



PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG  
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BADUNG "MANGUPRAJA MANDALA"  
JALAN RAYA SEMPIDI - BADUNG BALI Telp. (0361) 9009401, Fax (0361) 9009399

VALIDASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG  
NOMOR : 1297/VLD.E/TR/VIII/2025

|    |                                          |                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Tanggal Validasi :                       | 07 Agustus 2025                                                                                                    |
| 2  | Nomor Induk Berusaha :                   | 0509240039665                                                                                                      |
| 3  | Penanggung Jawab :                       | PT. VIBE DEVELOPMENT LAB                                                                                           |
| 4  | No. KKPR/PKKPR :                         | 02072510115103696                                                                                                  |
| 5  | No. NIB/NIBEL:                           | 27853, 22.03.000003508.0, 22.03.000003602.0                                                                        |
| 6  | No. SHM/SHGB :                           | 25716                                                                                                              |
| 7  | Judul KBLI :                             | 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa / Vila                                                        |
| 8  | Peraturan Bupati :                       | Peraturan Bupati Badung No. 59 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2021-2041 |
| 9  | Pola Ruang :                             | Subzona Pariwisata (W)                                                                                             |
| 10 | Koordinat Yang Sesuai :                  | 303900,9025045; 303908,9024912; 304043,9024969; 304054,9025020; 303979,9024997; 303946,9025044                     |
| 11 | Kesesuaian Ruang :                       | I - Di Ijinkan                                                                                                     |
| 12 | Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang : |                                                                                                                    |
|    | KDB :                                    | 50%                                                                                                                |
|    | KLB :                                    | 2,0                                                                                                                |
|    | KDH :                                    | 15%                                                                                                                |
| 13 | Ketentuan Tambahan :                     | -                                                                                                                  |

Plt. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan  
Penataan Ruang Kabupaten Badung



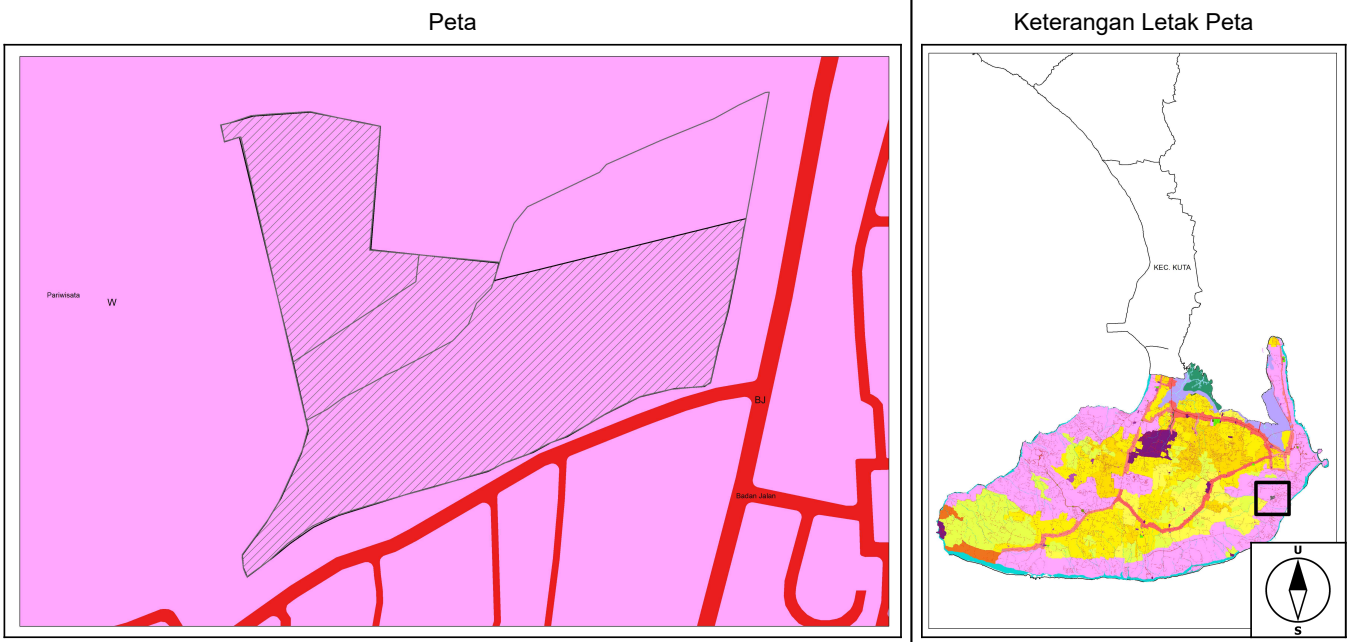
**Ir. I Nyoman R Karyasa, S.T., M.T.**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 197411052003121003

- 1. Dokumen ini diterbitkan sistem elektronik melalui sistem Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung berdasarkan data dari pemohon, tersimpan dalam sistem elektronik yang menjadi tanggung jawab pemohon.
- 2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
- 3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.



Peta Kajian Teknis Validasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Validasi KKPR dinyatakan **I - Di Ijinkan** dengan pertimbangan :  
• Hasil verifikasi permohonan Validasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang



Legenda Peta

**KETERANGAN :**

**Batas Administrasi**

--- Batas Kecamatan

--- Batas Desa

**Batas Perencanaan**

--- Batas WP

--- Batas SWP

--- Batas Blok

**Perairan**

~ Garis Pantai

~ Sungai

**Penjelasan Kode Lokasi**

WP WP

SWP SWP

Blok Blok

I.A.1

**Ibukota Pemerintahan**

o Ibukota Kecamatan

• Ibukota Desa/Kelurahan

**RENCANA POLA RUANG**

**Zona Lindung**

**Zona Badan Air**

BA Badan Air

**Zona Perlindungan Setempat**

PS Perlindungan Setempat

**Zona Konservasi**

THR Taman Hutan Raya

**Zona Ekosistem Mangrove**

EM Ekosistem Mangrove

**Zona Ruang Terbuka Hijau**

RTH Taman Kota

RTH Taman RW

RTH Pemakaman

**Zona Budi Daya**

**Zona Badan Jalan**

BJ Badan Jalan

**Zona Pertanian**

P-2 Hortikultura

**Zona Perikanan**

IK-2 Perikanan Budidaya

**Zona Pembangkitan Tenaga Listrik**

PTL Pembangkitan Tenaga Listrik

**Zona Pariwisata**

W Pariwisata

**Zona Perumahan**

R-2 Perumahan Kepadatan Tinggi

R-3 Perumahan Kepadatan Sedang

R-4 Perumahan Kepadatan Rendah

**Zona Sarana Pelayanan Umum**

SPU-1 SPU Skala Kota

SPU-2 SPU Skala Kecamatan

SPU-3 SPU Skala Kelurahan

SPU-4 SPU Skala RW

**Zona Campuran**

C-2 Campuran Intensitas Menengah/Sedang

**Zona Perdagangan dan Jasa**

K-1 Perdagangan dan Jasa Skala Kota

K-2 Perdagangan dan Jasa Skala WP

K-3 Perdagangan dan Jasa Skala SWP

**Zona Perkantoran**

KT Perkantoran

Arahan Peraturan Zonasi/Ketentuan

Peraturan Bupati Badung Nomor 59 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2021 - 2041

Koordinat batas bidang rencana lokasi kegiatan

| No. | Koordinat (X,Y) |
|-----|-----------------|
| 1   | 303900,9025045  |
| 2   | 303908,9024912  |
| 3   | 304043,9024969  |
| 4   | 304054,9025020  |
| 5   | 303979,9024997  |
| 6   | 303946,9025044  |



Keterangan lain yang dianggap perlu

Dicetak tanggal : 07 Agustus 2025

1. Dokumen ini diterbitkan sistem elektronik melalui sistem Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung berdasarkan data dari pemohon, tersimpan dalam sistem elektronik yang menjadi tanggung jawab pemohon.  
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.  
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSRé-BSSN.





## PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

### PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO NOMOR INDUK BERUSAHA: 0509240039665

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Nomor Induk Berusaha (NIB) kepada:

- |                                                          |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nama Pelaku Usaha                                     | : PT VIBE DEVELOPMENT LAB                                                                                              |
| 2. Alamat Kantor                                         | : Jl. Raya Kayu Tulang No.18, Desa/Kelurahan Cangu, Kec. Kuta Utara,<br>Kab. Badung, Provinsi Bali,<br>Kode Pos: 80363 |
| No. Telepon                                              | : 082114336935                                                                                                         |
| Email                                                    | : vibedevelopmentlab@gmail.com                                                                                         |
| 3. Status Penanaman Modal                                | : PMA                                                                                                                  |
| 4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) | : Lihat Lampiran                                                                                                       |

NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai hak akses kepabeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

Pelaku Usaha dengan NIB tersebut di atas dapat melaksanakan kegiatan berusaha sebagaimana terlampir dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan di Jakarta, tanggal: 5 September 2024

**Menteri Investasi dan Hilirisasi/  
Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal,**



Ditandatangani secara elektronik

Dicetak tanggal: 2 Juli 2025

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



**BATARA**  
Badung Tata Ruang





PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO  
LAMPIRAN

NOMOR INDUK BERUSAHA: 0509240039665

Lampiran berikut ini memuat daftar bidang usaha untuk:

| No. | Kode KBLI | Judul KBLI                                          | Lokasi Usaha                                                                                                           | Tingkat Risiko  | Perizinan Berusaha |        |            |
|-----|-----------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------|------------|
|     |           |                                                     |                                                                                                                        |                 | Jenis              | Status | Keterangan |
| 1   | 68200     | Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak | Raya Kayu Tulang 18, Desa/Kelurahan Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali<br>Kode Pos: 80363             | Rendah          | NIB                | Terbit | -          |
| 2   | 70209     | Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya              | Raya Kayu Tulang 18, Desa/Kelurahan Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali<br>Kode Pos: 80363             | Rendah          | NIB                | Terbit | -          |
| 3   | 68111     | Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa        | Raya Kayu Tulang 18, Desa/Kelurahan Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali<br>Kode Pos: 80363             | Menengah Rendah | NIB                | Terbit | -          |
|     |           |                                                     |                                                                                                                        |                 | Sertifikat Standar | Terbit | -          |
| 4   | 68111     | Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa        | Jl. Pasar II, Gang Kodok, Desa/Kelurahan Sanur, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali<br>Kode Pos: 80228 | Menengah Rendah | NIB                | Terbit | -          |
|     |           |                                                     |                                                                                                                        |                 | Sertifikat Standar | Terbit | -          |
| 5   | 68111     | Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa        | Jl. Raya Nusa Dua Selatan, Desa/Kelurahan Benoa, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Provinsi Bali<br>Kode Pos: 80361      | Menengah Rendah | NIB                | Terbit | -          |
|     |           |                                                     |                                                                                                                        |                 | Sertifikat Standar | Terbit | -          |

1. Dengan ketentuan bahwa NIB tersebut hanya berlaku untuk Kode dan Judul KBLI yang tercantum dalam lampiran ini.
2. Pelaku Usaha wajib memenuhi persyaratan dan/atau kewajiban sesuai Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) Kementerian/Lembaga (K/L).
3. Verifikasi dan/atau pengawasan pemenuhan persyaratan dan/atau kewajiban Pelaku Usaha dilakukan oleh Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah terkait.
4. Lampiran ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari dokumen NIB tersebut.

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



BATARA  
Badung Tata Ruang



1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



**BATARA**  
Badung Tata Ruang





## PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

### KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 16072510115103073

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan **Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang** kepada:

1. Nama Pelaku Usaha : PT VIBE DEVELOPMENT LAB
2. NPWP : 01.287.000.3-690.6000
3. Alamat Kantor : Jl. Raya Kayu Tulang No.18, Desa/Kelurahan Cangu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali
- No. Telepon : 082114336935
- Email : vibedevelopmentlab@gmail.com
4. Status Penanaman Modal : PMA
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) : 68111
6. Judul KBLI : Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
7. Skala Usaha : Usaha Besar
8. Lokasi Usaha
  - a. Alamat : Jl. Raya Nusa Dua Selatan
  - b. Desa/Kelurahan : Benoa
  - c. Kecamatan : Kuta Selatan
  - d. Kabupaten/Kota : Badung
  - e. Provinsi : Bali
  - f. Koordinat Geografis yang dimohon : Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon : 9.278,91 M<sup>2</sup>

dinyatakan disetujui seluruhnya/disetujui sebagian dengan ketentuan :

1. Koordinat Geografis yang disetujui : Lihat lampiran
2. Luas tanah yang disetujui : 9.278,92 M<sup>2</sup>
3. Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang : Pariwisata (W)
4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) : 68111
5. Judul KBLI : Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
6. Koefisien Dasar Bangunan : - Pariwisata  
- maksimum : 50%
7. Koefisien Lantai Bangunan : - Pariwisata  
- maksimum : 2,0
8. Ketentuan Tata Bangunan : **maksimum : 15 m**
9. Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang : -
10. Informasi tambahan (apabila tersedia)

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai  
Sertifikasi  
Elektronik



- a. Garis Sempadan Bangunan : **Lebar Jalan kurang dari sama dengan 6 meter : minimum 1 (satu) kali ruang manfaat jalan, dan telajakan minimal 0,5 m (nol koma lima meter) dihitung dari as jalan**  
**Lebar Jalan lebih dari sama dengan 6 meter : minimum 1 (satu) kali ruang manfaat jalan, dan telajakan minimal 1 m (satu meter) dihitung dari as jalan**
- b. Jarak Bebas Bangunan : -
- c. Koefisien Dasar Hijau : **minimum : 15%**
- d. Koefisien Tapak Basement : **maksimum : 50%**
- e. Jaringan Utilitas Kota : -

Dengan ketentuan:

1. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan keterangan bahwa rencana lokasi kegiatan usaha telah sesuai dengan Peraturan Bupati Badung Nomor 59 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2021-2041;
2. Setelah memperoleh Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini, pelaku usaha dapat mengajukan permohonan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
3. Pemegang Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui;
4. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar perolehan tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatan, dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak atas tanah, serta untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang;
5. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku pada tanggal diterbitkan dan berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan;
6. Dalam hal telah dilakukan pemutakhiran, masa berlaku Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh;
7. Dalam hal pemohon Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk kegiatan berusaha telah memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya, masa berlaku Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh oleh pemohon serta sesuai dengan luas tanah yang diperoleh dan disetujui dalam Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
8. Terhadap kegiatan usaha ini akan dilakukan pengawasan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
9. Pemegang Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Penyalahgunaan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang menjadi tanggung jawab penuh Pemegang Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Diterbitkan tanggal: 16 Juli 2025

a.n. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Menteri Investasi dan Hilirisasi/  
Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal,



Ditandatangani secara elektronik

Dicetak tanggal: 16 Juli 2025

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai  
Sertifikasi  
Elektronik





## LAMPIRAN

### KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 16072510115103073

Tabel Koordinat yang dimohonkan

| No. | Bujur       | Lintang    |
|-----|-------------|------------|
| 1   | 115.2172862 | -8.8162025 |
| 2   | 115.2185576 | -8.8157917 |
| 3   | 115.2185335 | -8.8159739 |
| 4   | 115.218504  | -8.8161481 |
| 5   | 115.2184584 | -8.8162986 |
| 6   | 115.2184181 | -8.8164675 |
| 7   | 115.218225  | -8.8164987 |
| 8   | 115.2180426 | -8.816551  |
| 9   | 115.2173318 | -8.8168519 |
| 10  | 115.2172862 | -8.8162025 |

Tabel Koordinat yang disetujui

| No. | Bujur       | Lintang    |
|-----|-------------|------------|
| 1   | 115.2172862 | -8.8162025 |
| 2   | 115.2185576 | -8.8157917 |
| 3   | 115.2185335 | -8.8159739 |
| 4   | 115.218504  | -8.8161481 |
| 5   | 115.2184584 | -8.8162986 |
| 6   | 115.2184181 | -8.8164675 |
| 7   | 115.218225  | -8.8164987 |
| 8   | 115.2180426 | -8.816551  |
| 9   | 115.2173318 | -8.8168519 |
| 10  | 115.2172862 | -8.8162025 |



1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai  
Sertifikasi  
Elektronik

