



PUTUSAN

Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara

Nama lengkap : Deines Tanos Anak Dari Deki Tanos;
Tempat lahir : Manado;
Umur/tanggal lahir : 45 Tahun / 18 Desember 1978;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jl. Pulau Remapng III No. 24 RT. 007, RW. 009, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara Atau Apartemen Gading Mediterania Tower A Lantai 3 No. Al Kelapa Gading Jakarta Utara;
Agama : Protestan;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Deines Tanos Anak Dari Deki Tanos tidak dilakukan penahanan;

Terdakwa menerangkan akan didampingi oleh Penasihat Hukum dan sudah siap pada persidangan ini, yaitu Ferry Febry Mewengkang, S.H., M.H., Penasihat Hukum pada kantor hukum "Law Office Ferry F Mewengkang & Partners", berkantor di Jalan Perumahan Cening Ampe Blok D1 No. 1, Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 077/SK/FFM&P/VIII/2024 tanggal tanggal 01 Agustus 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register nomor 171/SK.Pid/2024/PN Cbi tanggal 05 September 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi tanggal 22 Agustus 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi tanggal 22 Agustus 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa DEINES TANOS ANAK DARI DEKI TANOS terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu, Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 ke-4 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana penjara kepada Terdakwa DEINES TANOS ANAK DARI DEKI TANOS dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dengan perintah untuk segera ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (Satu) copy Sertipikat Hak Milik No. 975 / Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIAN LAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk tanah seluas + 5.320 M2 yang dilegalisir sesuai dengan aslinya
 - 1 (Satu) bundle Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU
 - 1 (Satu) bundle Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031 / Amd / BL-TLN / 2018, tanggal 07 September 2018.
 - 1 (Satu) bundle Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015 / Amd / BL-TLN / 2019, tanggal 25 Maret 2019.
 - 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 042 / RWR / V / 2021, tanggal 19 Mei 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada CV. TANOS LINTAS NUSA.

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 052 / RWR / VI / 2021, tanggal 09 Juni 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada PT. ONEJECT INDONESIA.

Masing –masing Dikembalikan kepada Saksi IR BASTIAN LAUWIS

4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebankan biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Telah mendengar pembelaan terdakwa yang disampaikan di persidangan pada tanggal 05 November 2024, pada pokoknya ;

1. Menerima Nota Pembelaan/Pledoi Penasehat Hukum Terdakwa;
2. Menyatakan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum OBSCUUR LIBEL (TIDAK CERMAT dan TIDAK JELAS) dikarenakan Terdakwa tidak melakukan Tindak Pidana sesuai dengan Pasal 385 Ayat 4 KUHP yang di Dakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum;
3. Membebaskan Terdakwa dari Dakwaan dan Tuntutan pidana yang dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum;
4. Memulihkan hak – hak dan nama baik Terdakwa, dalam kemampuan, kedudukan harkat serta martabatnya;
5. Membebaskan biaya perkara ini kepada Negara;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono), sesuai dengan hukum yang berlaku;

Telah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan yang disampaikan terdakwa yang pada pokoknya menyatakan dengan tegas **MENOLAK** Nota Pembelaan (Pledoi) yang diajukan oleh Tim Penasihat Hukum Terdakwa dan tanggapan terakhir dari terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaanya;

Menimbang, bahwa terdakwa didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

Bahwa terdakwa DEINES TANOS Anak dari DEKI TANOS pada tanggal 01 April 2019 atau setidaknya bulan April 2019 atau setidaknya tidaknya pada tahun 2019, bertempat berlokasi di Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan maksud menguntungkan diri

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband sesuatu hak yang telah bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman, atau pembenihan diatas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak diatasnya adalah orang lain, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :-

Bahwa pada awalnya pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas Terdakwa selaku Direktur CV TANOS LINTAS NUSA menyewa Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor milik saksi IR BASTIAN LUWIS berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006/KONTRAK/BLTLN/II/2018, tertanggal 22 Februari 2018 antara Sdr. IR. BASTIAN LUWIS selaku pihak pertama/pemilik dan yang menyewakan, dengan pihak CV. TANOS LINTAS NUSA selaku pihak kedua / Penyewa yang saat itu diwakilkan oleh Sdr. DEINES TANOS selaku Direktur CV. TANOS LINTAS NUSA dimana biaya sewa gudang tersebut adalah sebesar Rp. 145.200.000,- untuk jangka waktu selama 6 bulan sehingga biaya sewanya adalah sebesar Rp. 24.200.000,- per bulannya, dengan syarat terdakwa selaku Direktur CV. TANOS LINTAS NUSA menyatakan bahwa bahwa gudang milik saksi IR BASTIAN KUWIS tersebut akan disewa dan digunakan sendiri olehnya sehingga di dalam pasal 4 ayat 3 surat perjanjian tersebut tertulis bahwa pihak kedua (CV. TANOS LINTAS NUSA) tidak dapat mengalihkan sewa menyewa kepada pihak ketiga dan juga dalam pasal 9 ayat 2 tertulis juga bahwa pihak kedua (CV. TANOS LINTAS NUSA) tidak berhak menjual, menggadaikan dan atau menyewakan bangunan kepada pihak lain, kemudian pada tanggal 1 April 2019 terdakwa selaku Direktur CV TANOS LINTAS NUSA telah menyewakan 1 (Satu) unit bangunan Gudang seluas + 1.100 M2 beserta fasilitas bangunan kantor, mushola, WC di dalamnya serta listrik dan air, dimana bangunan gudang tersebut berada di atas lokasi tanah milik saksi IR BASTIAN LUWIS sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 975 seluas total + 16.000 M2 yang berlokasi di Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor yang telah disewa oleh terdakwa kepada pihak PT. ONE-JECT INDONESIA sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. 009/KONTRAK/TANOS-ONEJECT/III/2019, tanggal 01 April 2019 dimana yang saat itu mewakili dan menandatangani dokumen tersebut adalah terdakwa selaku Direktur CV. TANOS LINTAS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUSA dan Sdr. Drs. DEDE KOSNENDAR selaku Direktur PT. ONE-JECT INDONESIA biaya sewa gudang tersebut adalah sebesar Rp. 45.200.000,- untuk jangka waktu selama 6 bulan, sehingga ada selisih / keuntungan yang didapatkan oleh Sdr. DEINES TANOS sebesar Rp. 21.000.000,- dari proses menyewakan gudang tersebut kepada pihak PT. ONE-JECT INDONESIA dimana uang pembayaran sewa gudang yang diterima dari pihak PT. ONE-JECT INDONESIA kemudian dipergunakan untuk membayar sewa gudang kepada Sdr. IR. BASTIAN LAUWIS, membayar tagihan listrik gudang serta membayar staff admin gudang, sehingga terdakwa mendapatkan keuntungan dari hasil menyewakan gudang milik Sdr. IR. BASTIAN LAUWIS yang berlokasi di Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor tersebut kepada Sdr. Drs. DEDE KOSNENDAR selaku pihak PT. ONE-JECT INDONESIA adalah sebesar Rp. 5.000.000,- per bulan yang kemudian tersangka gunakan untuk biaya operasional di gudang. Bahwa terdakwa dalam menyewakan 1 (Satu) unit bangunan Gudang seluas + 1.100 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 975 yang berlokasi di Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor milik korban kepada pihak PT. ONE-JECT INDONESIA tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin IR. BASTIAN LUWIS selaku pemilik lokasi tanah beserta bangunan gudang tersebut, akan tetapi dalam pasal 7 ayat 1 Perjanjian Sewa Menyewa No. 009 / KONTRAK /TANOS-ONEJECT/III/2019, tanggal 01 April 2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa tertulis bahwa pihak CV. TANOS LINTAS NUSA menjamin bahwa apa yang disewakan di dalam perjanjian, dalam hal ini adalah 1 (Satu) unit bangunan Gudang seluas + 1.100 M2 beserta fasilitas berupa listrik 6.600 VA (PLN), bangunan kantor, kamar mandi toilet, area parkir, CCTV untuk lingkungan pergudangan, dimana bangunan gudang tersebut berada di atas Kawasan Pergudangan Cikeas Sejati Jl. Raya Mayor Oking KM 3,5 Kel. Karang Asem Barat Kec. Citeureup Kab. Bogor dan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 975, IMB No. 467.2/15/TB-DCK/2001, adalah benar-benar milik CV. TANOS LINTAS NUSA dan bebas dari sengketa, sitaan dan jaminan serta belum disewakan/dijual kepada pihak lain. Akibat perbuatan terdakwa mengalami kerugian sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal Pasal 385 ke-4 KUHP.

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi IR. BASTIAN LAUWIS, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.
- Bahwa saksi Saksi menerangkan kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Terdakwa DEINES TANOS menyewa gudang milik saya, kemudian Terdakwa mengakui sertifikat tanah dan tanah yang di atasnya berdiri bangunan (gudang) milik saya lalu bangunan tersebut disewakan kepada PT. ONE JECT INDONESIA oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang milik saya yang beralamat di kawasan pergudangan Cikeas Sejati Jalan Raya Mayor Oking KM 3.5, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA lalu setelah saksi tanya kepada Terdakwa baru saksi mengetahui bahwa Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA menyewakan kembali gudang saksi kepada PT. ONE JECT INDONESIA tanpa sepengetahuan dan ijin dari saksi;
- Bahwa awalnya saksi digugat oleh Terdakwa dalam perkara perdata dengan gugatan senilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) di Pengadilan Negeri Bogor, kemudian gugatan tersebut dimenangkan oleh saksi baik dari tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi/Mahkamah Agung, setelah itu saksi dilaporkan oleh Terdakwa ke Polda Bandung namun laporan Terdakwa tersebut di SP3 (Surat Perintah Penghentian Penyidikan) oleh pihak Polda Bandung, setelah itu saksi melaporkan Terdakwa ke Polres Bogor;
- Bahwa Saksi melaporkan Terdakwa ke Polres Bogor karena Terdakwa menyewakan kembali gudang milik saksi kepada pihak ketiga yaitu PT. ONE JECT INDONESIA tanpa sepengetahuan saksi dan dalam perjanjian antara Terdakwa dengan PT. ONE JECT INDONESIA disebutkan bahwa sertifikat tanah dan bangunan milik



saksi merupakan milik dari Terdakwa sehingga saksi merasa dirugikan terkait hal tersebut;

- Bahwa tidak boleh menyewakan kembali gudang tersebut kepada pihak ketiga, dalam perjanjian antara saksi dengan Terdakwa sudah jelas disebutkan bahwa pihak kedua/Terdakwa dilarang menyewakan kembali gudang yang disewa kepada pihak ketiga;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui bahwa Terdakwa menyewakan kembali gudang milik saksi kepada PT. ONE JECT INDONESIA tetapi setelah terjadi banjir di gudang milik saksi sekitar bulan April 2019 saksi mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA dan saksi saat itu tidak tahu kenapa PT. ONE JECT INDONESIA menggugat saksi dan saksi tidak mengetahui ada hubungan apa antara saksi dengan PT. ONE JECT INDONESIA, kemudian saksi menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa dan Terdakwa mengakui bahwa menyewakan gudang yang disewanya kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa setelah itu karena tidak berhasil lalu CV. TANOS LINTAS NUSA menggugat saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada bertemu dengan PT. ONE JECT INDONESIA, karena pengacara saksi mengatakan bahwa saksi tidak memiliki hubungan dengan PT. ONE JECT INDONESIA karena saksi hanya sewa menyewa dengan CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui namun setelah Saksi mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA dan CV. TANOS LINTAS NUSA baru Saksi mengetahui jika Terdakwa menyewakan kembali kepada pihak ketiga/ PT. ONE JECT INDONESIA pada bulan Mei 2019;
- Bahwa Saksi memiliki kompleks pergudangan seluar 1,6 hektar, sedangkan Terdakwa menyewa gudang kepada saksi yang luasnya sekitar 1.000 (seribu meter) meter persegi;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang milik saksi untuk menyimpan barang-barang tetapi untuk barangnya apa saksi tidak mengetahui karena dalam perjanjian tidak disebutkan detail;
- Bahwa Saksi tidak tahu namun pada saat Saksi mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA dan Terdakwa disaat itu Saksi baru mengetahui bahwa alat-alat kesehatan tersebut bukan milik Terdakwa tetapi milik dari PT. ONE JECT INDONESIA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gudang tersebut milik Saksi atas dasar kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 975 atas nama Ir. Bastian Lauwis dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 467.2/15/TB-DCK/2001;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut pihak kedua atau Terdakwa tidak boleh menyewakan kembali gudang tersebut kepada pihak ketiga;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang dengan luas sekitar 1.000 (seribu) meter milik Saksi dengan harga sekitar Rp Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) per enam bulan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tetapi saya mengetahui PT. ONE JECT INDONESIA menyewa didalam gudang milik Saksi sekitar bulan April 2019 setelah terjadi banjir di lokasi pergudangan milik Saksi dan pada bulan Mei Saksi mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA, lalu Saksi tanya kepada Terdakwa kemudian Terdakwa menyerahkan perjanjian antara Terdakwa dengan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang milik Saksi melalui Terdakwa dan Saksi tidak ada bertanya kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, yang Saksi ketahui itu barang milik Terdakwa karena Terdakwa yang menyewa gudang tersebut;
- Bahwa yang Saksi dengar Terdakwa menyewakan gudang Saksi kepada PT. ONE JECT INDONESIA dengan nilai sekitar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per enam bulan;
- Bahwa Saksi tidak bisa pastikan tetapi dari awal barang yang didalam gudang itu tidak berubah jadi Saksi asumsikan bahwa barang tersebut milik PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi melaporkan Terdakwa ke Polres Bogor karena Terdakwa mengakui tanah dan sertifikat milik Saksi dan dalam kontrak/perjanjian pihak kedua tidak boleh menyewakan kepada pihak ketiga tetapi Terdakwa langgar;
- Bahwa Terdakwa tidak memberitahu Saksi perihal menyewakan gudang milik Saksi kepada pihak ketiga;
- Bahwa Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA tidak membayar sewa selama 5 (lima) tahun yang dihitung sejak perjanjian amandemen II telah habis dan Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA baru mengeluarkan barang dari gudang milik

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi sekitar pertengahan bulan Agustus 2024 akibat hal tersebut Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);

- Bahwa saat lapor ke Polres Bogor, barang milik PT. ONE JECT INDONESIA belum dikeluarkan;
- Bahwa tidak ada perdamaian namun saat mediasi di Polres Cibinong/Bogor Saksi mengatakan kepada Terdakwa "karena Saksi dari awal digugat oleh Terdakwa dengan nilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), maka Saksi meminta nilai perdamaian yang sama yaitu Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah)" tetapi saat itu dari pihak Terdakwa tidak ada jawaban/penawaran;
- Bahwa setelah di Polres tersebut, tidak ada pembicaraan perdamaian;
- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa 1 (satu) Copy sertifikat Hak Milik No. 975/Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIANLAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk lahan tanah seluas ± 5.320 M² yang dilegalisir sesuai aslinya, Sertifikat tersebut menunjukan bahwa tanah yang disewa oleh Terdakwa merupakan milik Saksi;
- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bundle surat perjanjian sewa menyewa No. 006/KONTRAK/BL-TLN/11/2018 tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NUSA;
 - 1 (satu) Bundle amandemen perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIANLAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031/Amd/BL-TLN/2018 tanggal 07september 2018;
 - 1 (satu) Bundle amandemen perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015/Amd/BL-TLN/2019 tanggal 25Maret 2019;Perjanjian tersebut merupakan perjanjian sewa-menyewa gudang antara Saksi dengan CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) Bundle surat somasi No. 042/RWR/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 dari kantoradvokat dan konsultan hukum RUSMIN WIDIAYA, SH dan Rekan kepada CV. TANOSLINTAS NUSA;
 - 1 (satu) bundle surat somasi No. 052/RWR/VI/2021 tanggal 09 Juni 2021 dari kantor;

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Merupakan somasi yang Saksi berikan kepada CV. TANOS LINTAS NUSA setelah Saksi digugat oleh CV. TANOS LINTAS NUSA;

- Bahwa Saksi tidak ingat apakah saksi dengan Terdakwa ada menandatangani surat perjanjian tersebut dalam satu ruangan tetapi biasanya Saksi memberikan kontrak perjanjian sewa-menyewa kepada penyewa untuk dipelajari dan jika penyewa sudah menyetujui perjanjian tersebut maka saya akan tanda tangani perjanjian tersebut dan penyewa juga akan menandatangani perjanjian tersebut serta dalam penandatanganan perjanjian tersebut tidak selalu pihak penyewa dengan saya duduk bersama;
- Bahwa Saksi paham isi perjanjian tersebut dan perjanjian tersebut adalah kontrak baku dari kami yang dibuat oleh legal;
- Bahwa Perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat oleh legal Saksi sehingga Saksi tidak hafal pasal-pasalnya tetapi ini merupakan perjanjian baku;
- Bahwa yang disewa oleh Terdakwa yaitu bangunan gedung/gudang yang mana didalamnya terdapat kantor, toilet dan mushala meteran listrik dan pompa air sedangkan parkir sudah Saksi siapkan untuk penyewa;
- Bahwa untuk kawasan gudang Saksi sudah menyiapkan satpam yang bertugas menjaga didepan pintu gerbang kawasan gudang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Terdakwa selama mengontrak di gudang milik saksi, Terdakwa pernah datang ke gudang;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah menunggak pembayaran sewa gudang karena saat penyewaan gudang pihak penyewa wajib membayar uang sewa dimuka/didepan tetapi saat ada gugatan terhadap Saksi dari PT. ONE JECT INDONESIA dan Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA disaat itu Terdakwa sudah tidak ada membayar sewa gudang;
- Bahwa Saksi melaporkan Terdakwa ke pihak kepolisian karena menurut pengacara Saksi Terdakwa sudah melanggar hukum pidana sehingga Saksi melaporkan Terdakwa ke Polres Bogor;
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa menyewakan kembali gudang saya kepada pihak ketiga yaitu saat Saksi mendapatkan gugatan perdata dari PT. ONE JECT INDONESIA, setelah mendapatkan gugatan tersebut lalu Saksi bertanya kepada Terdakwa, kemudian Terdakwa membenarkan bahwa PT. ONE JECT menyewa gudang tersebut melalui Terdakwa;
- Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa Terdakwa mengakui gudang dan sertifikat tanah nomor 957 adalah miliknya setelah Saksi mempelajari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontrak perjanjian antara CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDONESIA;

- Bahwa nilai kerugian Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) didapat dari tidak membayarnya uang sewa yang Terdakwa lakukan selama 5 (lima) tahun dan ditambah biaya kerusakan bangunan dan denda;
- Bahwa satpam Saksi melaporkan jika ada mobil barang masuk ke dalam kawasan gudang dan satpam Saksi berkomunikasi dengan driver bahwa barang didalam gudang adalah barang kesehatan;
- Bahwa Terdakwa baru mengeluarkan barang didalam gudang pada bulan Agustus 2024;
- Bahwa yang mengeluarkan barang didalam gudang milik Saksi yang disewa oleh Terdakwa yaitu CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi ada bertanya kepada Terdakwa kenapa menyewakan kembali gudang kepada pihak ketiga tetapi Saksi tanya kepada Terdakwa saat sudah mendapatkan gugatan dari pihak ketiga dan Terdakwa serta semua itu sudah terjadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan kenapa setelah 5 (lima) tahun Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDONESIA baru mengeluarkan barang didalam gudang;
- Bahwa yang Saksi ketahui Terdakwa bekerja sebagai distributor dan ekpedisi/pengiriman;
- Bahwa didepan kawasan gudang milik Saksi terdapat spanduk yang berisi informasi terkait sewa gudang, lalu Terdakwa menghubungi Saksi, kemudian Saksi dan Terdakwa bertemu, setelah itu terjadi Terdakwa menyewa gudang milik Saksi;
- Bahwa awalnya gudang di isi dus-dus tetapi saya tidak tahu isinya namun menurut saptam penjaga kawasan gudang bahwa gudang milik Terdakwa di isi dengan alat-alat kesehatan seperti alat suntik;
- Bahwa Saksi ada tanya kepada Terdakwa perihal kenapa gudang tersebut disewakan kembali kepada pihak ketiga dan tegur Terdakwa tetapi hal tersebut sudah terjadi;
- Bahwa jika tidak ada gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA dan CV. TANOS LINTAS NUSA kepada Saksi maka Saksi tidak mengetahui jika Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA menyewakan kembali gudang milik Saksi kepada PT. ONE JECT INDONESIA;

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain pembayaran kontrak senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), Terdakwa ada sewa yang lainnya namun tidak memakai kontrak karena itu sewa pribadi;
- Bahwa Saksi mendapatkan kontrak/perjanjian antara CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDONESIA dari Terdakwa yang mana Terdakwa mengirim kontrak/perjanjian kepada Saksi melalui email CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Saksi mendapatkan kontrak/perjanjian tersebut setelah Saksi digugat oleh Terdakwa dan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Terdakwa menggugat Saksi karena terjadi banjir digudang yang Saksi sewakan kepada Terdakwa;
- Bahwa banjir terjadi setelah Terdakwa melakukan perpanjangan sewa yang kedua;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan PT. ONE JECT INDONESIA pada saat musyawarah perdamaian di Polres Cibinong;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Terdakwa menyewakan gudang kepada pihak ketiga dan tidak membaca kontrak antara Terdakwa dengan PT. ONE JECT INDONESIA secara rinci tetapi jika dilihat dari barang yang ada digudang, bahwa dari awal barang yang ada digudang tersebut tidak berubah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa PT. ONE JECT INDONESIA menggugat Saksi padahal PT. ONE JECT INDONESIA sewa kepada CV. TANOS LINTAS NUSA dan Saksi tidak mengetahui apa yang dibicarakan PT. ONE JECT INDONESIA dengan CV. TANOS LINTAS NUSA, mungkin saat anak buah PT. ONE JECT INDONESIA survei gudang mereka mengetahui bahwa tanah dan gudang tersebut milik Saksi;
- Bahwa yang Saksi ketahui Saksi mendapatkan somasi dan gugatan dari pengacara PT. ONE JECT INDONESIA terkait banjir yang merendam gudang, kemudian Saksi bertanya kepada Terdakwa, lalu Terdakwa mengatakan bahwa gudang yang disewa oleh CV. TANOS LINTAS NUSA disewakan kembali kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa yang Saksi ketahui dari informasi tidak resmi bahwa PT. ONE JECT INDONESIA marah-marah barangnya kebanjiran dan itu PT. ONE JECT INDONESIA sudah bayar kerekening Terdakwa tetapi Saksi mengatakan kepada Terdakwa bahwa Terdakwa sudah melanggar kesepakatan dalam perjanjian/kontrak yang telah dibuat dengan Saksi;

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa yang Saksi ketahui PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang kepada CV. TANOS LINTAS NUSA per 6 bulan;
- Bahwa ada terdapat pasal yang melarang pihak kedua menyewakan kembali gudang kepada ke pihak ketiga, dalam kontrak/perjanjian utama sewa menyewa tertuang dalam pasal 9;
- Bahwa pada pasal 12 dalam kontrak/perjanjian sewa menyewa jika terjadi perselisihan dan jika dalam musyawarah antara para pihak tidak ada titik temu maka permasalahan tersebut akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Cibinong;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menerangkan keterangan saksi ke-I ada yang salah, yaitu:

- Terdakwa menandatangani perjanjian sewa dengan saksi ke-I tidak bersamaan dan tidak bertemu;
- Bahwa ada pembayaran sewa diluar kontrak/perjanjian Terdakwa dengan saksi;
- Dalam kontrak/perjanjian saya hanya menyewa gudang seluas 500 meter persegi sedangkan aslinya saya menyewa gudang dengan luas 1.000 meter persegi;

Terhadap keterangan yang Terdakwa sampaikan, saksi menerangkan bahwa adanya pembayaran diluar uang sewa dikarenakan adanya barang yang tidak dikenakan pajak, seperti tanah seluas 500 meter persegi dikenakan pajak Ppn sedangkan tanah yang 500 meter persegi yang lain tidak dikenakan pajak Ppn, terhadap keberatan Terdakwa tersebut, saksi menerangkan tetap pada keterangannya;

2. Saksi SELVI WIGUNA, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai staff administrasi di IR. BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi bekerja pribadi di IR BANSTIAN LAUWIS;
- Bahwa yang Saksi ketahui CV. TANOS LINTAS NUSA yang diwakili oleh direktur yang bernama DEINIS TANOS menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi pernah bertamu dengan Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menggugat IR BASTIAN LAUWIS karena barang didalam gudang yang disewa oleh Terdakwa kena banjir, padahal didalam kontrak tertulis bahwa untuk masing-masing pihak untuk mengasuransikan barangnya masing-masing;
- Bahwa Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA menyewakan kembali gudang yang disewanya dari IR BASTIAN LAUWIS kepada pihak ketiga yaitu PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa menyewakan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS kepada pihak ketiga dan mengakui bahwa gudang dan tanah tersebut milik Terdakwa pada bulan September 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa menyewakan gudang kepada PT. ONE JECT INDONESIA dari Terdakwa yang mana Terdakwa menyerahkan kontrak/perjanjian antara CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Terdakwa menyewakan gudang milik IR LAUWIS BASTIAN saat Terdakwa masih terikat sewa/kontrak dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa yang Saksi ketahui Terdakwa menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sejak bulan April 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu Terdakwa menyewa gudang itu untuk siapa tetapi yang Saksi ketahui Terdakwa menyewa atas nama CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa tidak ada PT. ONE JECT INDONESIA ada menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan kenapa Terdakwa mengontrakan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa yang Saksi ketahui CV. TANOS LINTAS NUSA yang menyewa dan menggunakan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa barang yang ada digudang merupakan milik dari PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal pembayaran sewa yang dilakukan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Terdakwa perihal bagaimana PT. One Ject bisa masuk dan menyewa gudang tersebut;

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai perjanjian/kontrak sewa gudang yang dilakukan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan IR BASTIAN LAUWIS berakhir bulan September 2019;
- Bahwa setelah banjir yang terjadi dikawasan gudang, IR BASTIAN LAUWIS mendapatkan gugatan dari Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Tanah dan gudang milik dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa yang Saksi ketahui IR BASTIAN LAUWIS memiliki gudang sejak tahun 1998;
- Bahwa pihak penyewa tidak boleh menyewakan gudang kepada pihak ketiga;
- Bahwa Terdakwa menggugat IR BASTIAN LAUWIS karena barang milik Terdakwa banjir;
- Bahwa banjir terjadi pada bulan April 2019;
- Bahwa banjir yang terjadi digudang masih dalam masa sewa antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa yang Saksi ketahui barang milik PT. ONE JECT INDONESIA yang ada didalam gudang Terdakwa yaitu alat suntikan;
- Bahwa belum ada gudang yang disewa oleh Terdakwa saat ini sudah diserahkan kepada IR BASTIAN LAUWIS namun pada bulan agustus 2024 Terdakwa mengosongkan gudang;
- Bahwa dari berakhirnya masa kontrak bulan September 2019 sampai dengan saat ini Terdakwa tidak ada membayar uang sewa gudang;
- Bahwa kerugian yang dialami IR BASTIAN LAUWIS yaitu IR BASTIAN LAUWIS tidak bisa menyewakan gudang yang disewa oleh Terdakwa karena didalam gudang terdapat barang milik Terdakwa;
- Bahwa barang yang terdapat didalam gudang yang disewa oleh Terdakwa yaitu barang milik PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perjanjian Terdakwa (DEINES TANOS) sebagai direktur CV. TANOS LINTAS NUSA menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Terdakwa menyewa satu gudang;
- Bahwa sesuai perjanjian Terdakwa menyewa satu gudang milik IR BASTIAN LAUWIS dengan luas 1.000 meter persegi dengan harga

Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 145.200.000,00 (seratus juta empat ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) untuk per 6 bulan;

- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa 1 (satu) Copy sertifikat Hak Milik No. 975/Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIANLAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk lahan tanah seluas \pm 5.320 M² yang dilegalisir sesuai aslinya, Sertifikat tersebut menunjukan bahwa tanah yang disewa oleh Terdakwa merupakan milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bundle surat perjanjian sewa menyewa No. 006/KONTRAK/BL-TLN/11/2018 tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NUSA;
 - 1 (satu) Bundle amandemen perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIANLAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031/Amd/BL-TLN/2018 tanggal 07september 2018;
 - 1 (satu) Bundle amandemen perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015/Amd/BL-TLN/2019 tanggal 25Maret 2019;

Perjanjian tersebut merupakan perjanjian sewa-menyewa gudang antara IR BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NUSA;

- Bahwa kemudian Penuntut Umum menunjukkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) Bundle surat somasi No. 042/RWR/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 dari kantoradvokat dan konsultan hukum RUSMIN WIDIAYA, SH dan Rekan kepada CV. TANOSLINTAS NUSA;
 - 1 (satu) bundle surat somasi No. 052/RWR/VI/2021 tanggal 09 Juni 2021 dari kantor;

Saksi hanya dengar tentang somasi tidak pernah melihat;

- Bahwa Saksi mendapatkan upah setiap bulannya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milk tanah atas nama IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa sebelum menandatangani perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS bertemu namun saat penandatanganan kontrak/perjanjian sewa menyewa biasanya berkas dikirim kepada penyewa untuk dipelajari dan ditanda tangani, kemudian berkas tersebut dikirim kembali kepada kami;
- Bahwa Terdakwa selalu membayar sewa gudang sampai dengan September 2019 sesuai dengan perjanjian sewa;

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi

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

- Bahwa didalam kawasan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS terdapat beberapa gudang dan salah satu gudang disewa oleh Terdakwa;
 - Bahwa untuk keamanan lingkungan/kawasan gudang tersebut dari IR BASTIAN LAUWIS;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Terdakwa keluar masuk dari gudang saja;
 - Bahwa Saksi berkantor dikawasan gudang tetapi Saksi tidak ikut dalam internal didalam gudang tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui pasal-pasal perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
 - Bahwa Saksi mengetahui jika terdapat pelanggaran dalam perjanjian harus diselesaikan secara musyawarah dan melalui Pengadilan Negeri Bogor;
 - Bahwa diperjanjian dalam pasal 8 ayat 5, pihak pertama bisa membatalkan perjanjian jika pihak kedua mengalihkan dan tidak memenuhi kesepakatan pembayaran, Pihak pertama yaitu IR BASTIAN LAUWIS;
 - Bahwa Saksi mengerti isi perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jika CV. TANOS LINTAS NUSA merupakan perusahaan yang bergerak dibidang ekspedisi;
 - Bahwa yang Saksi ketahui gudang yang disewa seluas 550 meter persegi;
 - Bahwa Terdakwa meminta luas tanah yang tercantum dalam perjanjian sewa gudang ditulis seluas 550 meter persegi dan kami membuat kontrak mengikuti permintaan dari penyewa atau Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa menyewa gudang dengan luas 550 meter persegi;
 - Bahwa Terdakwa menyewa 1 (Satu) unit gudang sejak awal kontrak pada tahun 2018;
 - Bahwa dalam berjalannya kontrak, tidak ada penambahan luas/gudang yang Terdakwa sewa;
 - Bahwa digudang yang disewa oleh Terdakwa didalam perjanjian hanya dilakukan oleh Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menerangkan ada pernyataan Saksi Ke- II yang salah, yaitu:

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Saya Terdakwa menyewa gudang dengan luas 1.000 meter persegi dari IR BASTIAN LAUWIS;

Terhadap keberatan Terdakwa, atas pertanyaan Hakim Ketua, Saksi Ke-II menerangkan tetap pada keterangannya yaitu didalam perjanjian Terdakwa menyewa gudang seluas 550 meter persegi;

3. Saksi SARASWATI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat IR BASTIAN LAUWIS sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam kawasan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS terdapat sekitar 15 gudang;
- Bahwa Terdakwa menyewa satu gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa yang Saksi ketahui Terdakwa menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sejak tahun 2018 sampai dengan 2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas gudang yang disewa oleh Terdakwa IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Terdakwa memuat barang apa digudang tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui karena pada saat itu gudang yang disewa oleh Terdakwa kebanjiran, setelah kejadian tersebut IR BASTIAN LAUWIS mendapatkan gugatan dari PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa PT. ONE JECT INDONESIA merupakan pihak ketiga yang menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS melalui Terdakwa;
- Bahwa yang saya ketahui PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS dari Terdakwa DEINES TANOS;
- Bahwa Saksi mengetahui PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang tersebut dari Terdakwa karena membaca berkas dan mendapat kabar-kabar;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh IR BASTIAN LAUWIS dan setelah kebanjiran ada gugatan kepada IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa banjir digudang setinggi 3 (tiga) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui karena tiang kerendam dan tinggi tiang sekitar 3 meter;



- Bahwa gudang kerendam banjir sekitar 2 (dua) hari;
- Bahwa banjir digudang terjadi pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga sewa gudang antara IR BASTIAN LAUWIS dan Terdakwa karena bukan bagian Saksi;
- Bahwa Saksi hanya bertugas menerima dokumen – dokumen proyek saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Terdakwa ada ijin dari IR BASTIAN LAUWIS untuk menyewakan gudang kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa yang Saksi ketahui akibat banjir yang merendam tersebut barang pasti rusak dan hanyut;
- Bahwa yang Saksi ketahui tidak ada hubungan IR BASTIAN LAUWIS dengan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi mengetahui saat proses sewa menyewa antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui satu point saja yaitu pihak kedua tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak ketiga;
- Bahwa Saksi mengetahui digudang yang disewa Terdakwa ada PT. ONE JECT INDONESIA pada saat ada gugatan kepada IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak tahu didalam gudang Terdakwa ada barang PT. ONE JECT INDONESIA, yang saya tahu milik Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak ada ijin kepada IR BASTIAN LAUWIS mengenai gudang akan dimasukan barang milik orang lain;
- Bahwa kawasan pergudangan Cikeas Sejati Jalan Raya Mayor Oking KM 3.5, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;
- Bahwa kawasan gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS sendiri;
- Bahwa bukti kepemilikannya sertifikat hak milik atas nama IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak tahu kerugian yang dialami oleh IR BASTIAN LAUWIS akibat perbuatan Terdakwa;
- Bahwa yang Saksi ketahui IR BASTIAN LAUWIS sering datang ke gudang;
- Bahwa yang Saksi ketahui IR BASTIAN LAUWIS datang ke gudang sekitar satu minggu tiga kali dan bagaimana IR BASTIAN LAUWIS datang saja;



- Bahwa Jarak antara kantor IR BASTIAN LAUWIS ke gudang Terdakwa sekitar 50 meter;
- Bahwa jika IR BASTIAN LAUWIS datang ke kantor, harus melewati gudang Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah IR BASTIAN LAUWIS mengetahui selain Terdakwa digundang tersebut ada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah lihat aktiifitas yang ada digundang Terdakwa ada apa saja;
- Bahwa ada satpam dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui tentang point pihak kedua tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak ketiga selain dari itu Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Terdakwa masih sering kegundang tersebut karena saya sudah berhenti bekerja;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menerangkan membenarkan keterangan Saksi Ke-III tersebut:

4. Saksi JUNAIDI Bin MAHMUDIN, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi menjadi saksi dalam perkara ini karena saya bekerja sebagai satpam yang bertugas menjaga kawasan gudang;
- Bahwa nama kawasan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS adalah kawasan pergudangan cikeas;
- Bahwa sebelum renovasi atau tahun 2020 Didalam kawasan pergudangan cikeas terdapat 17 gudang yang terdiri dari gudang kecil dan gudang besar;
- Bahwa Saksi berjaga dipintu masuk kawasan gudang;
- Bahwa yang Saksi ketahui TANOS sewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang sekitar tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai kapan Terdakwa menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS tetapi yang Saksi ketahui Terdakwa baru membuka gudang sekitar bulan agustus 2024;
- Bahwa gudang di isi oleh PT. TANOS LINTAS NUSA tetapi Saksi tidak mengetahui barang yang ada didalam gudang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi didalam gudang ada kardus-kardus;
- Bahwa yang Saksi ketahui kardus-kardus yang ada didalam gudang Terdakwa yaitu milik CV. TANOS LINTAS NUSA tetapi untuk isi dalam kardus Saksi tidak mengetahui karena Saksi hanya bertugas untuk menjaga keamanan lingkungan kawasan pergudangan dan tidak boleh masuk dan ikut campur kedalam gudang-gudang penyewa;
- Bahwa biasanya setiap gudang ada security atau satpam sendiri;
- Bahwa CV. TANOS LINTAS NUSA tidak ada satpam sendiri;
- Bahwa yang membuka dan menutup pintu gudang Terdakwa adalah karyawannya sendiri;
- Bahwa Saksi lupa nama karyawan Terdakwa yang biasa membuka dan menutup gudang Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah kendaraan PT. ONE JECT INDONESIA pernah masuk kedalam gudang milik CV. TANOS LINTAS NUSA untuk menyimpan barang, yang Saksi ketahui barang yang masuk kedalam gudang CV. TANOS LINTAS NUSA adalah milik CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa gudang tersebut disewa oleh CV. TANOS LINTAS NUSA dari kantor;
- Bahwa setiap gudang dikasih nomor tetapi Saksi lupa nomor gudang yang disewa oleh CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas gudang yang disewa oleh CV. TANOS LINTAS NUSA namun CV. TANOS LINTAS NUSA menyewa satu gudang;
- Bahwa gudang pernah banjir pada tanggal 01 Januari 2019;
- Bahwa barang-barang yang ada didalam gudang kerendam semua;
- Bahwa semua gudang kerendam banjir tidak hanya gudang CV TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya gugatan;
- Bahwa para penyewa gudang dalam memasukan barang kedalam gudang tidak harus ada ijin dari saksi;
- Bahwa Saksi dikasih tahu dari kantor bahwa besok ada CV. TANOS LINTAS NUSA mau masuk;

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui bahwa barang yang didalam gudang adalah PT. ONE JECT INDONESIA dan Saksi mengetahui saat ada masalah ini;
- Bahwa tidak ada PT. ONE JECT INDONESIA mengatakan bahwa akan memasukan barang didalam gudang Terdakwa;
- Bahwa CV. TANOS LINTAS NUSA tidak ada mengatakan akan memasukan barang milik PT. ONE JECT INDONESIA didalam gudang Terdakwa;
- Bahwa Saksi bekerja di IR BASTIAN LAUWIS sejak tahun 2000 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Terdakwa dan CV. TANOS LINTAS NUSA tidak ada mengatakan bahwa gudang tersebut milik Terdakwa, yang Saksi ketahui CV. TANOS LINTAS NUSA hanya sewa gudang dan Saksi tahu itu dari kantor;
- Bahwa Saksi yang membuka gerbang kawasan pergudangan;
- Bahwa Terdakwa tidak ada membuka gerbang kawasan pergudangan;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan keterangan Saksi Ke-IV tersebut;

5. Saksi RUSLI Bin EMING, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai security/satpam di kantor milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa sampai saat ini Saksi masih bekerja dikawasan gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi mengetahui jika CV TANOS LINTAS NUSA menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa CV. TANOS LINTAS NUSA menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu CV. TANOS LINTAS NUSA sampai kapan menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS tetapi gudang yang Terdakwa sewa tersebut bulan agustus 2024 baru dibuka;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang keluar masuk barang di gudang yang disewa oleh Terdakwa melalui CV. TANOS LINTAS NUSA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa sering keluar masuk gudang;
- Bahwa Saksi tidak tahu gudang Terdakwa diisi apa;
- Bahwa gudang pernah kebanjiran;
- Bahwa nasib barang-barang yang ada didalam gudang hancur saja didalam gudang;
- Bahwa selain Terdakwa, ada lagi yang menyewa gudang dikawasan pergudangan tersebut;
- Bahwa gudang yang ada dikawasan pergudangan cikeas semua ada yang menyewa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa setiap kendaraan yang masuk kedalam gudang pasti menyebutkan perusahaannya, seperti jika kendaraan masuk dan ingin ke gudang CV. TANOS LINTAS NUSA maka dipintu gerbang kawasan pergudangan supir kendaraan akan menyebut "TANOS", lalu diperbolehkan masuk;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada gugatan, yang Saksi ketahui hanya sidang ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika CV. TANOS LINTAS NUSA dan IR BASTIAN LAUWIS digugat oleh PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kontrak sewa menyewa antara CV. TANOS LINTAS NUSA dengan IR BASTIAN LAUWIS atau CV. TANOS LINTAS NUSA dengan PT. ONE JECT INDOENSIA;
- Bahwa Saksi pernah melihat Drs Dede masuk kedalam kawasan gudang tetapi atas nama TANOS, jadi setiap kendaraan/orang yang ingin masuk ke gudang Terdakwa atau ingin ke gudang yang lain pada saat digerbang depan kawasan pergudangan hanya tinggal menyebutkan tujuan gudang maka pintu gerbang akan dibuka;
- Bahwa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS yang disewa oleh CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi barang yang ada didalam gudang Terdakwa;
- Bahwa Saksi pernah diinformasikan oleh karyawan bahwa isi dari barang tersebut adalah alat suntik;
- Bahwa jika ada kendaraan masuk/barang masuk ke gudang Terdakwa maka akan menyebutkan atas nama TANOS;
- Bahwa tidak ada barang masuk atas nama PT. ONE JECT INDONESIA;

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di kawasan pergudangan tersebut ada kantor milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa untuk administrasi gudang ada 4 karyawan, sedangkan security/satpam ada 8 karyawan;
- Bahwa antara gerbang depan sampai dengan gudang Terdakwa memiliki jarak sekitar 100 meter;
- Bahwa gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS dan Terdakwa hanya menyewa gudang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah ada mendengarkan bahwa gudang tersebut sudah dibeli oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak ada merubah sertifikat hak milik gudang menjadi atas nama Terdakwa;
- Bahwa Kawasan pergudangan tersebut diawasi oleh IR BASTIAN LAUWIS;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menerangkan membenarkan keterangan Saksi Ke-V tersebut;

6. Saksi Drs. DEDE KOSNENDAR, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi di PT. ONE JECT INDONESIA memiliki jabatan sebagai direktur;
- Bahwa PT. ONE JECT INDONESIA bergerak dibidang usaha jual-beli alat kesehatan;
- Bahwa IR BASTIAN LAUWIS menggugat Terdakwa terkait dengan kepemilikan gudang yang Terdakwa gunakan;
- Bahwa PT. ONE JECT INDONESIA mempunyai hubungan dengan Terdakwa perihal ekspedisi yaitu PT. ONE JECT INDONESIA mengirim barang keseluruhan indonesia melalui Terdakwa (DEINIS TANOS);
- Bahwa pada saat PT. ONE JECT INDONESIA menggunakan ekspedisi Terdakwa, kebetulan saat itu Saksi membutuhkan gudang karena saat itu Saksi mengirim banyak barang sehingga ada sebagian barang Saksi titip di gudang Terdakwa yaitu sekitar 11.000.000,- (Sebelas juta) alat suntik;

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyimpan barang digudang Terdakwa pada tahun 2018;
- Bahwa barang PT. ONE JECT INDONESIA ada didalam gudang tersebut karena PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang tersebut dari Terdakwa;
- Bahwa Saksi menyewa gudang tersebut karena ditawarkan oleh Terdakwa;
- Bahwa yang Saksi ketahui gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS sedangkan Terdakwa hanya menyewa;
- Bahwa Saksi mengetahui gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS karena sebelumnya sekitar 2 atau 3 tahun lalu, Saksi pernah menyewa gudang dikawasan pergudangan cikeas dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi menyewa gudang tersebut dari Terdakwa sekitar bulan April 2018 sampai dengan september 2018;
- Bahwa Saksi tidak menyewa gudang tersebut dari IR BASTIAN LAUWIS karena harganya lebih mahal dan menyewa gudang dari Terdakwa lebih murah;
- Bahwa kemudian Saksi berpikir bahwa mungkin karena Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS satu daerah sehingga Terdakwa mendapatkan harga khusus yang lebih murah;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian yang Terdakwa buat dengan saksi ada menyatakan tanah dan gudang milik Terdakwa;
- Bahwa kenapa Saksi mau menyewa gudang dari Terdakwa padahal Saksi mengetahui bahwa gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS karena Saksi berpikir bahwa perjanjian yang Terdakwa buat dengan PT. ONE JECT INDONESIA hanya copy paste saja dari perajjian Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa dalam perjanjian tersebut ada yang salah, tetapi katakan lah Saksi tidak peduli karena Saksi membutuhkan gudang;
- Bahwa Saksi memang membaca betul perjanjian dan dalam perjanjian tersebut ada menyebutkan bahwa tanah dan gudang tersebut milik Terdakwa DEINIS TANOS dan Terdakwa juga tidak memberitahu bahwa gudang itu milik dia serta mungkin kesalahan Terdakwa karena copy paste perjanjian;
- Bahwa Kebanjiran yang terjadi digudang terjadi bulan April 2018;

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa banjir terjadi April 2018 tetapi coba saja dicek diberita acara jika tidak percaya;
- Bahwa setelah sewa selama 6 (enam) bulan, tidak ada perpanjangan sewa yang saksi lakukan kepada Terdakwa karena pada saat itu terjadi masalah antara CV. TANOS LINTAS NUSA dengan IR BASTIAN LAUWIS dan terjadi gugatan;
- Bahwa PT. ONE JECT INDONESIA tidak ada menggugat IR BASTIAN LAUWIS dan Saksi hanya menyampaikan keberatan kepada Terdakwa secara lisan, kemudian Terdakwa menggugat IR BASTIAN ;
- Bahwa CV. TANOS LINTAS NUSA menggugat IR BASTIAN LAUWIS mengenai kerugian PT. ONE JECT INDONESIA akibat banjir gudang;
- Bahwa PT. ONE JECT INDONESIA keberatan karena akibat banjir tersebut PT. ONE JECT INDONESIA habis/mengalami kerugian Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
- Bahwa keberatan PT. ONE JECT INDONESIA mengalami kerugian Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tersebut tidak dituangkan dalam gugatan CV. TANOS LINTAS NUSA;
- Bahwa hasilnya ditingkat pertama CV. TANOS LINTAS NUSA menang, lalu ditingkat banding kalah sedangkan tingkat kasasi belum ada hasilnya;
- Bahwa sebenarnya saksi tidak pernah keberatan dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa setelah sewa gudang berakhir pada bulan september 2018 barang didalam gudang tidak dikeluarkan Karena menurut Pengadilan sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap barang yang ada didalam gudang tidak boleh diganggu gugat dahulu;
- Bahwa barang dikeluarkan dalam gudang karena permintaan dari IR BASTIAN LAUWIS yang menuntut Terdakwa untuk mengeluarkan barang tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah menyebutkan mau ke gudang PT. ONE JECT INDONESIA biasanya jika Saksi memasukan barang atau masuk kedalam kawasan pergudangan maka Saksi akan berkata pada penjaga gerbang ingin masuk ke “gudang TANOS”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kurang tahu jika masuk kedalam gudang tersebut menggunakan nama PT. ONE JECT INDONESIA, apakah dibuka saat masuk gerbang, tetapi kemungkinan dibuka karena dahulu PT. ONE JECT INDONESIA pernah sewa gudang disana;
- Bahwa Saksi menyewa gudang seluar 1.100 M2;
- Bahwa Saksi menyewa gudang dengan harga Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) perbulan dan saat itu Saksi menyewa selama 6 bulan;
- Bahwa Terdakwa tidak tahu hasil keputusan gugatan yang terakhir;
- Bahwa dalam BAP kepolisian, saksi menyewa gudang kepada Terdakwa 1 April 2019 sampai dengan september 2019 dan hujan bulan april 2018, bahwa perasaan Saksi bulan April 2018;
- Bahwa barang saksi yang didalam gudang tidak ada diasuransikan;
- Bahwa Saksi lupa selisih harga sewa antara PT. ONE JECT INDOENSIA menyewa gudang dengan Terdakwa dibandingkan PT. ONE JECT INDONESIA menyewa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Terdakwa ada menyampaikan kepada IR BASTIAN LAUWIS bahwa gudangnya disewakan kembali kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa seharusnya IR BASTIAN LAUWIS mengetahui jika gudangnya disewakan kepada PT. ONE JECT INDONESIA;
- Bahwa Perjanjian/kontrak PT. ONE JECT INDONESIA menyewa gudang dengan Terdakwa (CV. TANOS LINTAS NUSA);
- Bahwa Saksi tidak ada konfirmasi sewa gudang kepada IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi tidak konfirmasi sewa gudang kepada IR BASTIAN LAUWIS karena saat itu Saksi fokus ke gudang dan sewa gudang kepada Terdakwa lebih murah, kemudian apa hubungannya Saksi harus tahu dan tidak tahu bahwa itu milik Terdakwa atau milik IR BASTIAN LAUWIS, karena Saksi perlunya gudang dan harga sesuai itu saja;
- Bahwa Saksi tidak dikasih tahu Terdakwa mengenai terdakwa menyewa gudang tersebut dari IR BASTIAN LAUWIS tetapi Saksi sudah mengetahui bahwa gudang tersebut milik dari IR BASTIAN LAUWIS;

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa Saksi ada bertanya mengenai Terdakwa menyewa gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sampai kapan dan Terdakwa mengatakan bahwa gudang itu milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi rugi sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah itu kaitan saksi dengan Terdakwa, kenapa saksi tarik ke IR BASTIAN LAUWIS karena secara hukum PT. ONE JECT INDONESIA tidak ada hubungannya dengan IR BASTIAN LAUWIS tetapi Terdakwa ada hubungan hukum dengan IR BASTIAN LAUWIS karena ada sewa menyewa;
- Bahwa Saksi tidak ada konfirmasi ke IR BASTIAN LAUWIS perihal banjir yang terjadi digudang karena tidak ada hubungan legal standing antara saya dengan IR BASTIAN LAUWIS jadi tidak ada tanya;
- Bahwa Saksi lebih dahulu lebih kenal IR BASTIAN LAUWIS dibanding kenal Terdakwa;
- Bahwa Saksi pertama kali menyewa gudang di kawasan pergudangan cikeas bertemu dengan IR BASTIAN LAUWIS setelah itu baru bertemu dengan karyawannya;
- Bahwa sebelum saksi menyewa gudang dari Terdakwa, saksi terlebih dahulu menyewa gudang dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi mendapat copyan terakhir kali gudang yang disewa tersebut memiliki luas 1.100 meter persegi;
- Bahwa jika sesuai kontrak yang Saksi dapat tahun 2018 yaitu gudang memiliki luas 1.100 M2, untuk kontrak tahun 2019 Saksi lupa;
- Bahwa perjanjian/kontrak antara PT. ONE JECT INDONESIA dengan CV. TANOS LINTAS NUSA adalah hasil copy paste perjanjian dari CV. TANOS LINTAS NUSA dengan IR BASTIAN LAUWIS, yang mana IR BASTIAN LAUWIS adalah pemilik gudang sebagai pihak pertama;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Terdakwa perihal perjanjian Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa saksi pernah memiliki perjanjian antara PT. ONE JECT dengan IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Saksi lupa dalam perjanjian antara saksi dengan IR BASTIAN LAUWIS dahulu, dalam point perjanjian jika ada permasalahan bagaimana menyelesaikannya;



- Bahwa dalam perjanjian antara Saksi dengan CV. TANOS LINTAS NUSA, disebutkan jika ada permasalahan maka diselesaikan melalui Musyawarah;
- Bahwa Gudang tersebut milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Terdakwa tidak ada mengaku bahwa gudang tersebut milik Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat hak kepemilikan gudang tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Terdakwa kerja di Ekspedisi;
- Bahwa setiap Saksi menaruh barang digudang, Saksi akan mengirim lagi barang tersebut jadi barang tidak diam digudang;
- Bahwa selain bekerjasama disewa gudang dengan Terdakwa, Saksi juga ada kerjasama di pengiriman/ekspedisi;
- Bahwa perjanjian sewa menjadi satu bagian dengan pengiriman;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menerangkan Terdakwa menerangkan keetrangan saksi ke-VI ada yang salah yaitu :

- Perjanjian antara saksi dengan Terdakwa sudah ada 3 (tiga) kali perpanjangan dan yang terakhir sampai tahun 2019;

Terhadap tanggapan Terdakwa tersebut, saksi menerangkan membenarkan keterangan Terdakwa karena seingat saksi tahun 2019 terjadi banjir dan pada tahun 2020 terjadi banjir lagi yang lebih tinggi;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah memanggil ahli untuk hadir diperiksa di persidangan namun tetap juga tidak hadir selanjutnya atas persetujuan dari Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa keterangan Ahli atas nama Dr. IWAN DARMAWAN, S.H., M.H. yang juga telah diberikan dibawah sumpah dihadapan Penyidik selanjutnya dibacakan didalam persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa **Terdakwa** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa diajukan sebagai Terdakwa dalam persidangan ini karena gudang yang Terdakwa sewa dari IR BASTIAN LAUWIS, Terdakwa sewakan kembali kepada kepada PT. One Ject indonesia;
- Bahwa Gudang yang Terdakwa sewa dari IR BASTIAN LAUWIS beralamat di Kawasan Komplek Pergudangan Cikeas Sejati, Jalan Mayor Oking KM. 3.5, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menyewa gudang dari IR BASTIAN LAUWIS secara tertulis melalui perjanjian;
- Bahwa didalam perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS sewa gudang dilakukan per enam bulan dengan harga sewa perbulan yaitu Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang dari IR BASTIAN LAUWIS bukan Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) tetapi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), hal tersebut terjadi karena ada pembagian pembayaran yaitu ada pembayaran nominal di kontrak dan ada pembayaran diluar kontrak jadi pembayaran yang masuk dalam kontrak dikenakan PPN sedangkan pembayaran diluar kontrak tidak dikenakan PPN jadi sewa tanah dan bangunan riil Terdakwa yaitu 1.000 M2;
- Bahwa perjanjian sewa gudang antara Terdakwa dengan PT. One Ject Indonesia dilakukan secara tertulis;
- Bahwa Terdakwa menyewakan gudang milik BASTIAN LAUWIS kepada PT. One Ject Indonesia dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah)/perbulan;
- Bahwa dalam kontrak/perjanjian yang dibuat antara Terdakwa yaitu CV. Tanos Lintas Nusa dengan PT. One Ject Indonesia dilakukan per enam bulan dalam sekali sewa gudang;
- Bahwa karena diluar itu Terdakwa dalam hal ini CV TANOS LINTAS NUSA bergerak dibidang ekpedisi jadi sebenarnya PT. One Ject Indonesia hanya menyimpan barang sementara disana dan Hasil pembayaran sewa yang dilakukan oleh PT. One Ject Indonesia kepada Terdakwa digunakan untuk membayar karyawan dan listrik saja jadi sebenarnya pembayaran sewa tersebut hanya numpang lewat saja;
- Bahwa sebenarnya pada saat itu PT. One Ject meminta mencarikan gudang kepada Terdakwa, lalu Terdakwa sudah mengatakan kepada PT. One Ject Indonesia untuk menyewa kepada IR BASTIAN LAUWIS namun karena menurut PT. One Ject Indonesia lebih murah menyewa kepada Terdakwa makanya PT. One Ject Indonesia menyewa kepada Terdakwa, padahal antara Terdakwa dan PT. One Ject Indonesia memiliki kontrak pengiriman barang;
- Bahwa PT. One Ject Indonesia menggunakan keseluruhan gudang yang Terdakwa sewa;
- Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa gudang dengan PT. One Ject Indonesia, Terdakwa menggunakan nama CV. Tanos Lintas Nusa;

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak ada ijin dan tidak memberitahu menyewakan gudang kembali kepada IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa pada tahun 2019 terjadi banjir yang menggenangi gudang;
- Bahwa Terdakwa menggugat IR BASTIAN LAUWIS karena PT. One Ject Indonesia mengalami kerugian akibat banjir yang merendam barangnya didalam gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa keuntungan dari Terdakwa sewa dari IR BASTIAN LAUWIS dengan menyewakan kepada PT. One Ject Indonesia adalah jika dari nilai kontrak, Terdakwa mendapat keuntungan/selisih sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa PT. One Ject Indonesia sudah menyewa gudang kepada Terdakwa sekitar 1 (satu) tahun dan keuntungan yang Terdakwa dapat jika dihitung dari kelebihan sewa yang Terdakwa dapat dari sewa gudang ke Bastian Lauwis sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) maka keuntungan yang Terdakwa dapat yaitu Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) x 12 bulan sehingga total keuntungan keseluruhan sekitar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa baru pertama kali menyewa gudang milik BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa dalam perjanjian antara Terdakwa dengan PT. One Ject Indonesia, ada tertulis tanah gudang tersebut milik CV. Tanos Lintas Nusa Karena Terdakwa tidak mengerti bisnis sewa menyewa gudang jadi Terdakwa hanya mencopy perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS dan diaplikasikan dalam perjanjian sewa menyewa antara CV. Tanos Lintas Nusa dengan PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa Terdakwa menyampaikan kepada PT. One Ject Indonesia bahwa gudang tersebut milik dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa Terdakwa ada informasi ke IR BASTIAN LAUWIS bahwa yang manaruh barang yaitu PT. One Ject Indonesia dan Terdakwa yang menyewakan kepada PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa Terdakwa tidak ada menginformasikan kepada IR BASTIAN LAUWS perihal Terdakwa menyewakan gudang kepada PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa Terdakwa sudah sampaikan kepada PT. One Ject Indonesia perihal pergantian kerugiannya tetapi Terdakwa tidak bisa membayar kerugian PT. One Ject Indonesia sesuai dengan yang diminta;

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa barang ada didalam gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sekitar 3 (tiga) tahun;
- Bahwa setelah terjadi banjir digudang dan setelah kontrak/perjanjian Terdakwa dengan IR BASTIAN selesai, maka selama 3 (tiga) tahun gudang tersebut tidak dibayar sewanya;
- Bahwa kerugian IR BASTIAN LAUWIS akibat tidak bisa menyewakan gudang tersebut kembali selama 3 (tiga) tahun sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa barang dikeluarkan dalam gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sekitar beberapa bulan yang lalu;
- Bahwa saat itu Terdakwa sempat bilang ke IR BASTIAN LAUWIS pada saat RJ (Restorative Justice) di Polres Bogor akan mengganti kerugiannya sekitar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa IR BASTIAN LAUWIS meminta dibayar kerugiannya sangat besar sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Terdakwa hanya menggugat 1 (satu) kali IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa jika gudang tersebut disewa selama 3 (tiga) tahun maka akan mendapatkan uang sewa sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa hanya sanggup mengganti kerugian IR BASTIAN LAUWIS sekitar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa PT. One Ject Indonesia menyewa sewa gudang kepada Terdakwa selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang kepada IR BASTIAN LAUWIS dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)perbulan;
- Bahwa Terdakwa yang membayar listrik gudang tersebut;
- Bahwa Terdakwa membayar biaya listrik perbulan dengan sekitar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa PT. One Ject Indonesia tidak ada membayar listrik dan mereka menerima bersih;
- Bahwa kerjasama sewa menyewa antara saya dengan PT. One Ject Indonesia sudah termasuk semua baik itu pembayaran listrik dan lain-lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada perjanjian lain antara PT. One Ject Indonesia dengan Terdakwa, yaitu perjanjian pengiriman barang yang mana CV. Tanos Lintas Nusa mengirim barang PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa Pegawai ada dua orang dan 1 (Satu) orang digaji Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa untung Terdakwa dari menyewakan gudang tersebut kepada PT. One Ject Indonesia, karena harus membayar listrik perbulan sekitar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan pegawai 2 (dua) orang perbulan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) adalah keuntungan yang didapat oleh CV Tanos Lintas Nusa yaitu subsidi pengiriman;
- Bahwa selama permasalahan ini, ada pihak dari IR BASTIAN LAUWIS yang menghubungi Terdakwa dan mengatakan mau menyelesaikan masalah ini yaitu ibu yunita;
- Bahwa ada pertemuan antara Terdakwa dengan Yunita diluar, Yunita meminta pergantian sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) atau Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Ibu Yunita merupakan saudara dari IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa sampai saat ini Yunita tidak ada menghubungi saya lagi dan terakhir Yunita menghubungi Terdakwa pada bulan Agustus 2024;
- Bahwa setelah Terdakwa memakai jasa pengacara, Yunita tidak ada menghubungi Terdakwa;
- Bahwa Yunita menghubungi Terdakwa atas perintah IR BASTIAN LAUWIS;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dipersidangan telah mengajukan barang bukti berupa:

- 1 (Satu) copy Sertipikat Hak Milik No. 975 / Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIAN LAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk tanah seluas + 5.320 M2 yang dilegalisir sesuai dengan aslinya
- 1 (Satu) bundle Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU
- 1 (Satu) bundle Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031 / Amd / BL-TLN / 2018, tanggal 07 September 2018.
- 1 (Satu) bundle Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015 / Amd / BL-TLN / 2019, tanggal 25 Maret 2019.

Halaman 33 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 042 / RWR / V / 2021, tanggal 19 Mei 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada CV. TANOS LINTAS NUSA.
- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 052 / RWR / VI / 2021, tanggal 09 Juni 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada PT. ONEJECT INDONESIA.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa sewa Gudang dari IR BASTIAN LAUWIS beralamat di Kawasan Komplek Pergudangan Cikeas Sejati, Jalan Mayor Oking KM. 3.5, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Kawasan Komplek Pergudangan Cikeas Sejati, Jalan Mayor Oking KM. 3.5, Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor merupakan milik dari Ir. BASTIAN LAUWIS sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 975 / Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIAN LAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk tanah seluas + 5.320 M²
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang dari IR BASTIAN LAUWIS secara tertulis melalui perjanjian;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa gudang tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU yang diubah dengan Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031 / Amd / BL-TLN / 2018, tanggal 07 September 2018 dan diubah kembali dengan Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015 / Amd / BL-TLN / 2019, tanggal 25 Maret 2019;
- Bahwa Terdakwa menyewa gudang dari IR BASTIAN LAUWIS bukan Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) tetapi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), hal tersebut terjadi karena ada pembagian pembayaran yaitu ada pembayaran nominal di kontrak dan ada pembayaran diluar kontrak jadi pembayaran yang masuk dalam kontrak dikenakan PPN sedangkan pembayaran diluar kontrak tidak dikenakan PPN jadi sewa tanah dan bangunan riil Terdakwa yaitu 1.000 M²;

Halaman 34 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menyewakan gudang milik BASTIAN LAUWIS kepada PT. One Ject Indonesia dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah)/perbulan;
- Bahwa perjanjian sewa gudang antara Terdakwa dengan PT. One Ject Indonesia dilakukan secara tertulis dan dalam Perjanjian antara Terdakwa dengan PT One Ject Indonesia dituliskan bahwa tanah dan gudang adalah milik Terdakwa;
- Bahwa dalam kontrak/perjanjian yang dibuat antara Terdakwa yaitu CV. Tanos Lintas Nusa dengan PT. One Ject Indonesia dilakukan per enam bulan dalam sekali sewa gudang;
- Bahwa PT. One Ject Indonesia menggunakan keseluruhan gudang yang Terdakwa sewa;
- Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa gudang dengan PT. One Ject Indonesia, Terdakwa menggunakan nama CV. Tanos Lintas Nusa;
- Bahwa Terdakwa tidak ada ijin dan tidak memberitahu menyewakan gudang kembali kepada IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa dalam perjanjian antara Terdakwa dengan PT. One Ject Indonesia, ada tertulis tanah gudang tersebut milik CV. Tanos Lintas Nusa Karena Terdakwa tidak mengerti bisnis sewa menyewa gudang jadi Terdakwa hanya mencopy perjanjian antara Terdakwa dengan IR BASTIAN LAUWIS dan diaplikasikan dalam perjanjian sewa menyewa antara CV. Tanos Lintas Nusa dengan PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa ada terdapat pasal yang melarang pihak kedua menyewakan kembali gudang kepada ke pihak ketiga, dalam kontrak/perjanjian utama sewa menyewa Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU tertuang dalam pasal 9;
- Bahwa pada tahun 2019 terjadi banjir yang menggenangi gudang;
- Bahwa Terdakwa sudah sampaikan kepada PT. One Ject Indonesia perihal pergantian kerugiannya tetapi Terdakwa tidak bisa membayar kerugian PT. One Ject Indonesia sesuai dengan yang diminta;
- Bahwa Terdakwa menggugat IR BASTIAN LAUWIS karena PT. One Ject Indonesia mengalami kerugian akibat banjir yang merendam barangnya didalam gudang milik IR BASTIAN LAUWIS;
- Bahwa saksi IR BASTIAN LAUWIS digugat oleh Terdakwa dalam perkara perdata dengan gugatan senilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) di Pengadilan Negeri Bogor, kemudian gugatan

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



tersebut dimenangkan oleh saksi baik dari tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi/Mahkamah Agung;

- Bahwa Terdakwa tidak ada menginformasikan kepada IR BASTIAN LAUWS perihal Terdakwa menyewakan gudang kepada PT. One Ject Indonesia;
- Bahwa setelah terjadi banjir digudang dan setelah kontrak/perjanjian Terdakwa dengan IR BASTIAN selesai, maka selama 3 (tiga) tahun gudang tersebut tidak dibayar sewanya;
- Bahwa kerugian IR BASTIAN LAUWIS akibat tidak bisa menyewakan gudang tersebut kembali selama 3 (tiga) tahun sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa jika gudang tersebut disewa selama 3 (tiga) tahun maka akan mendapatkan uang sewa sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa barang dikeluarkan dalam gudang milik IR BASTIAN LAUWIS sekitar beberapa bulan yang lalu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, serta terlampir dalam berkas perkara ini dianggap sudah terkutip seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 385 Ke-4 KUHPidana, maka majelis hakim akan mempertimbangkan dakwaan Pasal 385 Ke-4 KUHPidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Unsur barang siapa;



Menimbang, bahwa pengertian barang siapa adalah menunjuk kepada setiap orang sebagai subyek hukum selaku pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali Terdakwa **DEINES TANOS ANAK DARI DEKI TANOS**;

Menimbang, bahwa di persidangan Saksi-saksi dan Terdakwa telah membenarkan identitas lengkapnya sebagaimana diuraikan dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan Terdakwa adalah benar sebagai setiap orang yang dimaksud selaku pendukung hak dan kewajiban hukum, sehingga dalam perkara ini tidak terdapat kesalahan orang (*error in persona*) yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pertimbangan Majelis Hakim unsur ini telah terpenuhi;

Ad.2 Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur secara melawan hukum atau *wederrechtelijk* menurut Prof. DR. Wirjono Prodjodikoro, SH, diartikan sebagai si pelaku harus tidak mempunyai hak. Kemudian Van Hammel juga mengatakan bahwa unsur ini diartikan sebagai tanpa hak sendiri. Dan Vost mengartikan melawan hukum sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-undang, dan dipandang tidak patut dari sisi pergaulan masyarakat. Tanpa hak berarti tidak mempunyai hak untuk memiliki barang tersebut;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan di persidangan, yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa yang saling berkesesuaian telah terungkap bahwa Terdakwa selaku Direktur PT Tanos Lintas Nusa menyewa gudang milik Saksi Ir. Bastian Lauwis berdasarkan Sertifikat Hak Milik Np. 975 atas nama Ir. Bastian Lauwis yang terletak di kawasan pergudangan Cikeas Sejati Jalan Raya Mayor Oking KM 3,5 Kelurahan Karang Asem barat Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor sejak tahun 2018-tahun 2019 yang dituangkan dalam Perjanjian sewa menyewa No. 006/KONTRAK/BL-TLN/11/2018 tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NUSA, perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIANLAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031/Amd/BL-TLN/2018 tanggal 07september 2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perjanjian sewa menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015/Amd/BL-TLN/2019 tanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Selvi Wiguna yang bekerja sebagai staff administrasi di pergudangan milik Saksi Ir. Bastian Lauwis bahwa Terdakwa menyewa gudang tersebut dan didalam Perjanjian Sewa Menyewa Gudang tersebut pihak Penyewa dilarang untuk menyewakan ulang sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Perjanjian sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana keterangan Terdakwa dan keterangan Saksi Drs Dede Koesnendar menerangkan bahwa Terdakwa menyewakan kembali gudang yang disewanya dari Ir. Bastian Lauwis pada PT. One Ject Indonesia melalui Saksi Dede Koesnendar selaku Direktur PT One Ject Indonesia dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah)/perbulan dan dibuat Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Tanos Lintas Nusa dengan PT One Ject Indonesia dimana dalam Perjanjian antara PT Tanos Lintas Nusa yang diwakili Terdakwa dengan PT One Ject Indonesia yang diwakili oleh Saksi Dede Koesnendar dinyatakan bahwa tanah dan gudang tersebut adalah milik PT Tanos Lintas Nusa sedangkan senyatanya adalah milik Ir. Bastian Lauwis;

Menimbang, bahwa Saksi Ir. Bastian Lauwis di persidangan menerangkan bahwa saksi tersebut selaku pemilik gudang yang disewa Terdakwa tidak pernah diberitahu bahwa gudang yang disewa Terdakwa disewakan ulang pada PT One Ject Indonesia padahal didalam perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir Bastian Lauwis dengan terdakwa telah jelas diatur bahwa Terdakwa sebagai pihak penyewa dilarang menyewakan ulang pada pihak lain dan saksi Ir. Bastian Lauwis baru mengetahui bahwa Terdakwa menyewakan ulang pada PT One Ject Indonesia setelah Saksi Ir. Bastian Lauwis digugat oleh PT Tanos Lintas Nusa (Terdakwa);

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa menerangkan dari hasil menyewakan ulang gudang yang disewanya dari Ir. Bastian Lauwis pada Saksi Dede Koesnendar dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah)/perbulan keuntungannya adalah untuk membayar listrik dan membayar 2 (dua) pegawai;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan yang diperoleh di persidangan maka dapat ditarik fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Saksi Ir. Bastian Lauwis adalah pemilik gudang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 975;

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



- Bahwa gudang tersebut disewakan pada Terdakwa dengan perjanjian bahwa tidak boleh disewakan ulang pada orang lain ;
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Saksi Ir. Bastian Lauwis selaku pemilik gudang ternyata gudang tersebut disewakan pada Saksi Dede Koesnendar dan Terdakwa mendapatkan keuntungan dari selisih sewa pada Ir. Bastian Lauwis dengan menyewakan ulang pada PT One Ject Indonesia (Saksi Dede Koesnendar);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut tergambar bahwa tanpa adanya hak yaitu berupa ijin dari Ir. Bastian Lauwis selaku pemilik gudang selanjutnya Terdakwa menyewakan tanah dan gudang tersebut padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu yaitu Saksi Ir. Bastian Lauwis dan dari perbuatan terdakwa menyewakan ulang gudang tersebut pada Saksi Dede Koesnendar (PT One Ject Indonesia) Terdakwa mendapatkan keuntungan dari selisih harga sewa pada Saksi Ir. Bastian Lauwis dengan harga menyewakan kembali pada PT. One Ject Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut pertimbangan Majelis Hakim Unsur dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan sebagaimana tersebut diatas menurut Majelis Hakim perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur ke-2;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim :

1. Menyatakan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum OBSCUUR LIBEL (TIDAK CERMAT dan TIDAK JELAS) dikarenakan Terdakwa tidak melakukan Tindak Pidana sesuai dengan Pasal 385 Ayat 4 KUHP yang di Dakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum;
2. Membebaskan Terdakwa dari Dakwaan dan Tuntutan pidana yang dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum;
3. Memulihkan hak – hak dan nama baik Terdakwa, dalam kemampuan, kedudukan harkat serta martabatnya;
4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Negara;

Menimbang, bahwa Penasihat hukum terdakwa dalam pembelaannya menyampaikan pembelaan dengan dalil bahwa hubungan antara Terdakwa



dengan pelapor adalah didasarkan pada Perjanjian dan sebagaimana “Pasal 12 tentang Penyelesaian Perselisihan Point 3 dan Point 4, sudah sangat jelas perkara ini terjadi masalah Perdata “WANPRESTASI” atau ingkar janji sesuai dengan Pasal 1243 dan Pasal 1320 KUHperdata yang mengatur “kalau terjadi Perselisihan Perjanjian Antara Dua Pihak yang melakukan Kesepakatan Perjanjian”, sehingga hal tersebut bukanlah Tindak Pidana;

Menimbang, bahwa terhadap alasan pembelaan tersebut setelah mendengar keterangan saksi-saksi Majelis berpendapat bahwa apa yang dilakukan oleh Terdakwa adalah memenuhi perbuatan materiil Pasal 385 ayat (4) yaitu menyewakan ulang gudang yang disewanya dari Ir. Bastian Lauwis kepada PT One Ject Indonesia dan hal tersebut dilakukan oleh Terdakwa tanpa sepengetahuan dan seijin Ir. Bastian Lauwis sehingga alasan bahwa perbuatan tersebut adalah merupakan perkara perdata wanprestasi haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 385 Ke-4 KUHPidana telah terpenuhi, dan alasan pembelaan yang disampaikan oleh Penasihat Hukum terdakwa dikesampingkan maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan tunggal;

Menimbang, bahwa sesuai dengan politik hukum pidana, maka tujuan pemidanaan harus diarahkan kepada perlindungan masyarakat dari kejahatan (*social defence*) serta keseimbangan dan keselarasan hidup dalam masyarakat dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan masyarakat, negara, korban, dan pelaku, atas dasar tujuan tersebut, maka pemidanaan harus mengandung unsur-unsur yang bersifat *Kemanusiaan*, dalam arti bahwa pemidanaan tersebut menjunjung tinggi harkat dan martabat seseorang, *Edukatif*, dalam arti bahwa pemidanaan itu mampu membuat orang sadar sepenuhnya atas perbuatan yang dilakukan dan menyebabkan ia mempunyai sikap jiwa yang positif dan konstruktif bagi usaha penanggulangan kejahatan, *Keadilan*, dalam arti bahwa pemidanaan tersebut dirasakan adil baik oleh terdakwa namun selaras dengan peraturan yang berlaku, maka Majelis Hakim dalam menjatuhkan hukuman mempertimbangkan agar Terdakwa setidaknya masih ada terbuka kesempatan untuk memperbaiki kesalahannya selain itu agar perbuatan seperti yang dilakukan oleh Terdakwa tidak terulang kembali, maka pidana yang akan dijatuhkan pada diri Terdakwa sebagaimana tercantum dalam amar Putusan dibawah ini dipandang telah adil dan setimpal dengan



kesalahan Terdakwa, serta dapat memiliki efek jera bagi Terdakwa sekaligus menjadi pelajaran atau peringatan bagi masyarakat pada umumnya, dan selama proses peradilan ini berjalan pun Majelis Hakim yakin bahwa telah menjadikan efek jera bagi Terdakwa agar tidak mengulangi lagi perbuatannya dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini dipandang adil dan setimpal dengan perbuatan Terdakwa, serta telah cukup memiliki efek preventif dan represif, serta edukatif bagi diri Terdakwa maupun bagi masyarakat pada umumnya dan disamping itu Majelis Hakim setelah memperhatikan hal-hal yang terungkap dipersidangan yang menyangkut latar belakang dan cara-cara Terdakwa melakukan tindak pidana, maka hukuman yang akan dijatuhkan dibawah ini adalah sesuai untuk diterapkan kepada diri Terdakwa;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa :

- 1 (Satu) copy Sertipikat Hak Milik No. 975 / Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIAN LAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk tanah seluas + 5.320 M2 yang dilegalisir sesuai dengan aslinya
- 1 (Satu) bundle Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU
- 1 (Satu) bundle Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031 / Amd / BL-TLN / 2018, tanggal 07 September 2018.
- 1 (Satu) bundle Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015 / Amd / BL-TLN / 2019, tanggal 25 Maret 2019.
- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 042 / RWR / V / 2021, tanggal 19 Mei 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada CV. TANOS LINTAS NUSA.
- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 052 / RWR / VI / 2021, tanggal 09 Juni 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada PT. ONEJECT INDONESIA.

Karena barang bukti tersebut adalah merupakan milik saksi Saksi IR BASTIAN LAUWIS maka terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Saksi IR BASTIAN LAUWIS;



Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa,

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan dan mengakui terus terang perbuatannya sehingga tidak menyulitkan jalannya persidangan;
- Terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, dari Pasal 385 Ke-4 KUHPidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **DEINES TANOS ANAK DARI DEKI TANOS** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu” sebagaimana dalam dakwaan tunggal;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa **DEINES TANOS ANAK DARI DEKI TANOS** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (Satu) copy Sertipikat Hak Milik No. 975 / Karang Asem Barat atas nama Ir. BASTIAN LAUWIS tanggal 21 Oktober 2002 untuk tanah seluas + 5.320 M2 yang dilegalisir sesuai dengan aslinya
 - 1 (Satu) bundle Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 006 / KONTRAK / BL-TLN / II / 2018, tanggal 22 Februari 2018 antara Ir. BASTIAN LAUWIS dengan CV. TANOS LINTAS NU
 - 1 (Satu) bundle Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 031 / Amd / BL-TLN / 2018, tanggal 07 September 2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) bundle Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara Ir. BASTIAN LAUWIS dan CV. TANOS LINTAS NUSA dengan No. 015 / Amd / BL-TLN / 2019, tanggal 25 Maret 2019.
- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 042 / RWR / V / 2021, tanggal 19 Mei 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada CV. TANOS LINTAS NUSA.
- 1 (Satu) bundle Surat Somasi No. 052 / RWR / VI / 2021, tanggal 09 Juni 2021 dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum RUSMIN WIDIAYA, SH & REKAN kepada PT. ONEJECT INDONESIA

Dikembalikan kepada saksi IR BASTIAN LAUWIS

4. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, 12 November 2024, oleh kami Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ummi Kusuma Putri, S.H., M.H. dan Leo Mampe Hasugian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 November 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ummi Kusuma Putri, S.H., M.H. dan Leo Mampe Hasugian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, didampingi oleh Arigayota Darhadi Narandana Kala, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri oleh Anita Dian Wardhani, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa dan Penasehat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ummi Kusuma Putri, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Leo Mampe Hasugian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 485/Pid.B/2024/PN Cbi



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

Arigayota Darhadi Narandana Kala, S.H.