



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Baturaja yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Amril**, Umur: 61 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta/ Direktur PT Sumbara Multi Artha, bertempat tinggal di Bandar Agung Ranau RT. 00 RW 00 Kelurahan Bandar Agung Ranau Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misnan Hartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Misnan Hartono, SH & Partners yang berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 2F/174 RT 002 RW 005 Palembang, Sumatera Selatan, berdomisili elektronik misnanhrtono9@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Pemerintah Kabupaten OKU Selatan cq Bupati Ogan Komering Ulu**

**Selatan**, berkedudukan di Desa Pelangki Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusrinawati, S.H., M.T., Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Solihin, S.H., Feriadi, S.H., dan kawan-kawan adalah Jaksa Pengacara Negara yang memilih kedudukannya pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Komplek Perkantoran Pemkab Ogan Komering Ulu Selatan Jln. Serasan Seandanan No. 1 Kecamatan Muara Dua Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Provinsi Sumatera Selatan, berdomisili elektronik di hukum.setda.okus@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2024 sebagai **Tergugat**;

**Kepala Dinas PUPR OKU Selatan**, berkedudukan di Desa Pelangki, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Solihin, S.H., Feriadi, S.H., dan kawan-kawan adalah Jaksa Pengacara Negara, yang memilih berkedudukan pada Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Komplek Perkantoran Pemkab Ogan Komering Ulu Selatan Jln. Serasan Seandanan No. 18 Kecamatan Muara Dua Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan, berdomisili elektronik di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dputr@okuselatankab.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2024, sebagai **Turut Tergugat I**;

**Kepala Kejaksaan Negeri Ogan Komering Ulu Selatan**, berkedudukan di Desa Bumi Agung, Kecamatan Muara Dua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Solihin, S.H., Feriadi, S.H., dan kawan-kawan adalah Jaksa Pengacara Negara, yang berkedudukan di Jalan Umpu Serunjung Kel.Bumi Agung Muaradua Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2024 sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja pada tanggal 4 April 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sekaligus Direktur PT. Sumbara Multi Artha, yaitu Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan.
2. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar Nomor 31 Juli 2015 dibuat dihadapan Notaris H. Iqbal Amputra, SH,.M.Kn, dimana Usaha yang dijalankan adalah Pariwisata
3. Bahwa Pembangunan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah tersebut dibangun diatas tanah milik Penggugat seluas 8.160M<sup>2</sup> dengan Luas bangunan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi).
4. Bahwa setelah memperoleh Izin dari Bapak Bupati Muhtadin Sera'i, pada tahun 2010 Penggugat memulai Pembangunan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah yaitu dengan Surat Izin dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015, Surat Izin dari Kecamatan Banding Agung tertanggal 09 Februari 2015, Kepala Desa Surabaya Timur dan Ka Pospol Banding Agung dengan Nomor : 665/01/2022/VI/2010 tertanggal 29 Juni 2010.  
Artinya Penggugat sudah membangun Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah diatas tanah hak miliknya sendiri. Dimana Pembangunan tersebut, sudah sesuai dengan peruntukannya sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sarana wisata air dan tidak melakukan Pelanggaran Sempadan Danau Ranau.

5. Bahwa setelah itu perusahaan milik Penggugat yaitu PT. Sumbara Multi Artha mendapat Izin dari Pemerintah Republik Indonesia dengan keluarnya Surat Izin Usaha pertama yaitu tanggal 06 Maret 2020 dan sudah mempunyai Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 0220004291138.
6. Bahwa Pembangunan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah menghabiskan dana sebesar  $\pm$  Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah). Dan mulai beroperasi sejak tahun 2015, dengan tenaga kerja  $\pm$  20 karyawan.
7. Bahwa sejak berdirinya Waterpark, Penginapan dan Restoran Pemilik Perusahaan selalu membayar Pajak dari Usahanya tersebut.
8. Bahwa permasalahan berawal ketika pada tahun 2020 PT. Sumbara Multi Artha mendapatkan Surat dari Tergugat dalam Perihal Mohon Tindak Lanjut Perizinan Waterpark yang intinya meminta kepada Pihak PT. Sumbara Multi Artha untuk melengkapi Dokumen dan hal tersebut sudah dilakukan oleh PT. Sumbara Multi Artha dengan melengkapi semua yang diminta oleh Tergugat.
9. Bahwa Penggugat pada tanggal 12 April dipaksa oleh Tergugat untuk menandatangani Surat Berita Acara Nomor: 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 Tentang Penetapan Tindakan Penanganan Indikasi Pelanggaran Pemamfaatan ruang Kegiatan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah milik Penggugat. Dimana Penggugat sebelumnya tidak pernah mendapatkan undangan dari Pemkab Ogan Komering Ulu Selatan, tidak pernah mendapatkan teguran dan tidak pernah mendapatkan surat dari Tergugat tentang adanya pemeriksaan dari pada Waterpark dan Penginapan Ranau Indah milik Penggugat. Sehingga jelas tindakan dari Tergugat sudah menimbulkan kerugian dari Penggugat. Vide Pasal 1365 KUHPdata
10. Bahwa karena Penggugat dalam menandatangani Surat Berita Acara Nomor: 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 Tentang Penetapan Tindakan Penanganan Indikasi Pelanggaran Pemamfaatan ruang Kegiatan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau dalam keadaan dipaksa dan ditekan maka Surat Berita Acara Nomor: 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
11. Bahwa selanjutnya Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor: 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 tentang sanksi Administrasi yang diberikan oleh Tergugat yang ditujukan kepada PT. Sumbara Multi Artha tertanggal 31 Mei 2022, yaitu;

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penghentian kegiatan dan penutupan lokasi Waterpark dan Penginapan Ranau Indah, dimulai sejak tanggal 1 Juni 2022;
  - Pembongkaran secara mandiri terhadap seluruh bangunan Waterpark dan Penginapan Ranau Indah dan pemulihan fungsi ruang badan air Danau Ranau, dimulai pada tanggal 1 Juni 2022 sampai dengan paling lambat 30 November 2022;
  - Pada periode pembongkaran dan pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud di huruf (b), Waterpark dan Penginapan Ranau Indah **tidak melakukan kegiatan**.
12. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan sanggahan dan upaya mediasi untuk menyelesaikan permasalahan ini akan tetapi ajakan mediasi tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat . dan kemudian Tergugat tidak memberikan perlindungan kepada Penggugat sebagai Pemilik Tanah yang Sah. Yang sudah beritikad baik dalam pembangunan Waterpark dan Penginapan Ranau Indah yang semuanya adalah untuk memajukan Pariwisata di OKU Selatan.
13. Bahwa atas tindakan dari Tergugat tersebut Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dengan Nomor Perkara 265/G/2022/PTUN PLG tanggal 27 Februari 2023 dan gugatan penggugat tersebut dinyatakan Ditolak . Kemudian Penggugat mengajukan Banding dengan perkara Nomor:54/B/2023/PT TUN PLG tanggal 05 Juni 2023 dengan Putusan menguatkan Putusan Tingkat Pertama, selanjutnya Penggugat mengajukan Kasasi dengan Perkara Nomor:426/K/TUN/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dan terhadap Permohonan Kasasi tersebut Hakim Mahkamah Agung tetap menolak permohonan kasasi dari Penggugat.
14. Bahwa atas dasar putusan Kasasi dari Mahkamah Agung tersebut pada tanggal 14 Desember 2023 Tergugat mengundang Penggugat untuk membicarakan tentang eksekusi dan dalam pertemuan tersebut dijelaskan oleh Tergugat apabila penggugat tidak membongkar bangunan maka Tergugat bersama-sama dengan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat II akan melakukan upaya pembongkaran secara paksa.
15. Bahwa atas pertemuan tersebut Penggugat tetap meminta kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan pembongkaran tersebut dengan alasan bahwasanya Penggugat sudah mengajukan Peninjauan Kembali dengan Perkara Nomor: 452/2023 atas putusan Kasasi Mahkamah Agung dan untuk melakukan pembongkaran tersebut memerlukan waktu yang cukup lama.
16. Bahwa puncak dari permasalahan ini terjadi ketika Turut Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor:600/42/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2024 tentang pemberitahuan pembongkaran Waterpark, Penginapan dan restoran Ranau Indah.

17. Bahwa dalam Surat tersebut Turut Tergugat I menuliskan dalam Frase "Dalam rangka melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:426/K/TUN/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Dengan ini Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan akan melaksanakan pembongkaran Bangunan waterpark. Penginapan dan restoran Ranau Indah. Yang akan dilaksanakan tanggal 27 Januari 2024.
18. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2024 sesuai jadwal pembongkaran dilakukan oleh Tegugat berdasarkan Surat yang dilayangkan Turut Tergugat I dan pembacaan pelaksanaan putusan dilakukan oleh Turut Terguagt II.
19. Bahwa Tergugat dan Turut Terguat I tidaklah mempunyai dasar hukum untuk melakukan pembongkaran yang mengatasnamakan melaksanakan Putusan pengadilan, dan Turut Tergugat II pun tidak mempunyai dasar hukum untuk membacakan pelaksanaan putusan Pengadilan dimana yang seharusnya pelaksanaan Eksekusi dibacakan oleh Juru Sita Pengadilan.
20. Bahwa pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah Juru Sita dan Panitera yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Bukanlah dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana perkara Pidana.
21. Bahwa tindakan dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah melakukan pembongkaran paksa yang tidak sesuai dengan Peraturan hukum adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat.
22. Bahwa berdasarkan Pasal 196 HIR permohonan aanmaning harus diajukan ke Ketua Pengadilan dan pasal 195 Ayat (3) dinyatakan Eksekusi terhadap Putusan dibawah perintah dari Ketua PengadilanN Negeri yang Bersangkutan dan untuk pelaksanaan putusan Tata Usaha Negara harus diawasi oleh Ketua Pengadilan Tata Uasah Negara.dimana harus dilaksanakan berdasarkan aturan dari Pengadilan tata Usaha Negara.
23. Bahwa Surat Keputusan Nomor: 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 yang menjadi objek perkara di PTUN Palembang sama sekali tidak menyebutkan adanya pembongkaran paksa dan hanya menyebutkan pembongkaran secara Mandiri oleh karenanya tindakan dari Tergugat tersebut jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum.





24. Bahwa karenanya Surat Nomor:600/42/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 19 Januari 2024 tentang pemberitahuan pembongkaran Waterpark, Penginapan dan restoran Ranau Indah.yang tidak sesuai dengan Peraturan hukum yang berlaku Adalah Cacat Hukum
25. Bahwa kerugian secara Materiil yang dialami oleh Penggugat adalah berupa pembongkaran Kamar VIP Standart Contage 28 Kamar, dapur resto, ruang pertemuan 36 buah Gazebo, ruang orgen, gudang makanan, gudang perlengkapan waterpark, 7 buah kamar karyawan, pos jaga kolam renang sarana waterpark, kolam renang anak 10 unit dan rumah genset untuk bangunan 22 kamar kemudian Pagar keliling dan pintu gerbang 2 (dua) unit, serta Musholla dan perlengkapannya dengan kerugian dalam pembongkaran tersebut adalah sebesar Rp. 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah)
26. Bahwa dengan demikian layak dan Patut apabila Tergugat dihukum karena melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat untuk membayar kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah).
27. Bahwa secara Immateriil Penggugat mengalami kerugian atas tindakan dari Tergugat, dimana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun dibatasi dengan jumlah sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dan kerugian tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat setelah Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.
28. Bahwa gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti otentik yang tidak terbantahkan oleh karena itu sudah sepantasnya apabila Penggugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding, maupun Kasasi.
29. Bahwa Gugatan ini timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sehingga sangat beralasan apabila Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, kiranya dapat memanggil Para Pihak dalam Perkara ini dan menyidangkannya serta memeriksa dan berkenaan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Penggugat adalah Pemilik Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan,  
Provinsi Sumatera Selatan.

3. Menyatakan Sah Surat Izin dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015; Tentang Izin Pembangunan Waterpark Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
4. Menyatakan Sah Surat Izin dari Kecamatan Banding Agung tertanggal 09 Februari 2015, Kepala Desa Surabaya Timur dan Ka Pospol Banding Agung dengan Nomor : 665/01/2022/VI/2010 tertanggal 29 Juni 2010. Tentang Izin Pembangunan Waterpark Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
5. Menyatakan Surat Nomor:600/42/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 19 Januari 2024 tentang pemberitahuan pembongkaran Waterpark, Penginapan dan restoran Ranau Indah. Cacat Hukum karena tidak sesuai dengan peraturan hukum
6. Menyatakan tindakan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang melakukan Pembongkaran Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah tidak Sah dan tidak berdasarkan Hukum;
7. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II Melakukan Perbuatan melawan Hukum dan merugikan Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayarkan Kerugian Penggugat secara materiil sebesar Rp.8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) dan secara Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasa hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arie Septi Zahara, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Baturaja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh tergugat;
- B. Bahwa apa yang dimohonkan oleh penggugat sebagaimana didalam petitum merupakan ranah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Oleh karena itu, agar majelis hakim menyatakan gugatan penggugat berada diluar kompetensi absolut sehingga patutlah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- C. Bahwa dalil-dali yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut :
  - Menanggapi pernyataan Penggugat sebagaimana dimaksud pada dasar-dasar dan alasan gugatan angka 1 sampai dengan 12:
1. Bahwa Keputusan Bupati OKU Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan yang merupakan objek dalam perkara ini diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 66 dan pasal 67 Ayat 1 Peraturan Daerah Kab. Oku Selatan Nomr 3 Tahun 2021 tentang rencana tata ruang wilayah kab. OKU Selatan tahun 2021-2040, yang berbunyi sebagai berikut :

Bagian Kedelapan

Arahan Sanksi

Paragraf Kesatu

Umum

Pasal 66

- (1) Arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf d merupakan arahan ketentuan pengenaan sanksi kepada pelanggar pemanfaatan ruang yang akan menjadi acuan bagi Pemerintah Kabupaten.
- (2) Arahan sanksi merupakan perangkat atau upaya pengenaan sanksi administrasi yang diberikan kepada pelanggar pemanfaatan ruang.
- (3) Arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan acuan bagi Pemerintah Kabupaten dalam pengenaan sanksi administratif terhadap :





- a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten;
- b. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
- c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan/atau;
- d. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

**Paragraf 2**

**Arahan Sanksi Administratif**

**Pasal 67**

- (1) Arahan sanksi administratif bagi pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), dikenakan sanksi administratif berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan;
  - c. penghentian sementara pelayanan umum;
  - d. penutupan lokasi;
  - e. pencabutan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - f. pembongkaran bangunan;
  - g. pembatalan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
  - i. denda administratif.
2. Bahwa Pembangunan waterpark dan penginapan ranau indah dibangun penggugat bukan diatas tanah milik pribadi, melainkan dibadan air dan sempadan danau dan tanpa dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau persetujuan Bangunan Gedung PBG serta tidak mempunyai izin pengusahaan Sumber Daya Air kepada pengelola Danau Ranau dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq. Dirjen SDA meluli Unit pelayanan perizinan berdasarkan pasal 14 Peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 01/PRT/M/2016 tentang tata cara perizinan pengusahaan sumber aya air dan penggunaan sumber daya air.
3. Bahwa tidak benar penggugat memiliki hak atas tanah yang diatasnya terdapat bangunan waterpark dan penginapan ranau indah, sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, dikarenakan tanah tempat bangunan berdiri sebagaimana dimaksud penggugat merupakan reklamasi yang dilakukan oleh penggugat terhadap danau ranau dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

reklamasi tersebut dilakukan tanpa izin dari kementerian Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pihak Tergugat telah berkoordinasi ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, dan berdasarkan keterangan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan tanah tersebut tidak memiliki sertifikat.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor tentang Pendaftaran Hak atas Tanah, disebutkan "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Dan pada pasal 7 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, Menyebutkan bahwa "Sumber Daya Air tidak dapat dimiliki dan/ atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha". Sehingga berdasarkan peraturan pemerintah tentang pendaftaran hak atas tanah dan undang-undang nomor 17 tahun 2019 penggugat bukan merupakan pemilik tanah dikarenakan bangunan waterpark dan penginapan ranau indah milik penggugat berada di badan air dan sempadan danau,

4. Bahwa bangunan milik penggugat tidak memiliki Persyarat dasar perizinan dan mengenai surat kepala Desa Surabaya Timur dan kepala Pospol Banding Agung Dengan Nomor Nomor: 665/01/2022/VI/2010 tanggal 29 Juni 2010, adalah Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi bukan merupakan Surat Izin Mendirikan Bangunan/IMB/PBG (sesuai Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Bab III Pasal 13 terkait persyaratan dasar perizinan berusaha). Sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2022 Tentang Bangunan Gedung

Bab IV

Persyaratan Bangunan Gedung

Bagian Pertama

Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta



bangunan.

- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

**PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 16 TAHUN 2021 TENTANG  
PERATURAN PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28  
TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**Paragraf 2**

**Pasal 20**

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

**UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA  
KERJA**

**Bagian Ketiga**

**Penyederhanaan Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 13**

Penyederhanaan Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi :

- a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. Persetujuan Lingkungan, dan;
- c. Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi.

Oleh karena itu, bangunan milik penggugat tidak memiliki Persyarat dasar perizinan dan mengenai surat kepala Desa Surabaya Timur dan kepala Pospol Banding Agung Dengan Nomor Nomor:



665/01/2022/VI/2010 tanggal 29 Juni 2010, adalah Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi bukan merupakan Surat Izin Mendirikan Bangunan/IMB/PBG. (sesuai Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Bab III Pasal 13 terkait persyaratan dasar perizinan berusaha).

5. Bahwa didalam Surat Izin Usaha yang dimiliki penggugat tanggal 6 Maret 2020, pada angka 2 menyebutkan: "pelaku usaha yang telah mendapatkan izin usaha ini dapat melakukan kegiatan sebagaimana yang tercantum pada pasal 38 ayat (1) dengan tetap memperhatikan ketentuan pada pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018" Adapun isi pasal 38 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik adalah sebagai berikut :

**Pasal 38**

- (1) Pelaku Usaha yang telah mendapatkan Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat melakukan kegiatan:
- a. pengadaan tanah;
  - b. perubahan luas lahan;
  - c. pembangunan bangunan gedung dan pengoperasiannya;
  - d. pengadaan peralatan atau sarana;
  - e. pengadaan sumber daya manusia;
  - f. penyelesaian sertifikasi atau kelaikan;
  - g. pelaksanaan uji coba produksi (commisioning); dan/atau
  - h. pelaksanaan produksi.
- (2) Pelaku Usaha yang telah mendapatkan Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 namun belum menyelesaikan:
- a. Amdal; dan/atau
  - b. rencana teknis bangunan gedung,
- belum dapat melakukan kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf C.

Penggugat tidak memiliki Amdal dan Rencana teknis bangunan gedung, sehingga bangunan yang sudah ada melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik saat ini telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

**Pasal 4**



Untuk memulai dan melakukan kegiatan usaha, Pelaku Usaha wajib memenuhi:

- a. persyaratan dasar Perizinan Berusaha; dan/atau;
- b. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

**Pasal 5**

- (1) Persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masing-masing diatur dalam peraturan perundangundangan di bidang tata ruang, lingkungan hidup, dan bangunan gedung.

Meskipun Penggugat telah memiliki NIB yang diperoleh melalui online single submission (OSS), Penggugat belum dapat untuk memulai dan melakukan kegiatan usaha karena belum memiliki persyaratan dasar perizinan berusaha, antara lain kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi dan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko sesuai dengan Ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

6. Selanjutnya berkenaan dengan Pajak yang dibayar oleh penggugat, berdasarkan UU nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah menetapkan jenis-jenis pajak daerah kabupaten / kota yang dipungut karena terkait dengan adanya kegiatan usaha yang dilakukan wajib pajak, yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan dan pajak parkir.

Terhadap kegiatan usaha waterpark dan penginapan ranau indah yang dilakukan oleh penggugat, berdasarkan UU No 28 tahun 2009 tersebut, menetapkan objek pajaknya bukan berdasarkan kepemilikan izin, namun berdasarkan sebagaimana table berikut ini :

No	Jenis Pajak	Dasar Penetapan Objek Pajak	Pasal Terkait UU 28/2009	Pasal Terkait Perda 10/2010
1	Pajak Hotel	Pelayanan penyediaan	Pasal 32	Pasal 3





		akomodasi dan jasa penunjangnya		
2	Pajak Restoran	Pelayanan penjualan makanan dan/atau minuman	Pasal 37	Pasal 8
3	Pajak Hiburan	Penyelenggaraan hiburan	Pasal 42	Pasal 13
4	Pajak Parkir	Penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan	Pasal 62	Pasal 28

sehingga apabila suatu kegiatan usaha telah dijalankan atau dilaksanakan, maka atas usaha tersebut dapat dipungut pajaknya walaupun usaha tersebut belum memiliki izin.

7. Bahwa sebagaimana dalil Pengugat angka 9 dan angka 11, yang pada pokoknya penggugat tidak pernah mendapatkan teguran berkenaan dengan waterpark dan penginapan Ranau indah, Pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII bersama Pemerintah Kabupaten OKU Selatan telah beberapa kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat diantaranya:

- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 02.03-Ah/890.1 tanggal 10 Desember 2021 perihal surat teguran pertama pelanggaran sempadan danau ranau tanpa izin.
- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 0203.Ah/932 tanggal 24 Desember 2021 perihal surat teguran ke dua pelanggaran sempadan danau ranau.
- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII nomor 5A 0203.Ah/81.2 Tanggal 26 Januari 2022 perihal surat teguran ketiga pelanggaran sempadan danau ranau
- Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kab. OKU Selatan Nomor 600/90/PU-TR/OKUS/2020 tanggal 05 Februari 2020 Perihal surat peringatan penghentian kegiatan reklamasi danau ranau.
- Surat Kepala Dinas Lingkungan Hidup Nomor 660/308/DLH/2018 Tanggal 26 Juli 2018 perihal tindak lanjut hasil pengawasan usaha dan/Atau kegiatan waterboom di banding agung.
- Surat kepala dinas lingkungan hidup nomor 660/09DLH/B.1.2020 tanggal 9 Januari 2020 perihal tindak lanjut hasil hasil monitoring Bersama komisi II dan III ke Waterboom ranau indah desa Surabaya timur.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat kepala dinas pekerjaan umum dan penataan ruang nomor 600/68/PU-TR/OKUS/2022 tanggal 16 maret 2022 perihal peringatan terakhir.

Yang mana isi dari surat tersebut pada pokoknya meminta penggugat segera Menyusun dokumen lingkungan dan izin lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan membongkar bangunan dan menghentikan kegiatan Pembangunan.

Selain itu, tidak benar bahwa penggugat tidak mendapatkan surat dari tergugat tentang adanya pemeriksaan dari waterpark dan penginapan ranau indah berdasarkan Berita Acara Nomor : 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 tanggal 12 April 2022, pada faktanya Berita Acara tersebut ditandatangani oleh Amril selaku penggugat dan penggugat juga sudah mengetahui isi dari berita acara tersebut.

Bahwa berkenaan dengan dalil pengugat yang menyatakan penggugat dipaksa tergugat untuk menandatangani berita acara nomor: 600/326/BA/PU-PR/OKUS/2022 mengenai penetapan Tindakan penanganan indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang kegiatan waterpark dan penginapan ranau danau indah Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung di Kab. OKU Selatan, perlu disampaikan tidak pernah ada pemaksaan dan tekanan yang dilakukan oleh tergugat bahwa hal ini dibuktikan dengan adanya tandatangan dari Pihak penggugat yaitu H.Amril selaku pemilik objek perkara, Dimana tandatangan Berita Acara berita acara nomor: 600/326/BA/PU-PR/OKUS/2022 dilakukan di Waterpark dan penginapan ranau indah milik penggugat sendiri seharusnya apabila ada paksaan dan tekanan penggugat melaporkan kepada pihak yang wajib dan tidak menandatangani Berita Acara Tersebut, kemudian Sebelum dilakukan penandatanganan, dilakukan rapat terlebih dahulu bersama Tergugat yang dipimpin langsung oleh Direktur Penertiban Pemanfaatan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, setelah dilakukan rapat pihak Penggugat dan Tergugat bersepakat menandatangani Berita Acara tersebut, pada saat penandatanganan Berita acara bukan hanya pihak penggugat dan tergugat saja yang hadir tetapi juga dihadiri dan ditanda tangani oleh Anggota Koramil 10 Banding Agung, Ka PosPol Sektor Banding Agung, Perwakilan Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII, Perwakilan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yaitu Direktur Penertiban Pemanfaatan Ruang, Perwakilan Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Sumatera Selatan dan



Perwakilan Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan.

8. Bahwa benar terhadap keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan, telah dilakukan gugatan TUN ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang oleh penggugat, yang selanjutnya Gugatan tersebut ditolak, baik dalam putusan Tingkat pertama, Banding dan hingga Kasasi.
- Menanggapi pernyataan Penggugat sebagaimana dimaksud pada dasar-dasar dan alasan gugatan angka 14 sampai dengan 17:
  1. Bahwa pembongkaran Waterpark, penginapan dan restoran ranau Indah merupakan pelaksanaan surat keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan sebagaimana telah dikuatkan dan dibenarkan oleh keputusan pengadilan Tata Usaha Negara Palembang nomor 265/G/2022/PTUN.PLG Tanggal 23 Februari 2023, Keputusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 54/B.2023/PT.TUN.PLG Tanggal 5 Juni 2023 dan Putusan Tata Usaha Negara Tingkat Kasasi Nomor 426 K/TUN/2023 Tanggal 23 Oktober 2023.
  2. Bahwa sebelum adanya surat keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan, tergugat sebelumnya telah beberapa kali memberikan surat teguran/peringatan untuk segera mengurus Izin terkait bangunan yang didirikan penggugat, bahkan juga jauh sebelum dilakukan pembongkaran telah diberikan surat tindak lanjut hasil pengawasan dan surat agar penggugat melengkapi dokumen lingkungan dan izin lingkungan, selain itu Balai Besa Wilayah Sungai Sumatera VIII juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah beberapa kali memberikan surat peringatan kepada penggugat, Adapun surat-surat yang dimaksud adalah :

- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 02.03-Ah/890.1 tanggal 10 Desember 2021 perihal surat teguran pertama pelanggaran sempadan danau ranau tanpa izin.
- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 0203.Ah/932 tanggal 24 Desember 2021 perihal surat teguran ke dua pelanggaran sempadan danau ranau.
- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII nomor 5A 0203.Ah/81.2 Tanggal 26 Januari 2022 perihal surat teguran ketiga pelanggaran sempadan danau ranau
- Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kab. OKU Selatan Nomor 600/90/PU-TR/OKUS/2020 tanggal 05 Februari 2020 Perihal surat peringatan penghentian kegiatan reklamasi danau ranau.
- Surat Kepala Dinas Lingkungan Hidup Nomor 660/308/DLH/2018 Tanggal 26 Juli 2018 perihal tindak lanjut hasil pengawasan usaha dan/Atau kegiatan waterboom di banding agung.
- Surat kepala dinas lingkungan hidup nomor 660/09DLH/B.1.2020 tanggal 9 Januari 2020 perihal tindak lanjut hasil hasil monitoring Bersama kpmisi II dan III ke Waterboom ranau indah desa Surabaya timur.
- Surat kepala dinas pekerjaan umum dan penataan ruang nomor 600/68/PU-TR/OKUS/2022 tanggal 16 maret 2022 perihal peringatan terakhir.
- Surat dinas lingkungan hidup nomor 660/09/DLH/B.I/2020 tanggal 9 Januari 2020 perihal tindak lanjut hasil monitoring Bersama komiss II dan III ke waterboom ranau indah desa Surabaya timur yang pada pokonya merekomendasikan agar penggugat segera melengkapi dokumen lingkungan dan dan izin lingkungan ke opd terkait.

Surat- surat sebagaimana diatas yang mendari dasar ataupun acuan dalam terbitnya surat keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat inkonsistensi yang terkesan memainkan hukum dalam mengajukan gugatan terhadap objek perkara yang sama, diketahui sebelumnya penggugat telah mengajukan gugatan dengan nomor register 65/Pdt.G/2023/PN Bta dan pada persidangan hari Senin tanggal 19 Februari 2024 penggugat telah mengajukan permohonan pencabutan perkara register 65/Pdt.G/2023/PN Bta yang diajukannya, kemudian berdasarkan penetapan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bta 19 Februari 2024 yang pada intinya mengabulkan permohonan pencabutan gugatan penggugat. Kemudian penggugat mengajukan gugatan kembali dengan objek perkara yang sama dengan nomor perkara 14/Pdt.G/2024/PN Bta.
  - Menanggapi pernyataan Penggugat sebagaimana dimaksud pada dasar-dasar dan alasan gugatan angka 18 sampai dengan Angka 24:
1. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan nomor 17 Tahun 2019 tentang sumber daya air dan peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 28/PRT/M/2015 tentang penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII dan yang melaksanakan pembongkaran atas tanah timbunan dan bangunan yang berada di sempadan danau Ranau/Badan Ranau adalah Pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII, dengan kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq. Direktorat jenderal sumber daya air Bersama dengan Pemkab. OKU Selatan. Kejaksaan Negeri Ogan Komering Ulu Selatan hadir bukan bertindak sebagai eksekutor ataupun pelaksana eksekusi melainkan melakukan pendampingan hukum selaku Jaksa Pengacara Negara sebagaimana permintaan dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan, yang selanjutnya Pemerintah Kabupaten OKU Selatan sebelum melakukan pembongkaran meminta kepada Jaksa Pengacara Negara untuk terlebih dahulu membacakan keputusan PTUN yang telah Inkraht yang pada pokoknya gugatan yang diajukan oleh penggugat di tolak oleh Pengadilan tata usaha Negara melalui keputusan pengadilan Tata Usaha Negara Palembang nomor 265/G/2022/PTUN.PLG Tanggal 23 Februari 2023, Keputusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 54/B.2023/PT.TUN.PLG Tanggal 5 Juni 2023 dan Putusan Tata Usaha Negara Tingkat Kasasi Nomor 426 K/TUN/2023 Tanggal 23 Oktober 2023 agar dapat didengar oleh penggugat. Sehingga Pelaksanaan pembongkaran oleh Pemerintah OKU Selatan Bersama dengan Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII adalah tujuan awal atau tujuan utama dari surat

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 yakni melakukan pembongkaran terhadap Waterpark, penginapan dan restoran ranau Indah yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan nomor 17 Tahun 2019 tentang sumber daya air dan peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 28/PRT/M/2015 tentang penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau. Oleh karena itu pembongkaran Waterpark, penginapan dan restoran ranau indah yang dilakukan pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Bersama dengan Pemerintah kab. OKU Selatan bukan merupakan bentuk dari eksekusi melainkan pelaksanaan dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu :

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Bab III Pasal 13 dimana, Penyederhanaan Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha meliputi :

- 1) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- 2) Persetujuan Lingkungan; dan
- 3) Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat layak fungsi.

Pasal 17

Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, tambahan lembaran negara Republik Indonesia nomor 4725) diubah sebagai berikut :

29. Ketentuan Pasal 61 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut

Pasal 61

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib :

- a. Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

30. Ketentuan Pasal 62 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62

Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dikenai sanksi administratif.

Pasal 22

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) diubah sebagai berikut:

12. Ketentuan Pasal 34 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 34

- (1) Setiap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap Lingkungan Hidup wajib memenuhi standar UKL-UPL.
- (2) Pemenuhan standar UKL-UPL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan dalam Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- (3) Berdasarkan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah menerbitkan Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pemerintah Pusat menetapkan jenis usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi UKL-UPL.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai UKL-UPL diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 28 Tahun 2015 Tentang Garis Sempadan Sungai Dan Sempadan Danau

## Pasal 22

- (1) Sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan secara terbatas untuk:
  - a. bangunan prasarana sumber daya air;
  - b. fasilitas jembatan dan dermaga;
  - c. Jalur pipa gas dan air minum;
  - d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi;
  - e. kegiatan lain sepanjang tidak mengganggu fungsi sungai, antara lain kegiatan menanam tanaman sayur-mayur; dan
  - f. bangunan ketenagalistrikan.
- (2) Dalam hal di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan:
  - a. menanam tanaman selain rumput;
  - b. mendirikan bangunan; dan
  - c. mengurangi dimensi tanggul

## Pasal 23

- (1) Sempadan danau hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu dan bangunan tertentu.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta



- a. penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan;
  - b. pariwisata;
  - c. olah raga; dan/atau
  - d. aktivitas budaya dan keagamaan.
- (3) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. bangunan prasarana sumber daya air
  - b. jalan akses, jembatan, dan dermaga;
  - c. jalur pipa gas dan air minum;
  - d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi.
  - e. prasarana pariwisata, olahraga, dan keagamaan;
  - f. prasarana dan sarana sanitasi; dan
  - g. bangunan ketenagalistrikan
- (4) selain pembatasan pemanfaatan sempadan danau sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pada sempadan danau dilarang untuk:
- a. mengubah letak tepi danau;
  - b. membuang limbah;
  - c. menggembala ternak; dan
  - d. mengubah aliran air masuk atau ke luar danau.

**Pasal 24**

- (1) Pemanfaatan sempadan sungai dan sempadan danau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan Pasal 23 dilakukan berdasarkan izin dari Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya dalam pengelolaan sumber daya air.
- (2) Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan mempertimbangkan rekomendasi teknis dari pengelola sumber daya air pada wilayah sungai yang bersangkutan.

Dalam hal ini bangunan Waterpark restaurant dan Penginapan ranau indah yang dibangun penggugat berada diatas tanah reklamasi sehingga mengubah letak tepi danau dan tidak melakukan prosedur yang harusnya dilakukan dan tidak memiliki semua dokumen yang disyaratkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 28 Tahun 2015 tentang Garis Sempadan Sungai dan Sempadan Danau dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

**Pasal 22**

- (1) Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Daftar Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup Atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup

## Pasal 3

- (1) Setiap rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang memiliki Dampak Penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Amdal

## Pasal 5

- (1) UKL-UPL wajib dimiliki bagi Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak memiliki Dampak Penting terhadap lingkungan hidup.

Dalam hal ini Penggugat tidak memiliki Izin lingkungan amdal maupun Izin UKL-UPL, selain itu juga dalam menjalankan usaha waterpark dan penginapan ranau indah penggugat juga mengetahui dan membenarkan ada penimbunan badan danau seluas  $\div 15 \text{ m} \times 5 \text{ m}$  dan penimbunan di simpadan Danau Jalan hal ini berdasarkan berita acara monitoring, evaluasi dan pelaporan pemanfaatan tata ruang Dinas PU-TR Kab. OKU Selatan tanggal 03-02-2020, seharusnya dalam menjalankan usaha waterpark dan penginapan ranau indah penggugat memiliki kesadaran atas dampak lingkungan yang mungkin akan timbul dan menyusun dokumen lingkungan Evaluasi Lingkungan Hidup (DELH) namun ketentuan tersebut tidak dilakukan penggugat.

Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

## Pasal 69

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Oleh karena itu pembongkaran terhadap Bangunan Waterpark, Restaurant dan Penginapan Ranau Indah semata-mata untuk menegakan peraturan yang berlaku karena selama ini Penggugat tidak melakukan prosedur yang harusnya dilakukan dan tidak memiliki semua dokumen yang disyaratkan ketentuan yang berlaku.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di dalam surat keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang pengenaan sanksi administrasi atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang terletak di danau ranau desa Surabaya timur kecamatan banding agung Kab. OKU Selatan pada diktum ketiga huruf B meminta kepada penggugat untuk melakukan pembongkaran secara mandiri Terhadap seluruh bangunan waterpark dan penginapan ranau indah dan pemulihan fungsi ruang badan air dana ranau, dimulai pada tanggal 1 Juni 2022 sampai paling lambat 20 November 2022 namun hal tersebut tidak dilaksanakan oleh penggugat sampai putusan Tata Usaha Negara Tingkat Kasasi Nomor 426 K/TUN/2023 tanggal 23 Oktober 2023 penggugat masih tidak melakukan pembongkaran secara mandiri. Kemudian pemerintah Kabupaten OKU Selatan Bersama Pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII yang dihadiri oleh Kejaksaan Negeri OKU Selatan dan Forkopimda lainnya Pada tanggal 11 Desember 2023 mengadakan pembahasan untuk membahas tindak lanjut putusan TUN Tingkat kasasi nomor:426 K/TUN/2023 dengan hasil pembahasan Agar Pihak PT. Sumbara Multi Artha melakukan pembongkaran mandiri, kemudian pada tanggal 14 Desember 2023 diadakan kembali rapat Oleh pemerintah Kab. OKU Selatan yang dihadiri oleh Forkopimda beserta dengan Pihak PT. Sumbara Multi Artha namun Pada rapat tersebut Pihak PT. Sumbara Multi Artha tidak mengakui dan menolak putusan pengadilan TUN baik dari Tingkat pertama hingga Tingkat kasasi sehingga tidak terjadi kesepakatan Bersama. oleh karena itu Bupati OKU Selatan memberikan surat peringatan kepada penggugat melalui surat Nomor 660/759/II/2023 Tanggal 19 Desember 2023 perihal Penghentian kegiatan yang pada poin ke-2 menyatakan agar penggugat membongkar secara mandiri waterpark dan penginapan ranau indah dan melakukan pemulihan fungsi ruang badan air ranau, dengan penyelesaian kegiatan dilaksanakan paling lama 5 Januari 2024 Namun surat peringatan terakhir tersebut tidak diindahkan kembali oleh penggugat. Kemudian oleh karena tidak diindahkan kembali oleh penggugat, Pemerintah kabupaten OKU Selatan Bersama dengan Pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII mengadakan rapat kembali yang dihadiri oleh Forkopimda dan dinas terkait pada tanggal 18 Januari 2024 bertempat di ruang rapat Nagara Bhakti Pemkab OKU Selatan dengan agenda rapat teknis pembongkaran.

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





3. Bahwa tergugat dan turut tergugat I tidak melakukan pembongkaran mengatasnamakan pelaksanaan putusan pengadilan melainkan berdasarkan Surat Keputusan Bupati Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 dimana surat tersebut menjadi objek sengketa pada perkara TUN yang diajukan oleh penggugat Dimana dalam petitemnya penggugat memohon kepada Pengadilan TUN untuk menyatakan batal dan tidak sah Keputusan Bupati Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 namun oleh Majelis hakim pengadilan TUN baik Tingkat pertama hingga Tingkat kasasi menolak permohonan penggugat. Oleh karena itu Surat Keputusan Bupati Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 sah secara hukum. Kemudian turut tergugat II bukan sebagai pelaksana eksekusi melainkan sebagai pendamping hukum tergugat yaitu sebagai Jaksa pengacara negara dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/Kuasa/2023 tanggal 4 Januari 2023, Surat Kuasa Substitusi Nomor SK-01/L.6.23/Gp.1/01/2023, Surat Kuasa Khusus Nomor 138/Kuasa/2023 tanggal 13 Maret 2023, Surat Kuasa Substitusi Nomor SK-10.A/L.6.23/Gtn.1/03/2023 Tanggal 13 Maret 2023, surat kuasa Khusus Nomor 359/Kuasa/2023 tanggal 12 Juli 2023, Surat kuasa Substitusi Nomor SK-162/L.6.23/Gtn.1/07/2023 dan surat bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 600/032/PU-TR/OKUS/2024 Tanggal 23 Januari 2024. oleh karena itu penggugat telah keliru memahami tergugat bersama turut tergugat I serta turut tergugat II melaksanakan eksekusi atas putusan pengadilan.
4. Bahwa sebelum dilakukan pembongkaran pihak Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Bersama Dengan tergugat dan turut tergugat I telah beritikad sangat baik dan kooperatif dengan dengan beberapa kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat diantaranya :
- Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 02.03-Ah/890.1 tanggal 10 Desember 2021 perihal surat teguran pertama pelanggaran sempadan danau ranau tanpa izin.
  - Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor 5A 0203.Ah/932 tanggal 24 Desember 2021 perihal surat teguran ke dua pelanggaran sempadan danau ranau.
  - Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII nomor 5A 0203.Ah/81.2 Tanggal 26 Januari 2022 perihal surat teguran ketiga pelanggaran sempadan danau ranau
  - Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kab. OKU Selatan Nomor 600/90/PU-TR/OKUS/2020 tanggal 05 Februari 2020 Perihal surat peringatan penghentian kegiatan reklamasi danau ranau.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Kepala Dinas Lingkungan Hidup Nomor 660/308/DLH/2018 Tanggal 26 Juli 2018 perihal tindak lanjut hasil pengawasan usaha dan/Atau kegiatan waterboom di banding agung.
- Surat kepala dinas lingkungan hidup nomor 660/09DLH/B.1.2020 tanggal 9 Januari 2020 perihal tindak lanjut hasil hasil monitoring Bersama kpmisi II dan III ke Waterboom ranau indah desa Surabaya timur.
- Surat kepala dinas pekerjaan umum dan penataan ruang nomor 600/68/PU-TR/OKUS/2022 tanggal 16 maret 2022 perihal peringatan terakhir.
- Berita acara Nomor 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 penetapan Tindakan penanganan indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang kegiatan waterpark dan penginapan ranau indah desa surabaya timur kecamatan banding agung di kabupaten OKU Selatan yang dihadiri dan ditandatangani oleh PT. Sumbara Multhi Artha yang ditandantani oleh H. Amril selaku pemilik bangunan dan Pemerintah Kab. OKU Selatan, Balai Besar Wilayah sungai VIII Sumatera, Pemerintah Sumatera Selatan, Kementerian Agraria dan tata ruang/BPN Direktorat penertiban pemanfaatan ruang, Kementerian agrarian dan tata ruang/BPN Provinsi Sumatera Selatan, serta Kementerian agrarian dan tata ruang/BPN Kab. OKU Selatan. yang pada pokoknya dalam Berita acara tersebut menyatakan bahwa kegiatan waterpark dan penginapan ranau indah telah bertentangan dengan :
  - a. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja;
  - b. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang sumber daya air;
  - c. Peraturan Daerah Kab. OKU Selatan nomor 3 Tahun 2021 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten ogan komering ulu selatan tahun 2021-2040;
  - d. Peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 28/PRT/M/2015 Tentang penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan Danau.

Kemudian, terhadap pelanggaran tersebut terhadap PT. Sumbara Multi Artha diberikan sanksi administrasi berupa poin b “ pembongkaran secara mandiri terhadap seluruh bangunan waterpark dan penginapan ranau indah dan pemulihan fungsi ruang badan air danau ranau dimulai tanggal 1 Juni 2022 sampai paling lambat 30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2022, namun oleh pihak PT. Sumbara Multi Artha tidak mengindahkan surat-surat sebagaimana dimaksud diatas dan tetap tidak melakukan pembongkaran secara mandiri dan tidak melakukan pengurusan izin lingkungan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa menanggapi pernyataan Penggugat sebagaimana dimaksud angka 23 sampai dengan Angka 29:

1. Bahwa pada surat Keputusan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 poin ketiga huruf b Menyatakan : “Pembongkaran secara mandiri terhadap seluruh bangunan waterpark, dan penginapan ranau indah dan pemulihan fungsi ruang badan air dan ranau, dimulai pada tanggal 1 juni 2022 sampai 30 November 2022”

Kemudian pada poin Keenam menyatakan bahwa “Dalam hal Keputusan ini tidak dilaksanakan atau diabaikan, pelanggar akan dikenai sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”, Oleh karena itu perlu kami jelaskan, ketentuan peraturan-perundang-undangan tersebut sebagai berikut :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pasal 22

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) diubah sebagai berikut:

28. Ketentuan pasal 76 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 76

- (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah menerapkan sanksi administratif kepada penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan jika dalam pengawasan ditemukan pelanggaran terhadap Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,

Pasal 63

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021  
Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Pasal 188

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 huruf d  
dilakukan melalui sanksi administratif

Pasal 189

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 188 dikenakan kepada setiap Orang yang tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang.
- (2) Pemeriksaan perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui audit Tata Ruang.
- (3) Dalam hal terdapat perubahan fungsi Laut, pemeriksaan fungsi ruang Laut dilaksanakan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan
- (4) Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah provinsi, dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Hasil audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan :
  - a. keputusan Menteri untuk hasil audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat;
  - b. keputusan gubernur untuk hasil audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, provinsi; atau
  - c. keputusan bupati/wali kota untuk hasil audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/ kota
- (6) Dalam pelaksanaan audit Tata Ruang, tim audit Tata Ruang dapat dibantu oleh penyidik pegawai negeri sipil penataan ruang dan ahli lainnya sesuai kebutuhan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri dan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan sesuai dengan kewenangannya.

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta



**Pasal 190**

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 188 dikenakan juga kepada Orang yang tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana di.maksud pada ayat (1) dapat langsung dikenakan tanpa melalui proses audit Tata Ruang

**Pasal 191**

Perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (1) dan tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 190 ayat (1) meliputi:

- a. Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki Kesesuaian Kegiatan pemanfaatan Ruang; dan / atau
- b. Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

**Pasal 192**

Ayat (3) dalam hal Pemanfaatan Ruang laut, sanksi administratif dikenakan terhadap :

- a. penggunaan dokumen Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut atau konfirmasi kesesuaian ruang laut yang tidak sah;
- b. tindakan tidak melaporkan pendirian dan/atau penempatan bangunan dan instalasi di laut kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan;
- c. tindakan tidak menyampaikan laporan tertulis secara berkala setiap 1 (satu) tahun sekali kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan;
- d. pelaksanaan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut yang tidak sesuai dengan RTR, W KAW, dan/atau RZ KSNT; dan/atau
- e. pelaksanaan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut yang mengganggu ruang penghidupan dan akses nelayan kecil, nelayan tradisional, dan pembudidaya ikan kecil

**Pasal 193**

pengenaan sanksi administratif dilakukan berdasarkan:

- a. hasil penilaian pelaksanaan ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. hasil Pengawasan Penataan Ruang;
- c. hasil audit Tata Ruang; .dan/atau
- d. pengaduan pelanggaran Pemanfaatan Ruang





Pasal 194

- (1) Pengenaan sanksi administratif dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya

Pasal 195

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimalsud dalam Pasal 188 berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. denda administratif;
  - c. penghentian sementara kegiatan;
  - d. penghentian sementara pelayanan umum;
  - e. penutupan lokasi;
  - f. pencabutan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - g. pembatalan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - h. pembongkaran bangunan; dan/atau i. pemulihan fungsi ruang
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan tanpa pemberitahuan pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan upaya paksa oleh Pemerintah Pusat dan / atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pengenaan sanksi administratif dapat dilakukan rnelalui koordinasi dengan kementerian/Lembaga dan/atau perangkat daerah sesuai dengan kewenangannya.

Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Tahun 2021-2040

Pasal 66

- (1) Arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf d merupakan arahan ketentuan pengenaan sanksi kepada pelanggar pemanfaatan ruang yang akan menjadi acuan bagi Pemerintah Kabupaten.
- (2) Arahan sanksi merupakan perangkat atau upaya pengenaan sanksi administrasi yang diberikan kepada pelanggar pemanfaatan ruang.
- (3) Arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan acuan bagi Pemerintah Kabupaten dalam pengenaan sanksi administratif terhadap :
  - a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten;



- b. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
- c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan/atau.
- d. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap Kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

**Pasal 67**

(1) Arahan sanksi administratif bagi pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- f. pembongkaran bangunan;
- g. pembatalan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

oleh karena Penggugat tidak melaksanakan dan telah mengabaikan Keputusan bupati Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 poin ketiga huruf b diatas, maka tergugat melaksanakan ketentuan pada poin f, Dimana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan diatas pengenaan sanksi pembongkaran waterpark dan ranau indah milik penggugar telah sah secara hukum.

Perlu kami sampaikan bahwa selain tidak memiliki izin sebagaimana dijelaskan sebelumnya bangunan waterpark dan penginapan ranau indah yang dimaksud penggugat merupakan bangunan yang berada di atas tanah reklamasi yang dilakukan oleh penggugat terhadap ranau danau dan reklamasi tersebut dilakukan tanpa izin dari dari Kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat. oleh karena itu, sebenarnya pihak penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan justru Pihak yang melakukan pembongkaran dalam hal Ini Balai besar wilayah Sumatera Selatan VIII Bersama dengan pemerintah Kabupaten OKU Selatan adalah pihak yang dirugikan karena harus menanggung seluruh biaya pembongkaran bangunan dan melakukan pemulihan fungsi danau ranau akibat perbuatan melawan hukum



penggugat, seharusnya pihak penggugatlah yang harus mengganti rugi biaya pembongkaran dan pemulihan fungsi ranau danau sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

5. Bahwa Surat Nomor: 600/42/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 19 Januari 2024 tentang pemberitahuan pembongkaran waterpark, penginapan dan restoran ranau indah merupakan lanjutan dari surat Keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan nomor: 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022, yang telah dikuatkan dengan keputusan pengadilan Tata Usaha Negara Palembang nomor 265/G/2022/PTUN.PLG Tanggal 23 Februari 2023, Keputusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 54/B.2023/PT.TUN.PLG Tanggal 5 Juni 2023 dan Putusan Tata Usaha Negara Tingkat Kasasi Nomor 426 K/TUN/2023 Tanggal 23 Oktober 2023. Dan dalam penerbitan Suatu surat Keputusan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dan dengan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

- Berdasarkan penjelasan yang telah kami sampaikan di atas maka telah jelas dan terbukti Penggugat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pembangunan Waterpark, restoran dan Penginapan Ranau Indah di Danau Ranau Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, oleh karenanya sudah pantaslah Penggugat juga dibebani seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

- A. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  - B. Menyatakan sah pembongkaran Waterpark, Penginapan dan Restaurant Ranau Indah;
  - C. Menghukum Penggugat untuk mengganti biaya pembongkaran Waterpark, Restoran, penginapan Ranau Indah dan melakukan serta menanggung biaya pemulihan fungsi ruang pada danau ranau;
  - D. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap replik yang disampaikan Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat juga telah menanggapi dalam duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor : 600/42/PU-TR/OKUS/2024, perihal Surat Pemberitahuan Pembongkaran Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah dalam rangka melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 426 K/TUN/2023 Tanggal, 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I Selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, tertanggal 19 Januari 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022, tentang pengenaan sanksi administratif atas pelanggaran pemanfaatan ruang berupa pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang terletak di Danau Ranau Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, tertanggal 31 Mei 2022, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Akta Pendirian PT. Sumbara Multi Artha Nomor 122 tertanggal 31 Juli 2015, Notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H., M. Kn., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-2454285.AH.01.01.TAHUN 2015, tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Sumbara Multi Artha, tertanggal 3 September 2015, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-2454285.AH.01.01.TAHUN 2015, PT. Sumbara Multi Artha terdaftar Perseroan Nomor Akta-AHU-3549166.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 03 September 2015, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Sumbara Multi Artha Nomor 151 tertanggal 27 Februari 2020 Notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H., M. Kn., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0018306.AH.01.02.TAHUN 2020, tentang persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan terbatas PT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sumbara Multi Artha, tertanggal 2 Maret 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.7;

8. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0018306.AH.01.02. TAHUN 2020, tentang persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan terbatas PT. Sumbara Multi Artha, tertanggal 2 Maret 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.8;

9. Fotocopy Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0117490, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Sumbara Multi Artha. Tertanggal 2 Maret 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.9;

10. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 0220004291138, PT. Sumbara Multi Artha, diterbitkan tanggal 13 Februari 2020, perubahan ke-5 tanggal 5 Maret 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VI/2010, tanggal 29 Juni 2010, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.11;

12. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bulan Januari 2022, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.12;

13. Flashdisk yang berisi Video yang terdiri dari :

- 1) Penginapan, restoran dan water boom sebelum di bongkar ( video 1);
- 2) Video proses pembongkaran water park, penginapan dan restoran ranau indah 1 (video 2);
- 3) Video proses pembongkaran water park, penginapan dan restoran ranau indah 2 (video 3);

dan Foto Water Park, Penginapan dan Restoran Ranau Indah sebelum dibongkar dan sesudah dibongkar yang terdiri dari :

- 1) Bangunan Utama 11 Kamar Penginapan di lantai atas dan 11 ruang istirahat dan gati untuk pengunjung yang berenang di lantai bawah. Luas bangunan lebih kurang 862m ( Foto 1);
- 2) 10 Kamar disamping kanan dan kiri bangunan Utama seluas lebih kurang 180m<sup>2</sup> ( Foto 2 dan 3);
- 3) Restoran, Kantin dan Dapur seluas 150m<sup>2</sup> ( Foto 4 );
- 4) Bangunan 2 lantai yang masih belum beroperasi, sebanyak 8 kamar berhadapan dengan water boom dilantai bawah dan di lantai atas masih dalam proses pembangunan lebih kurang seluas 672 m<sup>2</sup> (foto 5);
- 5) Kolam renang dan water boom lebih kurang seluas 690m<sup>2</sup> (foto 6)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Lapangan Parkir dan Posjaga (foto 7);
- 7) Gazebo 3 unit (foto 8);
- 8) Bangunan saat pembongkaran (foto 9);
- 9) Bangunan setelah selesai dibongkar (foto 10);  
Selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.13;
14. Foto Bangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah sebelum dibongkar, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.14;
15. Foto Bangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah setelah dibongkar, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.15;
16. Fotokopi Surat izin usaha perdagangan Nomor 503/88/SIUP/KPPT/2015, CV. Ranau Indah, tertanggal 09 Februari 2015, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.16;
17. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan No. 503/88/TDP/KPPT/2015, Cv. Ranau Indah, tertanggal 09 Februari 2015, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.17;
18. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah di daerah Dusun IV Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung, tertanggal 7 November 2009, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan dari Hj. Tarmizi, tertanggal 16 Februari 2011, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.19;
20. Foto Plang Sanksi Administrasi oleh Pemerintah Kabupaten OKU Selatan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.20;
21. Fotokopi surat setoran pajak tahun 2022, atas nama wajib pajak Waterpack Ranau Indah pada tanggal 9 bulan Maret tahun 2022 dan Bukti setoran Pajak Hotel bulan Januari tahun 2022, Sejumlah Rp9.480.000.00 (Sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.21;
22. Fotokopi surat setoran pajak tahun 2022, atas nama wajib pajak Waterpack Ranau Indah, pada tanggal 29 bulan Juli tahun 2022 dan Bukti setoran Pajak Hotel yang disetor ke Bank Sumsel Babel sejumlah Rp18.960.000.00 (Delapan belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah), selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.22;
23. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Waterpack Ranau Indah, pada bulan Maret tahun 2022 dan Bukti setoran yang disetor melalui indomaret sejumlah Rp4.863.750.00 (Empat juta delapan ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P-23;
24. Sertifikat atas nama AMRIL dengan Nomor : 01/SURABAYA TIMUR/2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, tanggal 22 April 2015, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.24;
25. Foto Penginapan dan tempat wisata Patimarga Beach, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi Kecamatan Buay Pematang Ribu Ranau Tengah Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.25;
  26. Foto Resto / Lesehan Ngah As, yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di jalan Bidadari Sugih Waras Danau Kabupaten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.26;
  27. Foto Penginapan Villa Sakura, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi di Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.27;
  28. Foto Lesehan Pesona, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi di jalan Bidadari Danau, Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.28;
  29. Foto Villa dan Resto / Lesehan Villa PT. PUSRI, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi d Desa Suka Marga Kecamatan Buay Pematang Ribu Ranau Tengah Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.29;
  30. Foto Penginapan Tirtaqua, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi Desa Subik Kecamatan Buay Pematang Ribu Ranau Tengah Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.30;
  31. Foto Wisata Kolam Renang Kustomo, yang terletak di sepadan Danau Ranau, yang berlokasi di Jepara Kecamatan Buay Pematang Ribu Ranau Tengah Kabuapten OKUSelatan Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.31;
  32. Foto Penginapan LB, yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di Desa Subik Kecamatan Buay Pematang Ribu Ranau tengah Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.32;

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



33. Foto Hotel / Penginapan Seminung 2 yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di Desa Sugih waras Kecataman Banding Agung Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.33;
34. Foto Lesehan Wisata yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di Desa Sugih waras Kecataman Banding Agung Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.34;
35. Foto Penginapan Omah Ranau yang terletak ditepi danau yang berlokasi di Kecataman Banding Agung Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.35;
36. Foto Kantor Dinas Pariwisata yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di Jalan HOS Cokroaminoto Bandar Agung Ranau Kecataman Banding Agung Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.36;
37. Foto Penginapan *Home stay* Asoka yang terletak di sepadan danau yang berlokasi di Kecataman Banding Agung Kabupaten OKUSelatan, Provinsi Sumatera Selatan, yang gambarnya di ambil pada tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti P.37;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah bermeterai cukup serta bukti P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.16, P.17, P.18, P.19, P.21, P.22 dan P.23 sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.16, P.17, P.18, P.19, P.21, P.22 dan P.23 dapat dinyatakan diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1 adalah fotokopi dari hasil pindaian (*scan*) tanpa diperlihatkan dokumen aslinya, bukti P.2 dan P.24 adalah fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta bukti P.14, P.15, P.20, P.25, P.26, P.27, P.28, P.29, P.30, P.31, P.32, P.33, P.34, P.35, P.36 dan P.37 adalah hasil cetak (*print out*) dokumen elektronik tanpa diperlihatkan dokumen elektronik aslinya, sehingga terhadap bukti-bukti P.1, P.2 P.14, P.15, P.20, P.24, P.25, P.26, P.27, P.28, P.29, P.30, P.31, P.32, P.33, P.34, P.35, P.36 dan P.37 hanya dapat diterima sebagai alat bukti bilamana mempunyai persesuaian dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti P.13 adalah Flashdisk yang berisi dokumen elektronik berbentuk video dan foto yang dipersidangan telah diperlihatkan dokumen elektroniknya, sehingga menurut hukum terhadap bukti P-13 juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dapat diterima sebagai alat bukti bilamana mempunyai persesuaian dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Alyu Rosali**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi bekerja di Penginapan dan Restoran Ranau Indah, sudah lebih kurang 3 (tiga) tahun;
  - Bahwa jumlah bangunan di Penginapan dan Restoran Ranau Indah lebih kurang ada 22 (dua puluh dua) bangunan, dan 2 (dua) lantai;
  - Bahwa adapun bangunannya terdiri dari
    - Sebelah Utara sebelah kiri ada 6 (enam) kamar penginapan rumah kayu
    - Ada resto
    - Ada kantin
    - Ada parkir dan pos jaga
    - Ada 2 (dua) kolam renang
    - 1 (satu) kolam renang dewasa
    - 1 (satu) kolam renang wahana bermain
    - Ada 4 (empat) gazebo
    - Ada kantin, dapur disamping kolam renang besar,
    - Ada orgen
    - Ada 4 (empat) kamar
    - Ada 18 (delapan belas) kamar VIP
    - Ada Lesehan tempat makan
    - Ada Musola
    - Ada 4 (empat) kamar depan Musola
    - Ada Kantin (Resto) Dapur dan 2 (dua) kamar mandi
    - Ada Kamar 22 (dua puluh dua) Unit setengah jadi
    - Ada Cafe (live music) dan Kamar Orgen, tempat alat musik
    - Ada 5 (lima) Kamar disamping kanan
    - Ada 4 (empat) Kamar disamping kiri
    - Ada Restoran dilantai 2 (dua)
    - Ada aKantin dan dapur kitchen set
    - disetiap kamar penginapan terdapat set toilet dan wastafel
    - Ada juga toilet dan wastafel direstoran dan kantin
  - Bahwa bangunan-bangunan Restoran Ranau Indah sudah dibongkar pada tanggal 27 Januari 2024 lebih kurang pukul 09.00 WIB., pagi hari dan hadir dilokasi pada saat pembongkaran Penginapan dan Restoran



Ranau Indah, yaitu ada Polisi, Pol PP, Jaksa, selebihnya saksi tidak mengetahuinya tetapi disana pada saat itu begitu ramai;

- Bahwa sebelum bangunannya dirobohkan Polisi, Pol PP, Jaksa, dan seluruh orang itu berkumpul dulu ditengah-tengah bangunan itu, di antara kolam renang anak dan dewasa itu;
- Bahwa alat yang digunakan untuk membongkar Penginapan dan Restoran Ranau Indah itu adalah dengan menggunakan alat berat eskavator;
- Bahwa yang bekerja di Penginapan dan Restoran Ranau Indah ada banyak karyawan, yang jumlahnya ada 20 (dua puluh) karyawan;
- Bahwa pemasukan dari Penginapan dan Restoran Ranau Indah itu perbulan sekira Rp60.000.000,-(enam puluh juta) / bulan, tapi tidak tentu tidak setiap bulannya seperti itu, bisa lebih dari itu, bisa juga kurang dari itu, tergantung seberapa banyak tamu yang datang;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui ada sengketa, saksi baru mengetahui setelah dipasang plang oleh pemerintah bahwa ada sengketa, tapi saksi tidak tahu persis kapan plang itu dipasang;
- Bahwa Penginapan dan Restoran Ranau Indah berdiri pada tahun 2009, tetapi pembangunannya bertahap;
- Bahwa Penggugat membayar pajak, pajak ke Pemkab OKUSelatan;
- Bahwa yang mendirikan dan sekaligus pemilik Penginapan dan Restoran Ranau Indah adalah Penggugat;
- Bahwa PT. Sumbara Multi Arta itu adalah perusahaan milik Penggugat, bergerak dibidang transportasi dan penginapan;

**2. Aan Subara** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi ada dilokasi pada saat terjadi pembongkaran Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
- Bahwa yang hadir pada saat itu yaitu Polisi, Pol.PP, Pihak Pemda OKUSelatan, Kementerian, Kejaksaan dan Masyarakat sekitar;
- Bahwa sebelum pembongkaran orang-orang ramai kumpul ditengah-tengah antara kolam renang dewasa dan anak itu, lalu membacakan isi Putusan PTUN yang dibacakan oleh Kejaksaan OKU Selatan, setelahnya baru alat berat bergerak untuk membongkar Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
- Bahwa Proses pembongkaran menggunakan alat berat eskavator;
- Bahwa setahu saksi, Kuasa Hukum Pak Amril pernah bermohon kepada pihak Pemkab OKU Selatan, untuk diberi kesempatan penangguhan pembongkaran selama 7 (tujuh) hari, namun Pihak Pemda Keberatan dan harus melakukan eksekusi pembongkaran pada hari itu juga





dengan alasan alat sudah berada dilokasi dan biaya untuk bongkarnya besar kalau ditunda;

- Bahwa di lokasi sekitar tepian Danau Ranau, selain Penginapan Ranau Indah, juga ada bangunan permanen penginapan lain seperti penginapan milik PT. Pusri, akan tetapi bangunan permanen penginapan milik PT. Pusri tidak dibongkar;
  - Bahwa semua bangunan yang berdiri disekitar tepian Danau Ranau tidak ada yang diberikan sanksi yang sama seperti bangunan milik Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa Penginapan dan Restoran Ranau Indah dibongkar;
  - Bahwa saksi tahu berdasarkan tradisi di daerah Danau Ranau itu, bahwa kalau tanah diatas (tebing) itu punya orang, maka tanah yang dipinggir danau itu punya orang yang sama juga, karena jalan poros aspal itu adalah hibah dari masyarakat untuk kemajuan Danau Ranau itu sendiri;
- 3. Rasidi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah teman Penggugat dan juga mitra kerja;
  - Bahwa usaha penginapan dan restoran Ranau Indah didirikan oleh Penggugat dari tahun 2009;
  - Bahwa tanah tempat berdirinya restoran dan penginapan Ranau Indah dibeli Penggugat dari Pak Syahrulrozi;
  - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Pak Syahrulrozi itu dari atas tebing, lalu nyebrang jalan terus kebawah pinggir Danau Ranau;
  - Bahwa pembangunan Penginapan dan Restoran Ranau Indah dilakukan bertahap, yang pertama kali dibangun Penggugat itu ialah kolam kecil tempat permainan anak-anak;
  - Bahwa sebelum bangunan Penginapan dan Restoran Ranau Indah dibongkar, ada sambutan dari pembawa acara itu dari POL.PP, tepatnya dibawah antara kolam kecil dan kolam dewasa itu, ada pembacaan Keputusan dari Pengadilan PTUN juga oleh Kejaksaan;
  - Bahwa setahu saksi, tanah tempat berdirinya Penginapan dan Restoran Ranau Indah bentuknya memang seperti itu;
  - Bahwa bentuk tanah tempat berdirinya bangunan Penginapan dan Restoran Ranau Indah itu kira-kira dari aspal jalan itu ada sisa tanah kurang lebih 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter, dari tanah yang rata itu tanah itu turun lagi, turun lagi baru ketemu bibir pantai (tepi danau);
  - Bahwa sesuai tradisi masyarakat disana bahwa tanah siapa yang di atas tebing itu maka tanah yang dipinggir danau itu adalah miliknya karena tanah jalan raya itu adalah hibah dari masyarakat setempat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat adalah pemilik dari PT. Sumbara Multi Artha;
- 4. **Atmaya**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah tukang yang bekerja saat mendirikan bangunan penginapan dan restoran Ranau Indah;
  - Bahwa 1 (satu) hari bekerja saksi mendapat upah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu), tapi pada saat hari sabtu dan minggu saksi libur bekerja;
  - Bahwa selama saksi bekerja, kurang lebih ada 8 (delapan) bangunan kamar itu saksi kerjakan lebih kurang dalam waktu 3 (tiga) bulan;
  - Bahwa di lokasi tempat berdirinya bangunan penginapan dan restoran Ranau Indah, setahu saksi tidak ada penimbunan hanya tanah yang tinggi saksi rata kan sebatas batu-batu pinggir tepian danau;
  - Bahwa sejak kecil saksi tinggal di Desa Gunung Aji, berjarak sekitar 5 (lima) kilo meter dari penginapan dan restoran Ranau Indah;
  - Bahwa di lokasi penginapan dan restoran Ranau Indah ada bangunan kolam renang dan itu dibangun di dataran, bukan di atas danau;
  - Bahwa tanah tempat dimana penginapan dan restoran Ranau Indah berdiri memang seperti itu lah adanya, lebarnya memang lebih dari 50 meter dan ada kolam penginapan dan ada lahan parkir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Tahun 2021-2040, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.01;
2. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 tanggal 31 Mei 2022 tentang Pengenaan Sanksi Administratif atas Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam Rencana Tata Ruang Terletak di Danau Ranau Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.02;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 265/G/2022/PTUN.PLG yang diucapkan pada Tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.03-A;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang Nomor 54/B/2023.PT.TUN.PLG yang diucapkan pada tanggal 05 Juni 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.03-B;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 426 K/TUN/2023 tanggal 23 Oktober 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.03-C;
6. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015 tanggal 03 Agustus 2015 Barang Pabrik Penggilingan Padi, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.04-A;
7. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015 tanggal 07 Februari 2015 Jasa Penginapan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.04-B;
8. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Nomor 503/88/TDP/KPPT/2015 tanggal 09 Februari 2015 Kegiatan Usaha Pokok Penginapan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.04-C;
9. Fotokopi Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VII/2010 Tanggal 29 Juni 2010, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.04-D;
10. Fotokopi Surat Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 660/308/DLH/2018 Tanggal 26 Juli 2018 Perihal Tindak Lanjut Hasil Pengawasan Usaha Dan/Atau Kegiatan Waterboom di Banding Agung, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.05;
11. Fotokopi Surat Kepala Dinas Lingkungan Hidup Nomor : 660/09/DLH/B.1/2020 Tanggal 09 Januari 2020 Perihal Tindak Lanjut Hasil Monitoring Bersama Komisi II dan III ke Waterboom Ranau Indah Desa Surabaya Timur, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.06;
12. Fotokopi Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 600/90/PU-TR/OKUS/2020 tanggal 05 Februari 2020 Perihal Surat Peringatan Penghentian Kegiatan Reklamasi Danau Ranau, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.07-A;
13. Berita Acara Monitoring, Evaluasi dan Pelaporan Pemanfaatan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan: 01/BA-TR/DPU-TR/2020 tanggal 03 Februari 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.07-B;
14. Fotokopi Surat Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 005/139/DPRD/OS/2020 Tanggal 23 Juli 2020 Perihal Rapat Koordinasi, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.08;
15. Fotokopi Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor: SA 02.03-Ah/890.1 tanggal 10 Desember 2021 Hal Surat Teguran Pertama Pelanggaran Sempadan Danau Ranau Tanpa Izin., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.09-A;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor: SA 0203-Ah/932 Tanggal 24 Desember 2021 Hal Surat Teguran Ke Dua Pelanggaran Sempadan Danau Ranau., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.09-B;
17. Fotokopi Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII Nomor: SA 0203-Ah/81.2 Tanggal 26 Januari 2022 Hal Surat Teguran Ketiga Pelanggaran Sempadan Danau Ranau., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.09-C;
18. Fotokopi Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 600/168/PU-TR/OKUS/2022 Tanggal 16 Maret 2022 hal Peringatan Terakhir, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.10;
19. Fotokopi Berita Acara Nomor 600/326/BA/PU-TR/OKUS/2022 Tanggal 12 April 2022, tentang Penetapan Tindakan Penanganan Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Kegiatan Waterpark dan Penginapan Ranau Indah, Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Provinsi Sumatera Selatan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.11;
20. Fotokopi Citra Satelit Lokasi Penginapan, Resoran dan Waterboom PT Sumbara Multi Artha Tahun 2008, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.12-A;
21. Fotokopi Gambar Citra Lokasi Penginapan, Restoran, dan Waterboom PT Sumbara Multi Artha Tahun 2011 – Tahun 2021, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.12-B;
22. Fotokopi Gambar Lokasi Penginapan, Resoran dan Waterboom PT Sumbara Multi Artha, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.12-C;
23. Fotokopi Formulir Kerja Tanda Terima Data dari Pusat Data dan Informasi Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN) Nomor : TTD/402/X/2022/DL tanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.12-D;
24. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 318/16.09/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.13-A;
25. Fotokopi Peta Keterangan Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.13-B;
26. Fotokopi Surat Bupati OKU Selatan Nomor 660/782/II/2023 tanggal 12 Desember 2023 Hal Penghentian Kegiatan., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.14-A;



27. Fotokopi Surat Bupati OKU Selatan Nomor 660/759/II/2023 tanggal 19 Desember 2023 Hal Penghentian Kegiatan., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.14-B;
28. Fotokopi Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten OKU Selatan Nomor: 600/90/PU-TR/OKUS/2020 tanggal 05 Februari 2020 Perihal Surat Peringatan Penghentian Kegiatan Reklamasi Danau Ranau, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.14-C;
29. Fotokopi Berita Acara Monitoring, Evaluasi dan Pelaporan Pemanfaatan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan: 01/BA-TR/DPU-TR/2020 tanggal 03 Februari 2020, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.14-D;
30. Fotokopi Surat Bupati OKU Selatan Nomor 005/781/II/2023 tanggal 12 Desember 2023 Hal Undangan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.15-A;
31. Fotokopi Nota Dinas Sekretaris Daerah tanggal 18 Desember 2023 Hal Laporan Hasil Rapat Koordinasi, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.15-B;
32. Fotokopi Surat Bupati OKU Selatan Nomor 005/018/II/2024 tanggal 15 Januari 2024 Hal Undangan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.15-C;
33. Fotokopi Notula Rapat Teknis Pembongkaran Waterpark dan Penginapan Ranau Indah tanggal 18 Januari 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.15-D;
34. Fotokopi Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor: 600/42/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 19 Januari 2024 Hal Pemberitahuan Pembongkaran Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.16-A;
35. Fotokopi Surat Perintah Bupati OKU Selatan Nomor: 600/026/PU-TR/OKUS/2024 tanggal 23 Januari 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.16-B;
36. Fotokopi Berita Acara Pembongkaran Bangunan Nomor : 600/64/BA/PU-TR/OKUS/2024 Tanggal 27-Januari 2024, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.16-C;
37. Fotokopi Surat Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 600/032/PU-TR/OKUS/2024 Hal Permohonan Pendampingan., selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.17-A;
38. Fotokopi Lampiran Surat Bupati Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 600/032/PU-TR/OKUS/2024 Hal Undangan Pelaksanaan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembongkaran Waterpark, Penginapan, dan Restoran Danau Ranau Desa Surabaya Timur, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.17-B;
39. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa Bupati Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : 10/KUASA/ 2023, tertanggal 4 Januari 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-A;
40. Fotokopi Surat Kuasa Substitusi dari Pemberi Kuasa Kepala Kejari Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : SK-01/L.6.23/Gp.1/01/2023, tertanggal 9 Januari 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-B;
41. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa Bupati Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : 138/KUASA/2023, tertanggal 13 Maret 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-C;
42. Fotokopi Surat Kuasa Substitusi dari Pemberi Kuasa Kepala Kejari Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : SK-10.A/L.6.23/Gtn.1/03/2023, tertanggal 13 Maret 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-D;
43. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa Bupati Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : 359/KUASA/2023, tertanggal 12 Juli 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-E;
44. Fotokopi Surat Kuasa Substitusi dari Pemberi Kuasa Kepala Kejari Ogan Komering Ulu Selatan kepada penerima Kuasa, dengan Nomor : SK-162/L.6.23/Gtn.1/07/2023, tertanggal 12 Juli 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.18-F;
45. Fotokopi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.19-A;
46. Fotokopi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.19-B;
47. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.19-C;
48. Fotokopi Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.19-D;



49. Fotokopi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.20;
50. Fotokopi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.21-A;
51. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.21-B;
52. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.21-C;
53. Fotokopi Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 8 Tahun 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.21-D;
54. Fotokopi Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 12 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Nomor 8 Tahun 2007, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.21-E;
55. Fotokopi Peraturan Pemerintah Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2016 tentang Tata Cara Perizinan Pengusahaan Sumber Daya Air dan Penggunaan Sumber Daya Air, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.22;
56. Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 28 Tahun 2015 tentang Garis Sempadan Sungai dan Sempadan Danau, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.23;
57. Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 369/KPTS/M/2023 tentang Penetapan Garis Sempadan Danau Ranau pada Wilayah Sungai Musi – Suugihan – Banyuasin – Lemau selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.24;
58. Fotokopi Surat Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 265/G/2022/PTUN-PLG, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.25;
59. Printout outline Kasus Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Waterboom Ranau Indah oleh Kementerian ATR/BPN Direktorat Jendral Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang tahun 2022, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.26;
60. Printout outline Pembangunan waterboom dan Penginapan Ranau Indah Di Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung Kabupaten OKUSelatan oleh Kementerian ATR/BPN Direktorat Jendral Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang tahun 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.27;
61. Printout outline Pembahasan Gugatan Perdata Kasus Waterpark dan Penginapan Ranau Indah Di Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Kabupaten OKUSelatan oleh Kementerian ATR/BPN Direktorat Jendral Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang tahun 2023, selanjutnya disebut dan diberi tanda bukti T.28;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah bermeterai cukup serta bukti T.02, T.03-A, T.03-B, T.03-C, T.05, T.06, T.08, T.11, T.13-A, T.14-A, T.14-B, T.14-C, T.14-D, T.15-A, T.15-B, T.15-C, T.18-A, T.18-B, T.18-C, T.18-D, T.18-E dan T.18-F sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti .02, T.03-A, T.03-B, T.03-C, T.05, T.06, T.08, T.11, T.13-A, T.14-A, T.14-B, T.14-C, T.14-D, T.15-A, T.15-B, T.15-C, T.18-A, T.18-B, T.18-C, T.18-D, T.18-E dan T.18-F dapat dinyatakan diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-01, T.04-A, T.04-B, T.04-C, T.04-D, T.7-A, T.7-B, T.09-A, T.09-B, T.09-C, T.10, T.15-D, T.16-A, T.16-B, T.16-C, T.17-A, T.17-B, T.24 dan T.25 adalah fotokopi dari fotokopi, kemudian bukti T.12-A, T.12-B, T.12-C, T.12-D, T.13-B, T.26, T.27 dan T.28 adalah hasil cetak (*print out*) dokumen elektronik tanpa diperlihatkan dokumen elektronik aslinya, sehingga terhadap bukti-bukti T-01, T.04-A, T.04-B, T.04-C, T.04-D, T.7-A, T.7-B, T.09-A, T.09-B, T.09-C, T.10, T.16-A, T.16-B, T.16-C, T.17-A, T.17-B, T.24 dan T.25 maupun bukti T.12-A, T.12-B, T.12-C, T.12-D, T.13-B, T.26, T.27 dan T.28 hanya dapat diterima sebagai alat bukti bilamana mempunyai persesuaian dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud alat bukti adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu peristiwa / kejadian, dimana dengan alat-alat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti surat T.19-A, T.19-B, T.19-C, T.19-D, T.20, T.21-A, T.21-B, T.21-C, T.21-D, T.21-E, T.22 dan T.23 adalah hasil cetak peraturan perundang-undangan yang apabila dilihat dari isinya, bukti surat T.19-A, T.19-B, T.19-C, T.19-D, T.20, T.21-A, T.21-B, T.21-C, T.21-D, T.21-E, T.22 dan T.23 tersebut sama sekali tidak ada menerangkan tentang hubungannya dengan suatu kejadian / peristiwa tertentu, sehingga menurut hukum bukti surat T.19-A, T.19-B, T.19-C, T.19-D, T.20, T.21-A, T.21-B, T.21-C, T.21-D, T.21-E, T.22 dan T.23 tidaklah termasuk alat bukti surat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 284 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (selanjutnya disebut R.Bg) Jo Pasal 1866 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa akan tetapi peraturan perundang-undangan sebagaimana bukti surat T.19-A, T.19-B, T.19-C, T.19-D, T.20, T.21-A, T.21-B, T.21-C, T.21-D, T.21-E, T.22 dan T.23 tersebut dapat diterima sebagai dasar hukum bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini sepanjang peraturan perundang-undangan tersebut mempunyai keterkaitan dengan perkara ini;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat dan Para Turut Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Pipit Ardhi Putri**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi Pipit bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian ATR/BPN pada Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang;
  - Bahwa Kementerian ATR/BPN pada Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang menerima pengaduan dari Tergugat bahwa ada kegiatan Waterpark, Penginapan dan Restoran yang bernama Ranau Indah yang terletak di tepian Danau Ranau tepatnya beralamat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan;
  - Bahwa selain pengaduan dari Tergugat, terkait hal itu ada juga pengaduan dari masyarakat ke DPRD OKU Selatan;
  - Bahwa berdasarkan pengaduan yang diterima, kegiatan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah tersebut tidak ada izin lingkungannya dan terindikasi telah merubah fungsi Danau Ranau;
  - Bahwa saksi juga melihat data citra satelit bukti P.12-A sampai dengan bukti P.12-D yang dikeluarkan BRIN dan berdasarkan citra tahun 2008 sampai dengan sekarang, terlihat jelas perubahan bentuk tepian Danau Ranau di lokasi berdirinya Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
  - Bahwa perubahan bentuk tepian Danau Ranau di lokasi berdirinya Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah adalah akibat penimbunan / reklamasi yang tidak berizin;
  - Bahwa terkait perizinan mendirikan bangunan di tepian Danau Ranau menjadi wewenang Pemkab OKUSelatan dan BBWS Sumatera VIII;
  - Bahwa seharusnya, sebelum membangun bangunan harus mendapatkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR) atau dulu yang dikenal dengan IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
  - Bahwa saksi sudah menyarankan kepada Penggugat untuk segera melengkapi perizinan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah, akan tetapi izin tidak dapat diberikan Tergugat maupun BBWS Sumatera VIII karena pembangunan Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah di tepian Danau Ranau tersebut tidak sesuai dengan RTRW OKU Selatan karena pembangunan di tepian Danau Ranau dapat mengubah fungsi lindung sepadan danau;
  - Bahwa pembangunan di tepian Danau Ranau hanya diperbolehkan misalnya pariwisata tapi berbentuk tidak masif



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah dibangun tanpa izin, maka Tergugat telah mengeluarkan sanksi administratif dan pembongkaran;
  - Bahwa sanksi yang diberikan Tergugat kepada Penggugat berupa penghentian sementara, penutupan lokasi, dan juga pembongkaran mandiri, dan itu tidak dilakukan sampai dengan 5 (lima) kali SP;
  - Bahwa tujuan pengenaan sanksi pembongkaran adalah untuk pemulihan fungsi ruang;
  - Bahwa sebelum pembongkaran dilakukan, juga dilakukan kajian-kajian;
  - Bahwa pada akhirnya Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Pembongkaran Mandiri dan SK tersebut juga sudah digugat ke PTUN oleh Penggugat, tetapi gugatan Penggugat di PTUN ditolak;
  - Bahwa ketika sudah ada SK Pembongkaran Mandiri yang masih berlaku dan sah dan Pelanggar harusnya melakukan pembongkaran secara mandiri, karena pelanggar belum melaksanakannya jadi Tergugat melakukan pembongkaran secara paksa;
2. **Albert Midian Panjaitan**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS, Kepala BPN OKU Selatan;
  - Bahwa tanah tempat berdirinya Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah berdasarkan data di BPN adalah tanah belum terdaftar, bukan tanah Penggugat;
  - Bahwa berdasarkan data di BPN bahwa ada sertifikat yang diterbitkan atas nama Penggugat, tetapi tanahnya terletak di sisi utara atau seberang jalan dari tanah tempat bedirinya Waterpark, Penginapan dan Restoran Ranau Indah, tidak sampai ke tepian Danau Ranau;
  - Bahwa awalnya dimungkinkan untuk diterbitkan sertifikat tanah untuk tanah di tepian Danau Ranau, namun demikian hak dan kewajiban serta ada persyaratan yang harus dipenuhi, namun semenjak juli tahun 2022, di Sumsel disepadan Danau Ranau itu untuk tidak diterbitkan sertifikat;
  - Bahwa di tepian Danau Ranau boleh ada bangunan asal sesuai denga RTRW Daerah, tidak boleh bangunan komersial, bangunan yang diperbolehkan misalnya seperti pelabuhan;
3. **Muhroji**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa dahulu saksi bekerja Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII (BBWS) sejak tahun 2002, sekarang bekerja sebagai PNS di PUPR OKUTimur;
  - Bahwa pembangunan di tepian Danau Ranau menjadi wewenangny Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII (BBWS);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah tidak ada izin dari Balai Besar Wilayah Sungai Sumatera VIII (BBWS);
  - Bahwa dahulu sebelum dibangun Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah kondisi tanahnya tidak seperti itu, kondisi sekarang sudah ada penimbunan tepian Danau Ranau;
  - Bahwa sebelum pembongkaran, Balai sudah memberikan teguran pertama, kedua dan ketiga dan Balai sudah berkordinasi dengan Tergugat;
  - Bahwa akhirnya bangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah tersebut dibongkar oleh Tergugat, juga ada dari pihak keamanan, dari Pol PP dan lain-lain;
4. **Roni Ependi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tinggal di desa Surabaya Timur sejak lahir;
  - Bahwa saksi mengetahui pembangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah, karena bangunan itu dekat dengan rumah saksi yang berjarak 500 (lima ratus) meter lebih;
  - Bahwa ada penimbunan tanah di tepian Danau Ranau lokasi tempat pembangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah;
  - Bahwa penimbunan dilakukan dengan menggunakan alat berat, ditimbun dengan batu dan tanah;
  - Bahwa masyarakat pernah protes terkait pembangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah, salah satu sebabnya adalah sampah;
  - Bahwa di tepian Danau Ranau ada juga bangunan lain, tapi tidak ada penimbunan;
  - Bahwa tanah di lokasi tempat pembangunan Water Park Penginapan dan Restoran Ranau Indah diketahui milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 R.Bg serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, dalam perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 7 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Para Pihak masing-masing juga telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Disclaimer



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, karena Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan milik Penggugat berupa waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat selaku Direktur PT. Sumbara Multi Artha telah mendirikan bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan;
- Bahwa bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang telah didirikan Penggugat tersebut telah dilakukan pembongkaran oleh Tergugat bersama-sama dengan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah perbuatan Tergugat bersama-sama dengan Para Turut Tergugat yang melakukan pembongkaran terhadap bangunan milik Penggugat berupa waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal yang menjadi pokok persengketaan diantara kedua belah pihak, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang terletak di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan tersebut telah didirikan oleh Penggugat menurut tata cara sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita angka 4 diketahui bahwa pada tahun 2010 Penggugat mulai membangun bangunan waterpark,



penginapan dan restoran Ranau Indah setelah mendapatkan Izin dari Bapak Bupati Muhtadin Sera'l;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan satupun bukti surat Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa pembangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang dilakukan Penggugat tersebut telah mendapatkan izin dari Bapak Bupati Muhtadin Sera'l;

Menimbang, bahwa saksi Alyu, saksi Aan dan saksi Rasidi dipersidangan benar menerangkan bahwa bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah didirikan oleh Penggugat secara bertahap dari tahun 2009, akan tetapi saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan tersebut tidak ada yang karena persesuaiannya telah memberikan keterangan bahwa pembangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang dilakukan Penggugat sejak tahun 2009 tersebut telah mendapatkan izin dari Bapak Bupati Muhtadin Sera'l, sebagaimana dalil gugatan posita angka 3;

Menimbang, bahwa selain itu, Penggugat dalam posita angka 3 juga mendalilkan bahwa pembangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang dilakukan Penggugat telah didasarkan pada Surat Izin dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015 dan Surat Izin dari Kecamatan Banding Agung tertanggal 09 Februari 2015, Kepala Desa Surabaya Timur dan Ka Pospol Banding Agung dengan Nomor : 665/01/2022/VI/2010 tertanggal 29 Juni 2010;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat, terdapat bukti surat yang mempunyai keterkaitan dengan dalil posita angka 3 gugatan Penggugat tersebut diatas, yakni :

- Bukti surat P.16 berupa Surat Izin Usaha Perdagangan dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015;
- Bukti surat P-11 berupa Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VI/2010, tanggal 29 Juni 2010;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah bukti surat P.16 dan P.11 tersebut diatas dapat digunakan dan dijadikan dasar bagi Penggugat dalam mendirikan bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan?;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Alyu, saksi Aan dan saksi Rasidi bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan didirikan oleh Penggugat pada tahun 2009 secara bertahap, sehingga hukum positif yang berlaku pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat Penggugat melakukan perbuatan mendirikan bangunan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, beserta peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dinyatakan bahwa : “setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”;

Menimbang, bahwa dengan demikian bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan yang didirikan Penggugat, harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dinyatakan bahwa salah satu persyaratan administratif pendirian bangunan gedung adalah adanya izin mendirikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 8 Ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung tersebut, maka bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan yang didirikan oleh Penggugat, harus dilakukan atas adanya izin mendirikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah bukti surat P.16 dan P.11 yang telah dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mendirikan bangunan gedung waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah tersebut merupakan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana amanat ketentuan Pasal 8 Ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang dimaksud dengan Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bta



Menimbang, bahwa bukti P.16 berupa Surat Izin Usaha Perdagangan dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015 adalah bentuk perizinan yang diberikan Pemerintah Kabupaten OKU Selatan kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan kegiatan usaha perdagangan dibidang penginapan, akan tetapi Surat Izin Usaha Perdagangan (bukti P.16) tersebut bukanlah Surat Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap bukti surat P.11 berupa Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VI/2010, tanggal 29 Juni 2010, secara hukum bukanlah bagian dari Surat Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Kepala Desa Surabaya Timur menurut hukum tidak berwenang secara hukum untuk membuat surat keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VI/2010, tanggal 29 Juni 2010, karena penataan / pendirian bangunan termasuk bangunan rekreasi di wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan merupakan wewenang Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka bukti surat P.16 berupa Surat Izin Usaha Perdagangan dari Pemerintah Kabupaten OKU Selatan Nomor: 503/88/SIUP/KPPT/2015 dan bukti surat P-11 berupa Surat Keterangan Tata Bangunan Rekreasi Nomor : 665/01/2022/VI/2010, tanggal 29 Juni 2010 secara hukum tidak dapat dinyatakan sebagai bagian dari Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selain itu, untuk dapat memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pendirian bangunan juga harus dilengkapi dengan tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;

Menimbang, bahwa terkait dengan status kepemilikan hak atas tanah tempat dimana berdirinya bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1 : Pemilik Atas Nama Amril, Luas : 5438 M2 (bukti P.24) dihubungkan dengan bukti T.13-A dan T.13-B, diperoleh fakta hukum bahwa tanah yang menjadi hak milik Penggugat lokasinya berada dibagian depan (diseberang jalan) dari lokasi berdirinya bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang beralamat di jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan keterangan saksi Aan dan saksi Rasidi yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah tempat dimana berdirinya bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah adalah juga milik Penggugat, karena tanah tersebut awalnya merupakan satu kesatuan hamparan dengan tanah milik Penggugat sebagaimana telah di sertifikatkan dalam bukti P.24, akan tetapi keterangan saksi-saksi tersebut tidak bersesuaian dengan bukti surat Penggugat, yang secara jelas dalam bukti surat P.24 tanah milik Penggugat lokasinya berada dibagian depan (diseberang jalan) dari lokasi berdirinya bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah;

Menimbang, bahwa selain itu, Majelis Hakim juga telah memperhatikan persesuaian antara bukti surat T.12-A, T.12-B, T.12-C, T.12-D dengan keterangan saksi Pipit dan saksi Roni. Bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut diperoleh fakta hukum bahwa tanah tempat berdirinya bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang beralamat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan) adalah hasil penimbunan (reklamasi) tepian Danau Ranau;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang beralamat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan, telah berdiri diatas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka secara hukum bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan yang didirikan oleh Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai bangunan gedung yang tidak berizin;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditentukan dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah dinyatakan bahwa bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dapat dilakukan pembongkaran;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diakui oleh Para Pihak, maka harus dianggap terbukti bahwa bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang telah didirikan Penggugat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan tersebut telah dilakukan pembongkaran oleh Tergugat bersama-sama dengan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pembongkaran bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang telah didirikan Penggugat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan tersebut telah dilakukan Tergugat bersama-sama dengan Para Turut Tergugat atas suatu dasar yang sah secara hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawabannya, Tergugat melakukan pembongkaran bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang beralamat di di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan tersebut dilakukan atas dasar Surat Keputusan Bupati OKU Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bukti T.02 berupa Surat Keputusan Bupati OKU Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 tentang Pengenaan Sanksi Administrasi Atas Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Berupa Pemanfaatan Ruang Yang Tidak Mematuhi Ketentuan Pemanfaatan Ruang Dalam Rencana Tata Ruang Yang Terletak Di Danau Ranau Desa Surabaya Timur Kecamatan Banding Agung Kabupaten OKU Selatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan keabsahan bukti T.02 tersebut, Penggugat telah mengajukan pembatalannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.03-A berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 265/G/2022/PTUN.PLG, pada halaman 91 telah dinyatakan bahwa objek sengketa berupa Surat Keputusan Bupati OKU Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 (bukti T.02), baik secara kewenangan, prosedural maupun substansi telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, dan oleh karenanya gugatan Penggugat terkait pembatalan bukti T.02 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 265/G/2022/PTUN.PLG (bukti T.03-A) tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang sebagaimana Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang Nomor 54/B/2023.PT.TUN.PLG (T.03-B) dan demikian pula Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang bukti (T.03-B) tersebut juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 426 K/TUN/2023 (bukti T.03-C);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan persesuaian antara bukti T.02, T.03-A, T.03-B dan T.03-C, maka secara hukum harus dinyatakan bahwa Surat Keputusan Bupati OKU Selatan Nomor 311/KPTS/DPU-TR/OKUS/2022 Tanggal 31 Mei 2022 (bukti T.02) adalah sah dan dapat dijadikan dasar bagi Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk melakukan pembongkaran bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang beralamat di Jalan Akmal Bandar Agung Kecamatan Banding Agung Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum dan pertimbangan hukum tersebut di atas, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan pembongkaran bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah yang dilakukan Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut adalah sah dan berdasar hukum, sehingga oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam melakukan perbuatan pembongkaran bangunan gedung tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembongkaran bangunan waterpark, penginapan dan restoran Ranau Indah, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.384.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja, pada hari Rabu tanggal 2 Oktober 2024 oleh Dwi



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Bintang Satrio, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yessi Oktarina, S.H., M.H., dan Teddy Hendrawan Anggar Saputra, S.H., sebagai Hakim Anggota putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Hariyansah, A.Md., S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baturaja, dan putusan tersebut telah dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yessi Oktarina, S.H., M.H.

Dwi Bintang Satrio, S.H., M.H.

Teddy Hendrawan Anggar Saputra, S.H.

Panitera Pengganti,

Hariyansah, A.Md., S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Pemberkasan .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp50.000,00;
5. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00
6. Panggilan .....	:	Rp174.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.010.000,00;
8. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp1.384.000,00;

( satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah )