



ОСТРОВ · ГИД

Рисовые террасы Бали: Джатилувих, Тегаллаланг и что с ними делает закон

7 октября 2026 · ≈ 8 мин · Исследования

Рисовые террасы Бали — это не один объект, а десятки долин с разным билетом и разной толпой. Сравниваем Джатилувих, Тегаллаланг, Сидемен и Пупуан, объясняем статус ЮНЕСКО и показываем, почему рядом с полями почт и нельзя строить.

КОРОТКО

Рисовые террасы Бали лучше смотреть в Джатилувихе: билет иностранцу Rp 75 000 (≈ \$ 4), поля занимают более 600 га, толпы почти нет. Тегаллаланг ближе к Убуду, но с платными качелями. Субак вписан в список ЮНЕСКО в 2012 году на 19 519,9 га. Строить на таких землях закон запрещает.

2012

год включения субака в список ЮНЕСКО

19 519,9 га

площадь объекта ЮНЕСКО без буферной зоны

Rp 75 000

билет иностранцу в Джатилувих (≈ \$ 4)

62%

доля защищённых LP2B в рисовых землях Бали, при норме 87%

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 01 | Рисовые террасы Бали: где они и чем отличаются | 05 | Сравнение террас: Джатилувих, Тегаллаланг, Сидемен, Пупуан |
| 02 | Рисовые террасы Бали и ЮНЕСКО: что именно охраняется | 06 | Почему рядом с террасами не строят: зелёные зоны и LP2B |
| 03 | Джатилувих: билет, часы и лучшее время | 07 | Террасы и поездка на остров: как совместить |
| 04 | Тегаллаланг и Убуд: качели и платные фотозоны | 08 | Что это значит для покупателя |

01 / 07

Рисовые террасы Бали: где они и чем отличаются

Лучшие рисовые террасы Бали — Джатилувих в Табанане для спокойной поездки и Тегаллаланг под Убудом для короткой. Всё остальное — вопрос расстояния, билета и числа людей в кадре.

Остров держится на ирригации субак: общинные каналы и плотины делят воду между полями. Поэтому террасы здесь не декорация. Это работающие поля, на которых рис сажают в разные месяцы, и цвет склона меняется от изумрудного до золотого.

Район Сидемен мы разбирали отдельно, в материале Сидемен на Бали. Здесь же сравниваем сами террасы между собой и смотрим на них глазами покупателя.

600+ га	20 мин	1,5–2,5 ч
рабочих рисовых полей Джатилуиха Tabanan, высота около 700 м	от Убуда до Тегаллаланга на машине или байке	от Sanggu до больших террас в одну сторону

Источник: Bali Holiday Secrets, Jatiluwih и Tegalalang, 2026; GoAsia, Jatiluwih

02 / 07

Рисовые террасы Бали и ЮНЕСКО: что именно охраняется

ЮНЕСКО охраняет не одно поле, а систему целиком. Объект «Культурный ландшафт провинции Бали: система субак» внесён в список в 2012 году. Площадь — 19 519,9 га, буферная зона — ещё 1454,8 га.

По описанию ЮНЕСКО, это пять рисовых ландшафтов с их водными храмами. Они разбросаны по пяти регентствам: Bangli, Gianyar, Tabanan, Buleleng и Badung. Джатилувих в Penebel, Tabanan, входит в этот охраняемый ландшафт.

С Тегаллалангом сложнее. В описании ЮНЕСКО он по имени не назван, хотя многие гиды пишут про его статус. Перед покупкой участка рядом проверяйте границу по карте охраняемой зоны, а не по рассказу продавца.

Статус ЮНЕСКО — защита ландшафта, а не билет на вход: касса и часы работы у каждой террасы свои.

Источник: UNESCO World Heritage Centre, объект № 1194; Mongabay Indonesia, 26.04.2019



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон



Записаться на показ



Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 07

Джатилувих: билет, часы и лучшее время

Джатилувих — самые просторные террасы острова и самые тихие из больших. Билет иностранцу взрослому Rp 75 000 ($\approx$ \$ 4), ребёнку Rp 50 000 ($\approx$ \$ 3) с 1 апреля 2025 года. Работает ежедневно с 8:00 до 18:00.

Расходятся данные о цене. Один путеводитель 2026 года называет Rp 100 000 ($\approx$ \$ 6) и часы с 6:00 до 19:00. Мы держим официальный тариф из публикаций detikBali и Kilas Bali и ставим пометку «сверяем» до проверки на кассе.

Сухой сезон, апрель–октябрь, даёт ясные виды на гору Батукару. Рис высаживают в разное время, поэтому зелёные склоны есть круглый год. Туристические автобусы приходят к 10–11 утра, потому приезжайте к девяти.

Джатилувих: цифры для поездки

что	значение	источник
Билет, взрослый иностранец	Rp 75 000 ($\approx$ \$ 4)	detikBali, 26.09.2025
Билет, ребёнок иностранец	Rp 50 000 ($\approx$ \$ 3)	Kilas Bali, 16.03.2025
Часы работы	8:00–18:00	detikBali, 26.09.2025
Сверяем	Rp 100 000 ($\approx$ \$ 6), 6:00–19:00	Bali Holiday Secrets, 2026

Источник: detikBali, 26.09.2025; Kilas Bali, 16.03.2025; Bali Holiday Secrets, 2026; купс Rp 17 700 за \$ 1 по состоянию на 10.09.2026

04 / 07

Тегаллаланг и Убуд: качели и платные фотозоны

Тегаллаланг — террасы у дороги в 20 минутах от Убуда. Вход держат местные землевладельцы и берут добровольный взнос Rp 15 000–20 000 ($\approx$ \$ 1) у разных касс. Работают

с 7:00 до 18:00, а кафе и качели открываются с 8–9 утра.

Качели, зиплайны и фотоплощадки здесь коммерческие, и это нормально для места с таким потоком. Одинарные качели стоят Rp 150 000–400 000 (≈ \$ 8–23), платёж напрокат ещё Rp 150 000–250 000. Цены у разных операторов различаются, торгуйтесь до съёмки.

Лучший свет — с 6:00 до 8:30 или после 15:30. В пиковые часы поток плотный, и фото без людей почти нереально. Что смотреть дальше по маршруту, мы собрали в материале что посмотреть на Бали.

Тегаллаланг: что платить на месте

статья	цена	примечание
Взнос у кассы	Rp 15 000–20 000 (≈ \$ 1)	у разных землевладельцев
Парковка байк / машина	Rp 5 000 / Rp 10 000	≈ \$ 0,3 / ≈ \$ 0,6
Качели, одинарные	Rp 150 000–400 000 (≈ \$ 8–23)	два источника, диапазон
Точка рассвета	Rp 50 000 (≈ \$ 3)	один источник, сверяем

Источник: Bali Holiday Secrets, Tegalalang, обновлено 29.06.2026; The Common Wanderer, Tegalalang; курс Rp 17 700 за \$ 1

05 / 07

Сравнение террас: Джатилувих, Тегаллаланг, Сидемен, Пупуан

Если выбирать одну поездку, берите Джатилувих: он тише Тегаллаланга и крупнее Сидемена. Тегаллаланг подойдёт, когда у вас полдня и вы живёте в Убуде. Сидемен и Пупуан нужны ради тишины и ночёвки.

Время в пути указано по данным путеводителей, это средние значения без пробок. Билеты у Сидемена и Пупуана мы не нашли в подтверждённых источниках, поэтому в таблице их нет.

Террасы Бали: свой расчёт для выбора маршрута

терраса	регентство	от Ubud	от Canggu	билет	людность
Jatiluwih	Tabanan	1,5–2 ч	1,5–2,5 ч	Rp 75 000 (≈ \$ 4)	низкая
Tegallalang	Gianyar	20 мин	1,5–2 ч	Rp 15 000–20 000 (≈ \$ 1)	высокая
Sidemen	Karangasem	1,5 ч	2,5 ч	нет подтверждённой цифры	низкая
Pupuan	Tabanan	нет данных	2–3 ч	нет подтверждённой цифры	очень низкая

Источник: Bali Holiday Secrets, Jatiluwih, Tegalalang, Sidemen; GoAsia, Jatiluwih; Authentic Indonesia, Pupuan; обзоры 2025–2026

Почему рядом с террасами не строят: зелёные зоны и LP2B

Строить на рисовом поле нельзя, потому что оно почти всегда лежит в зелёной зоне. Часть таких полей — защищённые сельхозземли LP2B. Как читать зону в плане, мы объясняли в материале зонирование на Бали и RDTR.

Давление растёт. На 26.11.2025 в Бали было около 68 078 га риса, а переводили в другое назначение в среднем 1 254 га в год за пять лет. В июле 2026 года власти называли 64 704 га риса и около 700 га ежегодной потери. Цифры расходятся, обе даём с источником.

Министр Nusron Wahid в ноябре 2025 года объявил мораторий: земли LP2B менять нельзя вовсе. Доля LP2B на Бали — 62% при нормативе 87%. Провинция приняла Perda № 4 за 2026 год: контроль перевода продуктивных земель и запрет передачи через номинальных владельцев.

Почему вид на террасы — не повод покупать

- поле в LP2B менять нельзя вовсе
- соседняя стройка не доказывает законность
- рядом охраняемый ландшафт субак
- разрешение придётся доказывать документами

Что проверить до задатка

- зону квартала в RDTR кабупатена
- статус участка: LP2B или нет
- сертификат и совпадение границ с картой
- PBG и документы соседних построек

Источник: CNA Indonesia, 26.11.2025; RRI Denpasar, Perda № 4/2026 и выступление Governor Koster, 25.07.2026; UU № 41/2009; Antara Bali

Террасы и поездка на остров: как совместить

Выделите на террасы одно утро и спокойно проверьте участок, который вам предложили. Вид в рекламе часто снят с чужой земли. Вместе с районом Убуд это занимает день.

Если будете на Бали, мы покажем объекты на месте и вместе пройдем границу зоны по карте: инвест-тур. Подборку проектов смотрите в каталоге объектов.

- ✓ Приезжайте к открытию кассы, до автобусов
- ✓ Берите наличные рупии: у кассы терминала может не быть
- ✓ Не платите за «фото на частной земле» без цены заранее
- ✓ Просите у продавца участка кадастровый номер, а не скриншот с картой
- ✓ Сверяйте границу охраняемой зоны на карте, не по рассказу

Что это значит для покупателя

- 01 Одна поездка — Джатилувих: Rp 75 000 ($\approx$ \$ 4), более 600 га и тише Тегаллаланга.
- 02 Статус ЮНЕСКО охраняет ландшафт субак на 19 519,9 га, но не отменяет проверки границ конкретного участка.
- 03 Земли LP2B менять нельзя вовсе, поэтому вид на поле не гарантирует разрешение на дом.
- 04 Перед задатком проверьте зону по RDTR и статус LP2B, а не фото соседней стройки.

Частые вопросы

Какие рисовые террасы на Бали самые красивые?

Чаще всего называют Джатилувих в Табанане и Тегаллаланг у Убуда. Джатилувих больше, шире и тише: более 600 гектаров рабочих полей и билет Rp 75 000 ($\approx$ \$ 4). Тегаллаланг ближе к Убуду, но плотнее по людям. Сидемен и Пупуан подойдут тем, кто готов ехать дальше ради тишины.

Рисовые террасы Бали входят в список ЮНЕСКО?

Да. Система субак вписана в список всемирного наследия в 2012 году под названием «Культурный ландшафт провинции Бали». Площадь 19 519,9 га плюс буферная зона 1 454,8 га. Джатилувих входит в этот ландшафт. Тегаллаланг в описании ЮНЕСКО по имени не назван, границу смотрите по карте.

Сколько стоит билет в Джатилувих в 2026 году?

Официальный тариф для иностранного взрослого Rp 75 000 ($\approx$ \$ 4), для ребёнка Rp 50 000 ($\approx$ \$ 3), он действует с апреля 2025 года. Один путеводитель 2026 года называет Rp 100 000 ($\approx$ \$ 6). Расхождение мы помечаем «сверяем»: уточняйте на кассе перед поездкой.

Сколько стоят качели в Тегаллаланге?

Одинарные качели стоят Rp 150 000–400 000 ($\approx$ \$ 8–23) в зависимости от оператора, платёж напрокат ещё Rp 150 000–250 000. Вход к самим террасам — добровольный взнос Rp 15 000–20 000 ($\approx$ \$ 1). Цены двух источников расходятся, диапазон отражает обе цифры.

Можно ли купить землю или построить виллу у рисовых террас?

Только если участок не в зелёной зоне и не в LP2B. Рисовые поля почти всегда сельхозземли, и защищённые земли менять нельзя. Сначала смотрите зону в RDTR кабупатена и статус LP2B, затем разрешение PBG. Вид на террасы сам по себе ничего не разрешает.

Метод и источники

Факты взяты из страницы ЮНЕСКО № 1194, публикаций detikBali, Kilas Bali, CNA Indonesia, RRI Denpasar, Mongabay Indonesia и путеводителей Bali Holiday Secrets, GoAsia, The Common Wanderer, Authentic Indonesia. Рупии пересчитаны по курсу site.json: Rp 17 700 за \$ 1 по состоянию на 10.09.2026. Время в пути, людность и диапазоны цен — оценки путеводителей, не официальные данные. Таблица сравнения — наш свой расчёт. Статья не является юридической консультацией.

- UNESCO World Heritage Centre: Cultural Landscape of Bali Province, объект № 1194
- detikBali: «Tips dan Persiapan ke DTW Jatiluwih», 26.09.2025
- Kilas Bali: «Tiket Masuk Jatiluwih Naik per 1 April 2025», 16.03.2025
- Bali Holiday Secrets: Jatiluwih, Tegalalang, Sidemen, 2026
- CNA Indonesia: «Bali darurat sawah produktif», 26.11.2025
- RRI Denpasar: Perda № 4/2026 о контроле перевода земель, 2026; Koster, 25.07.2026
- Mongabay Indonesia: «Nasib Jatiluwih setelah menjadi warisan budaya dunia», 26.04.2019
- UU № 41/2009 о защите сельскохозяйственных земель

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.



Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

● На связи

