zabiły co najmniej 18 osób. Władze prowincji wstrzymały wtedy przekształcanie produktywnych gruntów rolnych pod hotele, wille i restauracje. Publikowane relacje różnie opisują zasięg moratorium – część według zlewni rzek, część według regencji – więc jedynym pewnym testem pozostaje strefa samej działki.

24 lutego 2026 r. przyjęto dwa rozporządzenia prowincji. Perda 4/2026 kontroluje przekształcanie produktywnych gruntów i zakazuje własności typu nominee. Perda 3/2026 chroni plaże i pas nadbrzeżny, z sankcjami administracyjnymi od pisemnego ostrzeżenia po rozbiórkę.

21 LIPCA 2025

Bingin

Usunięto 48 obiektów z chronionego gruntu nadbrzeżnego.

WRZESIEŃ 2025

Powódzie i moratorium

Co najmniej 18 ofiar, potem wstrzymanie przekształcania produktywnych gruntów rolnych.

24 LUTEGO 2026

Podpisano Perda 3/2026 i 4/2026

Ochrona wybrzeża, przekształcanie gruntów rolnych i własność nominee.

Źródło: ABC News, 19 września 2025; Antara Bali i Balitopik, marzec 2026; Bisnis Bali, 26 lutego 2026

06 / 10

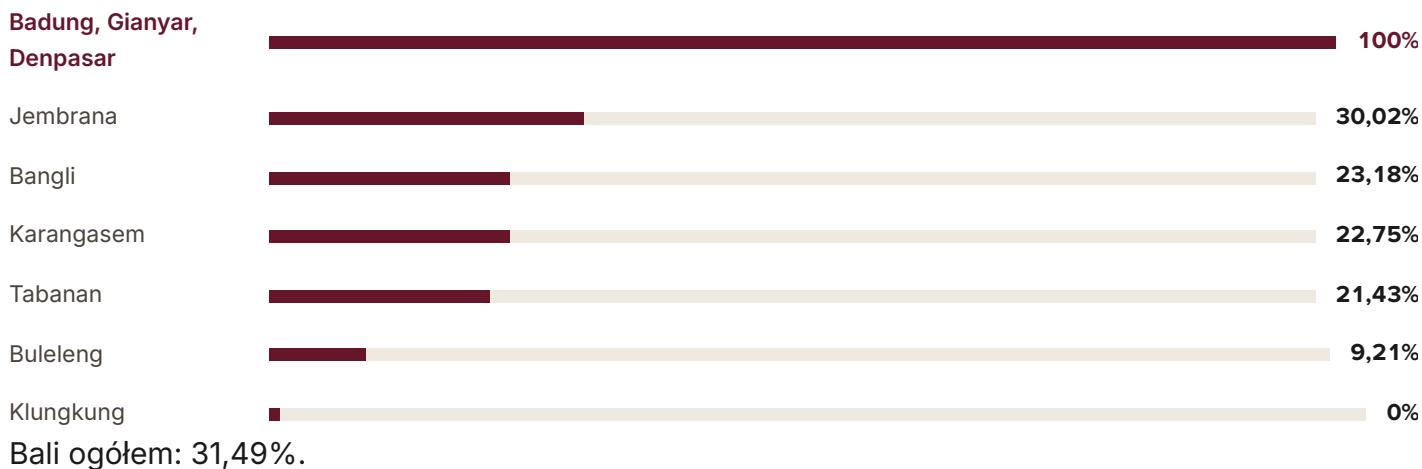
Ile Bali ma szczegółowy plan

Czy RDTR istnieje dla Twojej działki, zależy od regencji. 12 lutego 2026 r. szczegółowe plany obejmowały 176 005 ha z 559 001 ha powierzchni Bali, czyli 31,49%. System OSS miał wgrane 28

z nich.

Rozrzut jest duży. Badung, Gianyar i Denpasar są pokryte w całości. Tabanan ma 21,43%, a spora część jego wybrzeża, gdzie budownictwo przesuwa się w stronę Kedungu i dalej na zachód, leży w części niepokrytej. Klungkung nie miał żadnego szczegółowego planu.

Udział każdej regencji objęty RDTR



Źródło: Tarubali, stan RTRW i RDTR na Bali, 12 lutego 2026

07 / 10

KKPR: automatyczne tam, gdzie plan istnieje, wolniejsze tam, gdzie go nie ma

Przed jakimkolwiek pozwoleniem na budowę inwestycja potrzebuje KKPR, potwierdzenia, że planowana działalność pasuje do planu zagospodarowania. Zastąpiło ono dawne pozwolenie lokalizacyjne.

Tam, gdzie RDTR istnieje i jest wpisany do OSS, system wydaje potwierdzenie automatycznie, często w kilka sekund. Tam, gdzie go nie ma, wniosek trafia do oceny ręcznej zwanej PKKPR. Trwa to do 20 dni roboczych od kompletnego, opłaconego wniosku, a OSS wydaje potwierdzenie automatycznie, jeśli termin minie.

Dwadzieścia dni nie zepsuje transakcji, ale powinno znaleźć się w harmonogramie. Powiąż wpłatę rezerwacji, albo przynajmniej jej zwrot, z potwierdzeniem strefowania.

Źródło: PP 21/2021 o planowaniu przestrzennym; IZIN.co.id i Easybiz o przetwarzaniu PKKPR, 2026

Kary za budowanie niezgodnie z planem

Ustawa 26/2007 o planowaniu przestrzennym, znowelizowana ustawą o tworzeniu miejsc pracy (ustawa 6/2023), przewiduje kary karne za wykorzystanie gruntu niezgodnie z zatwierdzoną strefą. Użycie przestrzeni bez zgody strefowej, gdy zmienia to funkcję gruntu, grozi do 3 lat więzienia i Rp 1 mld grzywny. Jeśli powoduje szkodę na mieniu, górna granica rośnie do 4 lat i Rp 2,5 mld.

Przekształcenie chronionego gruntu rolnego bez zgody to osobne przestępstwo z art. 72 ustawy 41/2009: do 5 lat więzienia i Rp 1 mld grzywny. Sądy rzadko wydają wyrok na podstawie tych artykułów, ale to na nich opierają się decyzje o rozbiórce.

Sprzedający odchodzi od tego ryzyka wraz ze sprzedażą. Posiadacz prawa do użytkowania działki – nie.

Kary karne z indonezyjskich ustaw o planowaniu przestrzennym

PRZESTĘPSTWO	WIĘZIENIE, MAKSIMUM	GRZYWNA, MAKSIMUM
Wykorzystanie gruntu niezgodnie ze strefą, zmiana funkcji (ustawa 26/2007 po nowelizacji)	3 lata	Rp 1 mld
To samo, ze szkodą na mieniu	4 lata	Rp 2,5 mld
Przekształcenie chronionego gruntu rolnego, LP2B (ustawa 41/2009)	5 lat	Rp 1 mld

Źródło: Ustawa 26/2007, art. 69, znowelizowana ustawą 6/2023, za Kontan i SIP Law Firm; ustawa 41/2009, art. 72

Jak sprawdzić strefę działki przed wpłatą rezerwacji

Sprawdzenie zajmuje dzień. Kosztuje dużo mniej niż jakakolwiek prawna naprawa po fakcie.

- 01 Zbierz współrzędne na miejscu**
 Użyj punktu GPS zebranego na działce.
- 02 Otwórz GISTARU**
 Interaktywna mapa RDTR ATR/BPN pokazuje strefę w tym punkcie.
- 03 Odczytaj wskaźniki bloku**
 Wylicz zabudowę i wymaganą zieleń z KDB i KDH, zanim architekt narysuje szkic.

-
- 04** **Złóż wniosek o KKPR przez OSS**
Automatyczne wewnątrz zintegrowanego RDTR. W innym razie PKKPR, do 20 dni roboczych.
-
- 05** **Zapisz to w umowie**
Rezerwacja bez powiązania z potwierdzeniem strefowania to zakład.
-

Źródło: GISTARU RDTR Interaktif, ATR/BPN; PP 21/2021; PP 16/2021

10 / 10

Gdzie strefowanie mieści się w pełnym sprawdzeniu

Strefowanie jest pierwsze w łańcuchu pozwoleń. Po nim przychodzi pozwolenie na budowę i pozwolenie na użytkowanie, opisane w PBG i SLF, oraz licencja na najem, opisana w poradniku o licencjonowaniu. Checklista due diligence układa to wszystko w kolejności.

Wyślij nam dowolną działkę albo willę z naszego katalogu, a nasz prawnik sprawdzi jej strefę przed wpłatą rezerwacji. Nasze strony lokalizacji pokazują, gdzie strefowanie turystyczne jest szerokie, a gdzie działki wymagają bliższego sprawdzenia.

Co to znaczy dla kupującego

-
- 01** To RDTR, nie certyfikat gruntu, decyduje, co można zbudować na działce.
-
- 02** Strefy turystyczne dopuszczają maksymalnie 50% zabudowy i 15 metrów wysokości na mocy Perda Bali 2/2023.
-
- 03** Szczegółowe plany obejmowały 31,49% Bali w lutym 2026 r. Tam, gdzie ich nie ma, potwierdzenie strefowania idzie przez PKKPR, do 20 dni roboczych.
-
- 04** Willa sąsiada niczego nie dowodzi: w lipcu 2025 r. władze usunęły 48 obiektów w Bingin, które nie miały pozwoleń.
-

Częste pytania

Jak sprawdzić strefę działki na Bali?

Weź współrzędne GPS działki i sprawdź je na GISTARU, interaktywnej mapie RDTR prowadzonej przez ATR/BPN. Certyfikat gruntu tego nie powie: dowodzi prawa, nie dopuszczalnego użytkowania.

Czy mogę budować w zielonej strefie, jeśli sąsiedzi już mają wille?

Nie. Budynki sąsiadów nie tworzą prawa. W lipcu 2025 r. władze usunęły 48 obiektów na plaży Bingin, twierdząc, że żaden nie miał pozwolenia.

Co oznaczają KDB i KDH?

KDB to udział działki, jaki może zająć parter, ograniczony do 50% w strefach turystycznych Bali. KDH to udział, który musi zostać zielony: KDH 20 na działce 1000 m² zostawia 200 m² nieutwardzone.

Dlaczego budynki na Bali nie mogą być wyższe niż 15 metrów?

Artykuł 95 Perda Bali 2/2023 ogranicza budynki do 15 metrów od gruntu. Limit kształtuje planowanie na Bali od dekad i obowiązuje w całej prowincji.

Czym jest KKPR i czy jest mi potrzebne?

KKPR potwierdza, że planowana działalność pasuje do planu zagospodarowania, i każde pozwolenie na budowę wymaga go najpierw. Tam, gdzie OSS ma wgrany RDTR, potwierdzenie przychodzi automatycznie. Gdzie indziej idzie przez PKKPR, do 20 dni roboczych.

Skąd to wiemy

Punkty regulacyjne pochodzą z tekstów Perda Provinsi Bali 2/2023, ustawy 26/2007 znowelizowanej ustawą 6/2023, ustawy 41/2009, PP 21/2021 i PP 16/2021 oraz z prowincjonalnego portalu planowania przestrzennego Bali, Tarubali. Dwa niezależne opracowania potwierdzają znowelizowane wysokości kar. Pokrycie RDTR to podsumowanie prowincjonalne z 12 lutego 2026 r. Usunięcie zabudowy w Bingin i powódzie z września 2025 r. opisujemy za ABC News i Detik, bez oceniania kogokolwiek. Publikowane opisy zasięgu moratorium różnią się, więc pokazujemy to zamiast wybierać jeden. To nie jest opinia prawna o konkretnej działce.

- Perda Provinsi Bali nr 2/2023 o planie zagospodarowania Bali 2023–2043, art. 95
- Tarubali, stan RTRW i RDTR na Bali, 12 lutego 2026
- GISTARU RDTR Interaktif, Ministerstwo ATR/BPN
- Ustawa nr 26/2007 o planowaniu przestrzennym, art. 69 i 74, znowelizowana ustawą nr 6/2023
- Ustawa nr 41/2009 o chronionych gruntach rolnych, art. 72
- Perda Bali nr 3/2026 o plażach i pasie nadbrzeżnym oraz nr 4/2026 o gruntach produktywnych i własności nominee, podpisane 24 lutego 2026
- ABC News, usunięcie zabudowy na plaży Bingin, 22 lipca 2025, i powódzie na Bali, 19 września 2025
- Rozporządzenie rządowe nr 21/2021 o planowaniu przestrzennym (KKPR i PKKPR)

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/bali-zoning-rdtr/