



**PUTUSAN**

**Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : Hironimus Bisa Langkeru;  
Tempat lahir : Waiwerang;  
Umur/tanggal lahir : 43 Tahun / 24 Juni 1981;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jl. Toyoning 2 No. 17, Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung;  
Agama : Katolik;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru ditahan dalam Tahanan Rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 5 Juni 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 20 Juni 2024 sampai dengan tanggal 19 Juli 2024;
3. Hakim Pengadilan Negeri perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 20 Juli 2024 sampai dengan tanggal 17 September 2024;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukum yang bernama GIOVANNI MELIANUS T, S.H., M.H., C. Med., C.L.A laki –laki, Kupang, 25 Februari 1965, Agama Katholik, Pekerjaan Advokat, PERADI NIA. 08.10857 berlaku hingga 31 Desember 2024, Status Kawin, Pendidikan Megister Hukum, Kewarganegaraan Indonesia, Pemegang KTP. No 5171012502650005, Penyumpahan PT Denpasar No. : W.24.U/1479/HK.04.14/XI/2008 tanggal 20 November 2008, Advokat pada Kantor Advokat, Mediator dan Auditor Hukum Law Firm “ GIOVANNI & ASSOCIATES” beralamat di Komplek Pertokoan Sesetan Agung Nomor A-19, Jalan Raya Sesetan, Denpasar, Bali, E-mail : [giovanni\\_lawfirm@yahoo.com](mailto:giovanni_lawfirm@yahoo.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2024 Reg No. : 2663/Daf 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

*Halaman 1 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps tanggal 20 Juni 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps tanggal 20 Juni 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" dalam Pasal 378 KUHP sesuai Dakwaan Kedua Jaksa Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dikurangkan selama Terdakwa berada dalam tahanan.
3. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan.
4. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1) 1 (satu) eksemplar foto Copy Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 18 Desember 2006 Nomor 637 XVII 2006 tentang pelepasan Hak Nomor : 09 yang di terbitkan oleh Notaris – PPAT RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn yang telah dilegalisir;
  - 2) 1 (satu) eksemplar Foto copy Sertifikat SHM No. 2819 luas 260 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 3) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 4) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 5) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

#### 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)



Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;

6) 1 (satu) eksemplar copy Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;

7) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2666 luas 409 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;

8) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

9) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

10) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

11) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020.

**Tetap melekat dalam berkas perkara**

5. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman pada Majelis Hakim oleh karena Terdakwa telah menyesali perbuatannya, dan berjanji tidak akan mengulangi lagi;

Setelah mendengar tanggapan secara lisan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan tuntutan;

Setelah mendengar tanggapan secara lisan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

**KESATU**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU pada tanggal 4 Maret 2019 atau setidaknya dalam bulan Maret 2019 atau setidaknya dalam rentan tahun 2019 sampai dengan tahun 2020, bertempat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, dengan maksud yang serupa menggadaikan atau menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu, yang Terdakwa lakukan dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut :

- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU kenal dengan saksi FRANCO VARRONE di Lombok dalam rangka pembelian properti sejak tahun 2009, saksi MAMIK SRI LANGKERU dan saksi FRANCO VARRONE kenal dengan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU sekitar tahun 2011 di Seminyak Kuta dalam rangka bisnis Properti;
- Bahwa kemudian tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., MKN dimana FRANCO VARRONE telah membuat akta pelepasan hak dari FRANCO VARRONE kepada MAMIK SRI TURESMI terkait dengan 6 Sertifikat tanah yang berlokasi di Seminyak Kuta Badung dan MAMIK SRI TURESMI sudah melakukan pembayaran sebesar 17.274.040.000, kepada FRANCO VARRONE selanjutnya MAMIK SRI TURESMI melakukan proses baliknama terhadap 6 Sertifikat yang lokasi tanah Seminyak Kuta Badung di Kantor Notaris RICHARD YERRY PURYATMA, S.H.M.Kn.;
- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU meminta Terdakwa untuk membantu mencari pembeli villa milik saksi;
- Bahwa pada bulan Mei 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU membujuk saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU, dan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU meyakinkan saksi MAMIK SRI TURESMI akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi MAMIK SRI TURESMI jika sertifikat sudah atas nama saksi MAMIK SRI TURESMI dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah);
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Terdakwa berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi MAMIK yang pada intinya Terdakwa sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

- Bahwa Terdakwa telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa dengan saksi MAMIK tertanggal 17 Juni 2019;

- Bahwa Terdakwa tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi MAMIK tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

- Bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU menyuruh ALEXANDER WETANGTERAH SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI;

- Bahwa 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU tanpa sepengetahuan dari MAMIK SRI TURESMI telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada BRIAN CHARLES COX total dalam jangka waktu 17 tahun;

- Bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi MAMIK, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama ANNA yang mengaku sabagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa HIRO, mengetahui hal tersebut saksi MAMIK mendatangi villa tersebut untuk menemui BRIAN dan ANNA yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut;

- Bahwa saksi MAMIK SRI TURESMI melakukan somasi kepada ALEXANDER WETANGTERAH, SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU, ANNA DELIANNA, BRIAN CHARLESCOX agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kejadian tersebut saksi MAMIK SRI TURESMI mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000.

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 ayat 4e KUHP.

**ATAU**

**KEDUA**

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

#### 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 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU pada tanggal 4 Maret 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam bulan Maret 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam rentan tahun 2019 sampai dengan tahun 2020, bertempat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, dengan maksud untuk menguntungkan dirisendiri atau orang lain secara melawan hukum, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, maupun dengan tipu daya ataupun dengan rangkaian perkataan bohong, membujuk orang supaya menyerahkan barang, atau membuat utang atau menghapuskan piutang, yang Terdakwa lakukan dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut :

- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU kenal dengan saksi FRANCO VARRONE di lombok dalam rangka pembelian properti sejak tahun 2009, saksi MAMIK SRI LANGKERU dan saksi FRANCO VARRONE kenal dengan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU sekitar tahun 2011 di seminyak Kuta dalam rangka bisnis Properti;
- Bahwa kemudian tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma,S.H.,MKN dimana FRANCO VARRONE telah membuat akta pelepasan hak dari FRANCO VARRONE kepada MAMIK SRI TURESMI terkait dengan 6 Sertifikat tanah yang berlokasi di Seminyak Kuta Badung dan MAMIK SRI TURESMI sudah melakukan pembayaran sebesar 17.274.040.000, kepada FRANCO VARRONE selanjutnya MAMIK SRI TURESMI melakukan proses baliknama terhadap 6 Sertifikat yang lokasi tanah Seminyak Kuta Badung di Kantor Notaris RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn.;
- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU meminta Terdakwa untuk membantu mencari pembeli villa milik saksi;
- Bahwa pada bulan Mei 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU membujuk saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU, dan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU meyakinkan saksi MAMIK SRI TURESMI akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi MAMIK SRI TURESMI jika sertifikat sudah atas nama saksi MAMIK SRI TURESMI dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah);
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Terdakwa berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi MAMIK yang pada intinya Terdakwa

Halaman 6 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

- Bahwa Terdakwa telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa dengan saksi MAMIK tertanggal 17 Juni 2019;

- Bahwa Terdakwa tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi MAMIK tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

- Bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU menyuruh ALEXANDER WETANGTERAH SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI;

- Bahwa 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU tanpa sepengetahuan dari MAMIK SRI TURESMI telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada BRIAN CHARLES COX total dalam jangka waktu 17 tahun;

- Bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi MAMIK, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama ANNA yang mengaku sabagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa HIRO, mengetahui hal tersebut saksi MAMIK mendatangi villa tersebut untuk menemui BRIAN dan ANNA yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut;

- Bahwa saksi MAMIK SRI TURESMI melakukan somasi kepada ALEXANDER WETANGTERAH, SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU, ANNA DELIANNA, BRIAN CHARLESCOX agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kejadian tersebut saksi MAMIK SRI TURESMI mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

**ATAU**

**KETIGA**

Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

#### 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 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU pada tanggal 4 Maret 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam bulan Maret 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam rentan tahun 2019 sampai dengan tahun 2020, bertempat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang Terdakwa lakukan dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut :

- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU kenal dengan saksi FRANCO VARRONE di lombok dalam rangka pembelian properti sejak tahun 2009, saksi MAMIK SRI LANGKERU dan saksi FRANCO VARRONE kenal dengan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU sekitar tahun 2011 di seminyak Kuta dalam rangka bisnis Properti;
- Bahwa kemudian tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma,S.H.,MKN dimana FRANCO VARRONE telah membuat akta pelepasan hak dari FRANCO VARRONE kepada MAMIK SRI TURESMI terkait dengan 6 Sertifikat tanah yang berlokasi di Seminyak Kuta Badung dan MAMIK SRI TURESMI sudah melakukan pembayaran sebesar 17.274.040.000, kepada FRANCO VARRONE selanjutnya MAMIK SRI TURESMI melakukan proses baliknama terhadap 6 Sertifikat yang lokasi tanah Seminyak Kuta Badung di Kantor Notaris RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn.;
- Bahwa saksi MAMIK SRI LANGKERU meminta Terdakwa untuk membantu mencari pembeli villa milik saksi;
- Bahwa pada bulan Mei 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU membujuk saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU, dan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU meyakinkan saksi MAMIK SRI TURESMI akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi MAMIK SRI TURESMI jika sertifikat sudah atas nama saksi MAMIK SRI TURESMI dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah);
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Terdakwa berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi MAMIK yang pada intinya Terdakwa sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

- Bahwa Terdakwa telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa dengan saksi MAMIK tertanggal 17 Juni 2019;

- Bahwa Terdakwa tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi MAMIK tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

- Bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU menyuruh ALEXANDER WETANGTERAH SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI;

- Bahwa 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU tanpa sepengetahuan dari MAMIK SRI TURESMI telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada BRIAN CHARLES COX total dalam jangka waktu 17 tahun;

- Bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi MAMIK, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama ANNA yang mengaku sabagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa HIRO, mengetahui hal tersebut saksi MAMIK mendatangi villa tersebut untuk menemui BRIAN dan ANNA yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut;

- Bahwa saksi MAMIK SRI TURESMI melakukan somasi kepada ALEXANDER WETANGTERAH, SEPRIANUS MELKISEDEK UNAANACI FEBRIANA NOPENANU, ANNA DELIANNA, BRIAN CHARLESCOX agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi MAMIK SRI TURESMI dengan kejadian tersebut saksi MAMIK SRI TURESMI mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000,-.

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum tersebut Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan/eksepsi;

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

#### 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

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

1. Saksi **Mamik Sri Turesmi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sejak tahun 2011 bertempat di Seminyak Kuta dalam rangka marketing Properti dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali;

- Bahwa Saksi memiliki tanah berikut bangunan Villa tersebut sejak tanggal 18 Pebruari 2019 dimana saksi telah membeli tanah berikut bangunan dari Varrone Franco selanjutnya saksi mengurus proses balik nama terhadap sertifikat tersebut menjadi atas nama saksi. Saksi memiliki tanah tersebut dengan menerima pelepasan hak dari Varrone Franco dengan membayar ganti kerugian kepada Varrone Franco sebesar Rp. 17.274.040.000, (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) yang dibuat di hadapan Notaris Richard Yerry Puryatma,S.H.M.Kn;

- Bahwa orang asing Varrone Franco tidak boleh memiliki tanah di Indonesia tetapi dulunya Varrone Franco menggunakan *system nomini* atas nama I Gusti Ayu Rosi Yulianti yang kemudian Varrone Franco dan I Gusti Ayu Rosi Yulianti berperkara dari Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Tinggi Denpasar, Mahkamah Agung, hingga Peninjauan Kembali, dimana perkara tersebut dimenangkan oleh Varrone Franco. Kemudian berdasarkan keputusan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor:0199/Pbt/BPN.51/XI/2017 tertanggal 21 Nopember 2017 ke enam sertifikat tersebut telah dihapuskan haknya dan tanah tersebut jatuh menjadi tanah Negara serta pihak Varrone Franco dipersilakan untuk memohonkan pensertifikatan tanah tersebut. Kemudian oleh Varrone Franco pelepasan tanah tersebut dilepaskan haknya kepada saksi dengan konpesasi kerugaian dari saksi kepada Varrone Franco sebesar senilai Rp. 17.274.040.000, (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) dan diterima oleh

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Varrone Franco pada saat perjanjian pelepasan hak tanggal 18 Februari 2019;

- Bahwa bukti saksi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa tersebut yang disewakan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru berupa sertifikat sebagai berikut :

- 1) Asli Sertifikat SHM No. 2819 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 2) Asli Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 3) Asli Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 4) Asli Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 5) Asli Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 6) Asli Sertifikat SHM No. 2666 luas 406 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.

Yang kemudian disertifikatkan an. Saksi (Mamik Sri Turesmi) sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga terbitlah sertifikat atas nama saksi;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak seizin dari saksi menyewakan tanah berikut 2 (dua) bangunan Villa tersebut kepada Brian Charles Cox dan Anna Delianna selama 17 tahun karena Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah melaporkan hal tersebut kepada saksi selaku pemilik;

- Bahwa Brian Charles Cox dan Anna Delianna awalnya tidak mengetahui bahwa saksi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa tersebut. Setelah saksi ketemu dan menunjukkan sertifikat kepada Brian Charles Cox dan Anna Delianna, baru yang bersangkutan mengetahui bahwa saksi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa tersebut;

- Bahwa Brian Charles Cox dan Anna Delianna tidak ada memperlihatkan kepada saksi surat perjanjian sewa Villa tersebut antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru namun Brian Charles Cox dan Anna Delianna mengatakan telah menyewa Villa milik saksi selama 17 tahun;

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Brian Charles Cox dan Anna Delianna menyewa tanah berikut 2 (dua) bangunan Villa milik saksi dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru namun Brian Charles Cox dan Anna Delianna mengatakan kepada saksi, telah menyewa tanah berikut 2 (dua) bangunan Villa dari Hironimus Bisa Langkeru selama 17 tahun kurang lebih sebesar Rp. 3.900.000.000,-; (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak ada menerima uang sewa tanah berikut 2 (dua) bangunan Villa tersebut dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) terkait Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan 2 (dua) Villa tersebut kepada Brian Charles Cox dan Anna Delianna;
- Bahwa ada 6 (enam) bangunan Villa ditanah milik saksi tersebut dimana 2 (dua) bangunan Villa sudah jadi, dan 4 (empat) bangunan Villa belum jadi;
- Bahwa Villa yang ditempati oleh Brian Charles Cox dan Anna Delianna, yaitu Villa yang sudah jadi, dan Alexander Wetangterah beserta keluarga menempati 4 (empat) Villa yang belum jadi;
- Bahwa saksi sudah memperingatkan secara lisan dan mensomasi melalui Penasehat Hukum saksi agar Brian Charles Cox dan Anna Delianna, serta Alexander Wetangterah beserta keluarga keluar dari tanah berikut bangunan Villa milik saksi tersebut namun yang bersangkutan tidak mau keluar dari Villa milik saksi dengan alasan karena yang bersangkutan sudah menyewa Villa tersebut dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa Brian Charles Cox dan Anna Delianna, tidak mau keluar dari Villa milik saksi karena sudah membayar uang sewa Villa kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Alexander Wetangterah Alex beserta keluarga tinggal di Villa milik saksi karena disuruh menempati oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru ada memperbaiki 2 unit Villa saksi menggunakan uang milik orang lain yaitu uang dari Brian Charles Cox, karena waktu saksi menanyakan kepada penyewa orang asing yang bernama Brian Charles Cox, dimana yang bersangkutan menyewa Villa milik saksi sejak bulan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2019 dengan harga sewa Rp. 3.900.000.000, (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah) selama 17 tahun;

- Bahwa saksi tidak pernah menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan Villa milik saksi selama 17 tahun kepada orang lain dan uang dipergunakan memperbaiki Villa, saksi lebih menyuruh mencari pembeli bukan penyewa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui Varrone Franco yang menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan 2 unit Villa kepada Brian Charles Cox;

- Bahwa saksi yang memasang plang property dimana saksi memasang plang tersebut tanggal 18 Mei 2023 yang di bantu oleh tukang bangunan. Dan tanggal 17 Juni 2023 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru memasang Plang di samping plang milik saksi yang bertuliskan berdasarkan perjanjian tanggal 17 Juni 2019 antara saudara Hironimus Bisa Langkeru dengan saudari Mamik Sri Turesmi sebagai berikut :

- 1) Bahwa Hironimus Bisa Langkeru memiliki hak untuk mengelola Villa dan Apartemen yang terletak di Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, kabupaten Badung, yang setempat dikenal dengan nama : Villa Kunti II tersebut;
- 2) Bahwa lokasi dengan nama : Villa Kunti II tersebut terletak diatas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 448 semula atas nama Ni Gusti Ayu Rossi Yuliarti, 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 528 semula atas nama Melodi Lee An. 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 529 semula atas nama Hj. Mamik Andiana. 5. Sertifikat Hak Milik Nomor 942 semula atas nama Melodi Lee An. 6. Sertifikat Hak Milik Nomor 943 semula atas nama Hj. Mamik Andiana.
- 3) Bahwa baik isi maupun segala sesuatu berdasarkan perjanjian tanggal 17 Juni 2019 tersebut masih tetap berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh siapapun, sehingga tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
- 4) Bahwa oleh karena itu kami himbau agar pihak pihak yang tidak berkepentingan diharapkan agar tidak mengganggu ketenangan dan kenyamanan disekitar Villa Kunti II tersebut;

Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengelola Villa milik saksi, tidak pernah memberikan uang kepada saksi sampai sekarang dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah memberikan informasi kepada saksi bahwa Villa milik saksi disewakan kepada Brian Charles Cox;
- Bahwa sekitar bulan Maret 2019 saksi menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk memasarkan Villa tersebut untuk dijual, setelah itu Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru berusaha mencari investor dan disamping itu saksi juga memasarkan Villa tersebut untuk dijual, Awal Desember 2020 ada salah satu egen Property saksi (ibu Rini) yang datang ke Villa tersebut dan membawa calon pembeli dan tiba tiba keluar Anna Delianna dari Villa tersebut dan mengatakan kepada ibu Rini bahwa Anna Delianna mengaku sebagai pemilik Villa karena sudah menyewa selama 17 tahun dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru. Beberapa hari kemudian saksi datang ke Villa tersebut membawa sertifikat menemui Anna Delianna dan Brian Charles Cox dan menunjukkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan Villa tersebut. Kemudian Anna Delianna dan Brian Charles Cox menjelaskan kepada saksi bahwa mereka telah menyewa kedua Villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru kurang lebih sebesar Rp. 3.900.000.000, (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah) dan sudah dibuatkan surat perjanjian antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan Anna Delianna dan Brian Charles Cox yang ditandatangani di Villa yang dihadiri oleh Anna Delianna dan Brian Charles Cox serta Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Kiki (selaku agen Property). Menurut keterangan Anna Delianna dan Brian Charles Cox surat perjanjian sewa menyewa tersebut dibawa oleh Kiki. Anna Delianna dan Brian Charles Cox sempat bertanya kepada saksi apakah surat perjanjian sewa tersebut ilegal dan saksi jawab ia karena saksi sebagai pemilik tidak mengetahui sewa menyewa Villa tersebut, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak ada menyampaikan kepada saksi bahwa Anna Delianna dan Brian Charles Cox menyewa Villa milik saksi dan saksi tidak ada menerima uang dan menerima laporan dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru. selanjutnya Anna Delianna dan Brian Charles Cox akan membicarakan hal tersebut kepada Terdakwa Hironimus Bisa

Halaman 14 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Langkeru dan saat itu juga saksi tidak lagi diizinkan masuk ke Villa oleh Anna Delianna dan Brian Charles Cox yang mereka sewa dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru. Setelah itu ada pengecekan dari BPN dan dinas PU untuk keperluan izin PPG/IMB Anna Delianna dan Brian Charles Cox tidak mengizinkan pegawai tersebut masuk kedalam Villa untuk melakukan tugasnya. Hingga dijadwal ulang dua kali baru diizinkan oleh Anna Delianna dan Brian Charles Cox untuk masuk kedalam Villa. Setelah itu saksi menempatkan satpam untuk pengaman area Villa dan dari pihak Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru bersurat kepada Lurah Seminyak menyatakan keberatan atas penempatan Satpam tersebut. Dan dari pihak Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menegur satpam saksi dengan kata kata agar meinggalkan tempat. Saksi sudah pernah melakukan somasi kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, Anna Delianna dan Brian Charles Cox agar keluar dari Villa tersebut namun yang bersangkutan tidak mau keluar dari Villa saksi;

- Bahwa yang mengetahui terjadi pelepasan hak terhadap objek tanah antara saksi dengan Varrone Franco tanggal 18 Pebruari 2019 adalah Notaris Richar Yerry Puryatma, S.H.M.Kn, I Made Burhan Parwanto, Josaphat Made Suardinata dan tahun 2018 sebelum pelepasan hak saksi dan Varrone Franco pernah menyampaikan kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dimana Varrone Franco akan melepaskan hak berupa objek tanah berikut Villa kepada saksi;

- Bahwa pada bulan Mei 2019 saksi menunjukan/memperlihatkan akta pelepasan antara saksi dengan Varrone Franco tanggal 18 Pebruari 2019 kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru di Kantornya yang beralamat Jalan Beraban Kerobokan Badung sekira pukul 12.00 Wita namun tidak ada saksi yang mengetahui karena jam istirahat;

- Bahwa saksi memberikan hak untuk mengelola 2 unit Villa kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebagai kompensasi atas perbaikan terhadap kedua Villa tersebut, menurut keterangan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menggunakan uang miliknya sendiri untuk memperbaiki Villa Milik saksi, (tidak menggunakan uang sewa Villa) karena saksi tidak tahu menahu kalau ternyata Villa tersebut telah disewakan kepada orang asing selama 17 tahun dan

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



saksi sama sekali tidak menerima uang sewa maupun pembayaran apapun, saksi tidak menerima laporan apapun dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tentang pengelolaan dan sewa menyewa 2 unit Villa tersebut;

- Bahwa uang sewa terhadap 2 unit Villa milik saksi tidak termasuk kedalam hak untuk mengelola Villa;

- Bahwa saksi tidak pernah menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk memperbaiki Villa Anna dan Villa No. 7 akan tetapi Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mau memperbaiki Villa Anna dan Villa No. 7 dengan menggunakan uangnya sendiri namun Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru memperbaiki Villa tersebut dengan menggunakan uang sewa menurut keterangan orang asing yang menyewa, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah meminta izin kepada saksi untuk memperbaiki 2 unit Villa tersebut;

- Bahwa saksi percaya kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru awalnya Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sering berkata-kata baik, sopan, religious, berkata tentang kejujuran, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru juga memiliki Villa Management, oleh sebab itu saksi percaya dan memberikan kepercayaan kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk mengelola 2 unit Villa milik saksi;

- Bahwa surat perjanjian tanggal 17 Juni 2019 dibuat atas inisiatif dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi tidak pernah di hubungi oleh Brian Charles Cox dan Anna Delianna sebelum membuat perjanjian sewa 2 unit Villa dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru selama 17 tahun dan menurut informasi Brian Charles Cox hanya memiliki Visa Holiday;

- Bahwa antara saksi dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak ada membuat surat perjanjian, yang membuat surat perjanjian tanggal 17 Juni 2019 yang diperlihatkan didepan persidangan adalah saksi, atas permintaan dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dimana yang bersangkutan mengatakan akan membantu merenovasi 2 Villa milik saksi dengan menggunakan uang milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, serta meyakinkan saksi akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi jika sertifikat sudah



atas nama saksi dengan harga Rp. 35.000.000.000,-(tiga puluh lima milyar rupiah) sehingga saksi menerima bujuk rayu Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sehingga saksi mau membuat surat perjanjian tersebut;

- Bahwa setelah ke 6 (enam) sertifikat menjadi atas nama saksi, tanah berikut bangunan Villa milik saksi belum dibayar/dibeli oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru yang dijanjikan akan dibayar seharga Rp. 35.000.000.000,- ,(tiga puluh lima milyar rupiah) sesuai dengan isi dari surat perjanjian, dimana Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru selalu mengindar akan mencarikan pembeli, dan menghalangi saksi masuk ke dalam Villa milik saksi dengan alasan Villa tersebut sudah menjadi milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru berdasarkan surat perjanjian tanggal 17 Juni 2019 yang saksi tanda tangani dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa setelah adanya laporan dan perkara dilimpah Kekejaksaan dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru ditahan barulah Anna Delianna dan Brian Charles Cox mengembalikan kunci beserta Villa kepada saksi;

**2. Saksi Ni Ketut Suartining**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan saksi Mamik Sri Turesmi sejak tahun 2012 di Villa Seminyak Kuta dalam rangka pekerjaan dan saksi tidak kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru serta saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Mamik Sri Turesmi dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa saksi mengetahui saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang sewakan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa saksi pernah membawa calon pembeli ke Villa tersebut, namun saksi di usir oleh seseorang yang mengaku telah menyewa villa tersebut selama 17 (tujuh belas) tahun, setelah itu saksi melaporkan hal tersebut kepada saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa tersebut yang disewakan oleh Terdakwa Hironimus

Halaman 17 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



Bisa Langkeru kepada orang lain yaitu Brian Charles Cox dan Anna Delianna memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

- 1) Asli Sertifikat SHM No. 2819 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 2) Asli Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 3) Asli Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 4) Asli Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 5) Asli Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi;
- 6) Asli Sertifikat SHM No. 2666 luas 406 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.

- Bahwa saksi mengetahui saksi Mamik Sri Turesmi membeli tanah di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Varrone Franco;

- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa saksi Mamik Sri Turesmi membeli tanah tersebut dari Varrone Franco;

- Bahwa tanah berikut bangunan Villa milik Mamik Sri Turesmi tersebut tidak ditempati oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru namun telah disewakan kepada orang lain yaitu Brian Charles Cox dan Anna Delianna dan menyuruh Alexander Wetangterah beserta keluarganya tinggal di Villa milik saksi Mamik Sri Turesmi serta membuka usaha Loundre, bubut kayu di area Bagunan Villa belum jadi;

- Bahwa Brian Charles Cox dan Anna Delianna sebelumnya hanya mengetahui villa tersebut milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, namun setelah saksi Mamik Sri Turesmi menunjukan sertifikat kepada Brian Charles Cox dan Anna Delianna baru mengetahui saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali tersebut;

- Bahwa Informasi yang saksi dengar dari saksi Mamik Sri Turesmi bahwa Brian Charles Cox dan Anna Delianna mengatakan kepada saksi Mamik Sri Turesmi, telah menyewa tanah



berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru selama 17 tahun sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) namun Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah melaporkan hal tersebut dan tidak pernah memberikan uang sewa kepada saksi Mamik Sri Turesmi;

- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi sudah memperingatkan secara lisan dan melakukan mesomasi melalui Penasehat Hukumnya agar Brian Charles Cox dan Anna Delianna serta Alexander Wetangterah berserta keluarga keluar dari tanah berikut bangunan Villa milik saksi Mamik Sri Turesmi yang beralamat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali namun yang bersangkutan tidak mau keluar dari Villa milik saksi Mamik Sri Turesmi dengan alasan karena yang bersangkutan sudah menyewa Villa tersebut dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

**3. Saksi Fathi Talib**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui saksi dihadirkan kedalam persidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan atau penggelapan, yang terjadi pada awal bulan November 2020 sampai sekarang di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang dilaporkan oleh saksi Mamik Sri Turesmi diduga dilakukan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan saksi Mamik Sri Turesmi dan saksi kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sekitar tahun 2018 di Seminyak Kuta dalam rangka pekerjaan dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan saksi Mamik Sri Turesmi dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk mecarikan penyewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali;

- Bahwa adapun kata kata yang disampaikan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru kepada saksi "Mas KIKI tolong carikan penyewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna



Seminyak Kuta Bali dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi awalnya memperlihatkan foto Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Anna Delianna dimana Vila tersebut akan disewakan. kemudian Anna Delianna menyampaikan kepada Brian Charles Cox selanjutnya Brian Charles Cox melihat sebanyak 2 lokasi Villa tersebut, dan Brian Charles Cox menyampaikan agar jalan diperlebar atau paving, perbaiki Vila. Korden diganti semua jika diperbaiki semuanya Brian Charles Cox mau sewa selama satu tahun dengan harga Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) kemudian Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyampaikan jika menyewa lebih lama akan diberikan harga lebih murah selama 5 tahun 1 milyar, dimana Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengatakan bahwa Varrone Franco memiliki banyak hutang kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Varrone Franco kemudian menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk memperbaiki Vila dan memberikan property dan saksi disuruh oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk mengecek ke Varrone Franco untuk propertinya ke Varrone Franco;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah menunjukkan bukti terkait dengan kepemilikan bangunan Villa tersebut yang ditempati / ditinggali oleh Brian Charles Cox dan Anna Delianna;

- Bahwa saksi mengetahui menurut keterangan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru kepada saksi yang memiliki Vila adalah Varrone Franco dimana Varrone Franco memiliki hutang, kemudian Varrone Franco meminta tolong kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk menyewakan Vila tersebut kemudian Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan Vila tersebut 1 tahun dengan harga Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) jika menyewa selam 5 tahun akan diberikan harga lebih murah Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) kemudian Brian Charles Cox menyepakati tawaran dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru jika jalan diperlebar, paving, perbaiki Vila, Korden diganti dan Terdakwa Hironimu Sbisa Langkeru menyanggupi permintaan dari Brian Charles Cox;

- Bahwa Brian Charles Cox menyewa Villa tersebut dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru selama 17 tahun dengan harga



sewa sebesar Rp. 3.900.000.000,-; (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan Brian Charles Cox ada membuat perjanjian sewa Villa tersebut dan yang membuat perjanjian tersebut adalah saksi sendiri;

- Bahwa Isi dari surat perjanjian sewa 2 (dua) Villa tersebut antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebagai berikut:

a) Surat perjanjian sewa Vila tanggal 4 Maret 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa ANNA dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah) ;

b) Surat perjanjian sewa Villa tanggal 1 Agustus 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp. 900.000.000, (sembilan ratus juta rupiah);

c) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa ANNA tanggal 17 Desember 2019 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp. 1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah);

d) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-; (satu milyar rupiah);

e) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dapat bonus sewa 2 tahun dan berupa kerjaan renovasi Villa;

- Bahwa pada bulan Pebruari 2019 saksi yang membuat surat perjanjian sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan Brian Charles Cox dan surat perjanjian sewa villa tersebut



saksi buat di rumah saksi yang beralamat Jalan Gunung Resimuka Barat permai No. 11 Denpasar Barat;

- Bahwa tidak ada bukti kepemilikan Villa yang ditunjukkan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru pada saat membuat surat perjanjian sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali hanya atas kesepakatan mereka berdua antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan Brian Charles Cox kemudian saksi tuangkan dalam bentuk surat perjanjian sewa Villa;

- Bahwa saksi yang membuat dan membawa 5 (lima) surat perjanjian sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan Brian Charles Cox;

- Bahwa Brian Charles Cox sudah lunas melakukan pembayaran sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebesar Rp. 3.900.000.000, (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah) selama 17 tahun;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima uang sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Brian Charles sebagai berikut :

1. Pembayaran sewa Vila Anna :

a. Tanggal 6 Febrauri 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

b. Tanggal 14 Febrauri 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

c. Tanggal 2 Maret 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

d. Tanggal 4 Juni 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

2. Pembayaran Sewa Vila No. 7 :



a. Tanggal 20 Mei 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

b. Tanggal 6 Agustus 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 191.672.000,- (seratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh dua rupiah);

c. Tanggal 17 September 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 208.328.000,- (dua ratus delapan juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

3. Pembayaran perpanjangan sewa Vila Anna :

a. Tanggal 17 Desember 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

4. Pembayaran perpanjangan Sewa Vila No. 7 :

a. Tanggal 15 Mei 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Tanggal 28 Oktober 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

c. Bulan Pebruari/Maret 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menerima tanda jadi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa Brian Charles Cox menyewa 2 (dua) Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali 2019 dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru di mana 1 (satu) Vila ditempatinya dan 1(satu) vila disewakan harian;

- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Brian Charles Cox menyewakan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada orang lain;

- Bahwa Saksi tidak melakukan warmeking di Kantor Notaris terkait dengan surat perjanjian sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru yang saksi buat



karena saksi sudah memasang materai 6000 pada surat perjanjian tersebut;

- Bahwa saksi membuat surat perjanjian sewa Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Terdakwa Brian Charles dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak ada hubungan dengan tempat saksi bekerja di Kantor karena saksi bekerja di kantor Harcourt Purba sejak tahun 2022 dimana sebelumnya saksi bekerja sendiri/mandiri;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

**4. Saksi Varrone Franco**, dibawah sumpah keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi menerangkan sekarang ini saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, saksi bersedia diperiksa dan memberikan keterangan dengan sebenarnya;
- Bahwa penerjemah yang mendampingi saksi dalam pemeriksaan sekarang ini adalah Cinintia Ayadini yang berkantor Panjer Denpasar berdasarkan Kartu Himpunan Penerjemah Indonesia Nomor HPI 01120556 berlaku 2020 sampai dengan 2025;
- Bahwa dalam pemeriksaan saat ini saksi didampingi oleh Penasehat Hukum/Pengacara Desak Ketut Yuni Aryanti, S.H. dkk. berdasarkan surat kuasa Nomor: 21/SKYALO/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang berkantor di Law Office Yuni Aryanti Associate yang berkantor di Badak Agung 15, Denpasar;
- Bahwa saksi mengerti dimintai keterangan sebagai saksi terkait dengan Laporan Polisi Nomor: LP/B/355/VII/2023/SPKT POLDA BALI, tanggal 7 Juli 2023 tentang yang terjadi pada awal bulan November 2020 sampai sekarang di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang dilaporkan oleh saksi Mamik Sri Turesmi dan diduga dilakukan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa saksi kenal dengan Mamik Sri Turesmi sejak tahun 2009 di Lombok dalam rangka pembelian Proverti dan saksi kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sekitar tahun 2011 di Seminyak Kuta dalam rangka bisnis Proverti dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan saksi Mamik Sri Turesmi dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;



- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi membeli tanah berikut bangunan Villa dengan harga Rp. 17.274.040.000,- (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari saksi berdasarkan akta pelepasan Hak No. 9 tanggal 18 Pebruari 2019 diterbitkan Rihard Yerry Puryatma,S.H., M.Kn yang beralamat di Jalan Nakula 93 Komp. Pertokoan Bali View Kuta Bali;
- Bahwa saksi melakukan transaksi jual beli pembelian tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali sebesar Rp. 17.274.040.000,- (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) dengan saksi Mamik Sri Turesmi di Kantor Notais Richard Yerry Puryatma,S.H.,M.Kn yang beralamat di Jalan Nakula 93. Komp. Pertokoan Bali View Kuta Badung;
- Bahwa benar saksi menerangkan saksi Mamik Sri Turesmi adalah yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali sebagai berikut :
  - a. Asli Sertifikat SHM No. 2819 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
  - b. Asli Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
  - c. Asli Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
  - d. Asli Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
  - e. Asli Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
  - f. Asli Sertifikat SHM No. 2666 luas 406 M<sup>2</sup> Kel. Seminyak, Kuta Badung an. Mamik Sri Turesmi.
- Bahwa saksi mendapat informasi dari saksi Mamik Sri Turesmi dimana Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru melakukan tindak pidana penyerobotan dan atau tindak pidana memaksa masuk ke dalam rumah dengan cara menyewakan Vila Mamik Sri Turesmi kepada orang lain (Brian dan Anna) dan mengizinkan Alex beserta keluarganya menempati dan membuka usaha Loundre, bubut kayu di area Bagunan Villa belum jadi;

Halaman 25 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mengizinkan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Brian Dan Anna;
- Bahwa yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang sewakan oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru adalah saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa Brian dan Anna awalnya tidak mengetahui saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali. Setelah saksi Mamik Sri Turesmi bertemu dan tunjukan sertifikat Brian dan Anna baru yang bersangkutan mengetahui bahwa saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Brian dan Anna menyewa tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali milik saksi Mamik Sri Turesmi dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru. Informasi yang saksi dengar dari saksi Mamik Sri Turesmi bahwa Brian dan Anna telah menyewa tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru selama 17 tahun kurang lebih sebesar Rp. 3.900.000.000,-;(tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa pengakuan dari saksi Mamik Sri Turesmi tidak ada menerima uang sewa tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebesar Rp. 3.900.000.000,-;(tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sejak tahun 2011 di Perusahaan Universal Property yang beralamat Jalan Braban Kerobokan, saksi mencari agen local untuk dijadikan agen penjualan property, kemudian saksi saling kontak melalui no Hanphone dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dimana Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengatakan bahwa dia sebagai pemilik perusahaan Universal Property, saksi menggunakan jasa property Universal tersebut untuk memasarkan

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



Properti milik saksi, dan saksi tetap mengelola property saksi sendiri tapi saksi tetap berhubungan dengan beberapa agent lain untuk menjualkan property saksi, dan akhirnya saksi bertemu dengan saksi Mamik Sri Turesmi kembali tahun 2018 di Seminyak Kuta Bali, Deli Jalan Raya Kunti I, awalnya saksi kenal dengan saksi Mamik Sri Turesmi tahun 2009 di Segigi Lombok, kemudian tahun 2019 saksi Mamik Sri Turesmi membeli Tanah (pelepasan hak) berikut bangunan Villa saksi yang berlokasi Jalan Raya Kuti II Seminyak Kuta, saksi mengetahui dari saksi Mamik Turesmi bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan Villa Anna dan Vila No. 7 kepada Brian Charles Cox. Karena sekira tahun 2021 saksi Mamik Sri Turesmi menghubungi saksi melalui telp di Bali. Karena Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Brian Charles Cox kerja sama bidang Proverty, dengan kejadian tersebut saksi Mamik Sri Turesmi di tolak masuk kedalam Villanya oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Brian Charles Cox dan menggunakan preman, dan Saksi Mamik Sri Turesmi diancam masuk ke dalam Villanya sendiri padahal saksi Mamik Sri Turesmi pemilik Villa, Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan Brian Charles Cox menggunakan pengacara yang sama, jadi Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengetahui saksi berhubungan baik dengan saksi Mamik Sri Turesmi dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru pasti mengetahui saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki Villa tersebut kalau sampai Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak mengetahui saksi Mamik Sri Turemi memiliki Villa tersebut berarti Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru bohong, jadi saksi kaget Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengaku tidak tahu masalah ini, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengaku memiliki Villa tersebut, saksi kaget ketika Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyewakan Villa dan ada yang menempati Villa tersebut bahkan temannya Hironimus Bisa Langkeru bernama Alek mengatakan bahwa Hironimus Bisa Langkeru yang mengaku memiliki Villa tersebut, kemudian Alek mengatahui bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru bukan pemilik Villa tersebut namun Alex itu bukan orang pertama yang mengatahui Villa tersebut tidak dimiliki oleh Hironimus Bisa Langkeru dan Brian Charles Cox itu lebih dahulu mengetahui bahwa bukan Hironimus Bisa Langkeru pemilik Villa tersebut;

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



- Bahwa yang mengetahui terjadi pelepasan hak terhadap objek tanah berikut bangunan Villa antara saksi dengan saksi Mamik Sri Turesmi tanggal 18 Pebruari 2019 adalah Richar Yerry Puryatma, S.H.M.Kn, I Made Burhan Parwanto, Josaphat Made Suardinata dan tahun 2018 sebelum pelepasan hak saksi pernah menyampaikan kepada Hironimus Bisa Langkeru dimana saksi akan melepaskan hak berupa objek tanah berikut Villa kepada saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa saksi mengetahui dari saksi Mamik Sri Turesmi bahwa ada surat perjanjian mengelola Villa tanggal 17 Juni 2019, setelah perjanjian itu di tandatangi oleh saksi Mamik Sri Turesmi dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan saksi sempat memberikan selamat sudah membuat surat perjanjian karena menurut saksi surat perjanjian tersebut bagus pada saat itu tetapi ternyata akhirnya tidak bagus;
- Bahwa saksi tidak pernah menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk mengelola Villa Anna dan Villa No.7 yang beralamat Jalan Raya Kunti Kuta karena saksi bukan pemilik Villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah di hubungi oleh Brian Charles Cox sebelum adanya perjanjian sewa Villa Anna dan Villa No. 7 antara Brian Charles Cox dengan Hironimus Bisa Langkeru;
- Bahwa pernyataan yang disampaikan oleh Brian Charles Cox tidak benar "menghubungi saksi melalui telp dari Bali dimana saksi saat itu berada di Australia dan saksi tidak pernah berhutang uang dan biaya-biaya operasional villa tersebut kepada Hironimus Bisa Langkeru dan saksi tidak pernah menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru melanjutkannya operasional villa tersebut, Jika seandainya saksi jadi pemilik Villa saksi bisa menyewakan dalam jangka waktu lama kepada orang lain buat apa saksi berhutang kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dan pada kenyataannya setelah pelepasan hak saksi bukan pemilik Villa, jadi permasalahan terkait Villa tersebut bukan ranah saksi dan saat ini Villa tersebut milik saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa saksi tidak punya utang kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dan saksi tidak pernah menyuruh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk bayar staff karyawan Villa, karena

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



saksi tidak pemilik Villa yang dikelola oleh Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

**5. Saksi Brian Charlescox**, dibawah sumpah keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi menerangkan sekarang ini saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, saksi bersedia diperiksa dan memberikan keterangan dengan sebenarnya;

- Bahwa benar saksi menerangkan saksi didampingi oleh penerjemah bahasa atas nama: Cinintia Aryadini;

- Bahwa saksi didampingi oleh Penasehat Hukum/Pengacara Giovanni Melianus T., S.H.M.H. Med., C.L.A. dkk yang berkantor Advokat Law Firm Giovanni & Associates yang beralamat di Jalan Raya Sesetan Denpasar;

- Bahwa benar saksi menerangkan mengerti dimintai keterangan terkait dengan Laporan Polisi Nomor: LP/B/355/VII/2023/SPKT POLDA BALI, tanggal 7 Juli 2023 tentang yang terjadi pada awal bulan November 2020 sampai sekarang di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang dilaporkan oleh saksi Mamik Sri Turesmi diduga dilakukan oleh Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi mengetahui namanya saksi Mamik Sri Turesmi sejak bulan Desember 2020 di Villa Seminyak Kuta dalam rangka saksi Mamik Sri Turesmi datang ke villa tanpa permisi dan saksi kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sejak bulan Januari 2019 dalam rangka melalui mas Kiki (Fathi Talib) dari Properti Agent dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan saksi Mamik Sri Turesmi dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa saksi tinggal di Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dan bersama Anna Delianna;

- Bahwa awalnya saksi menyewa satu Villa pada tanggal 4 Maret 2019 dimana saksi menyewa dalam jangka waktu 5 tahun kemudian Vila tersebut saksi bernama Villa ANNA, dan Vila No. 7 saksi sewa jangka waktu 5 tahun pada bulan Agustus 2019;

- Bahwa yang memiliki tanah berikut bangunan 2 (dua) Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



yang saksi tempat bersama Anna Delianna adalah Varrone Franco dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru hal tersebut saksi ketahui setelah berbicara dengan mereka berdua namun tidak pernah ditunjukkan bukti kepemilikan/SHM;

- Bahwa yang dikatakan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru kepada saksi adalah: "Villa disini lokasinya sangat bagus dan Villa tersebut dapat disewakan kembali kepada orang lain, Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru akan membantu izin untuk pondok wisata" dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru juga mengatakan "itu semua (villa) milik Frank, namun sekarang dipercayakan kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, silahkan telepon Frank," kemudian saksi menelpon Varrone Franco yang mengatakan, "saksi berhutang banyak pada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru saksi bengkrut Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru punya kunci Villa sehingga Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru bisa melakukan apapun di Villa tersebut Saksi sangat senang menyewa Villa dalam jangka waktu lama saksi sangat senang dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru mengeluarkan uang banyak untuk merenovasi Villa dari Bintang dua menjadi Bintang 5"selanjutnya saksi membayar sewa villa tersebut kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;

- Bahwa benar saksi menerangkan ada membuat surat perjanjian sewa terkait 2 (dua) Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali yang saksi tempat bersama Anna Delianna, dimana dalam surat perjanjian sewa villa tersebut antara saksi (Brian Charles) dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, adapun isi surat perjanjian sewa sebagai berikut;

a. Surat perjanjian sewa Vila tanggal 4 Maret 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa ANNA dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah) ;

b. Surat perjanjian sewa Villa tanggal 1 Agustus 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp. 900.000.000, (sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



c. Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa ANNA tanggal 17 Desember 2019 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp. 1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah);

d. Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-; (satu milyar rupiah);

e. Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dapat bonus sewa 2 tahun dan berapa kerjaan renovasi Villa;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan 2 (dua) Villa yang beralamat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada saksi, dan saksi percaya dengan katakata Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, Varrone Franco dan proses sewa ini melalui agent jadi proses sewa ini seharusnya resmi dan saksi mendapatkan perlindungan hukum;

- Bahwa yang membuat 4 surat perjanjian sewa 2 Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan saksi di Villa ANNA yaitu Fathi Talib alias Mas Kiki dan isi dari perjanjian tersebut atas permintaan saksi, termasuk renovasi menggunakan uang saksi;

- Bahwa saksi menyewa tanah berikut bangunan Vila yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebesar Rp. 3.900.000.000, (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah) selama 17 tahun;

- Bahwa saksi menyewa Villa yang beralamat di Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru satu Villa bernama Anna disewakan harian kepada tamu dan Villa No. 7 saksi dan Anna Delianna pergunakan untuk ditempati sendiri. Didalam perjajian tersebut saksi diizinkan untuk menyewakan kembali Vila tersebut dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru;



- Bahwa saksi tidak memiliki izin ada usaha dan saksi tinggal di Bali menggunakan Visa touris;
- Bahwa pada bulan Mei 2023 saksi Mamik Sri Turesmi pernah melakukan somasi kepada saksi terkait saksi menyewa tanah berikut bangunan Villa dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, selanjutnya saksi serahkan kepada pengacara saksi dan diputuskan untuk tidak menanggapi karena PH Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sudah pernah beberapa kali mengirimkan surat untuk bertemu dan berunding kepada saksi Mamik Sri Turesmi namun tidak pernah ditanggapi oleh saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah menyampaikan kepada saksi bahwa saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki tanah berikut bangunan Villa yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali;
- Bahwa saksi dan Anna Delianna ada memperbaiki Villa yang saksi sewa dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru perbaikan Vila tersebut masuk dalam perjanjian sewa selain biaya tersebut saksi juga sudah mengganti dengan biaya saksi sendiri delapan AC, memperbaiki Pipa, mengganti Pompa air, sistem pengairan di Villa, dan retakan retakan dinding Vila dan beberapa kerusakan lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

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

- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi Mamik Sri Turesmi sejak 2016 di Kuta Seminyak dimana saat itu Terdakwa dikenalkan oleh Varrone Franco dan perkenalan tersebut dalam rangka pertemanan dan Terdakwa tidak ada hubungan keluarga dengan saksi Mamik Sri Turesmi ;
- Bahwa benar saksi Mamik Sri Turesmi yang memiliki 2 unit Villa yaitu Vila Anna dan Villa No. 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali ;
- Bahwa yang tinggal di 2 unit Villa tersebut yaitu Vila Anna dan Villa No. 7 adalah Brian Charles bersama dengan Anna Delianna ;
- Bahwa pada tanggal 4 Maret 2019 Brian Charles dan Anna Delianna tinggal di 2 unit Villa tersebut;
- Bahwa Terdakwa ada membuat surat perjanjian sewa terkait 2 (dua) Villa tersebut antara Terdakwa dengan Brian Charles ;



- Bahwa isi dari surat perjanjian sewa 2 unit Villa tersebut antara Terdakwa dengan Brian Charles sebagai berikut :

a) Surat perjanjian sewa Vila tanggal 4 Maret 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa ANNA dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah) ;

b) Surat perjanjian sewa Villa tanggal 1 Agustus 2019 Brian Charles Cox menyewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 5 tahun dengan harga sewa Rp. 900.000.000, (sembilan ratus juta rupiah);

c) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa ANNA tanggal 17 Desember 2019 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali dari Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp. 1.000.000.000,-;(satu milyar rupiah);

d) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dalam jangka waktu 10 tahun dengan harga sewa Rp.1.000.000.000,-; (satu milyar rupiah);

e) Surat perjanjian perpanjangan sewa Villa Nomor 7 tanggal 21 Oktober 2020 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali antara Brian Charles Cox dapat bonus sewa 2 tahun dan berapa kerjaan renovasi Villa;

- Bahwa yang membuatkan 5 surat perjanjian sewa 2 unit Villa tersebut antara Terdakwa dengan Brian Charles yaitu Fathi Talib alias Mas Kiki dimana isi dari perjanjian tersebut atas permintaan Brian Charles ;

- Bahwa benar Terdakwa yang menyewakan 2 unit Villa tersebut kepada Brian Charles sebesar Rp. 3.900.000.000,-(tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) selama 17 tahun ;

- Bahwa Terdakwa tidak memberitahukan kepada saksi Mamik Sri Turesmi bahwa 2 unit Villa tersebut Terdakwa sewakan kepada Brian Charles sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) selama 17 tahun dan tidak ada di dalam isi surat perjanjian yang ditanda tangani tanggal 17 Juni 2019 ;



- Bahwa isi dari surat perjanjian tanggal 17 Juni 2019 tersebut adalah saksi Mamik Sri Turesmi mengataskanamakan ke enam sertifikat tersebut miliknya, Terdakwa atas persetujuan dari saksi Mamik Sri Turesmi memperbaiki Villa dengan biaya sendiri, dan Terdakwa diberikan hak untuk mengelola villa sebagai kompensasi tersebut, saksi Mamik Sri Turesmi setuju jika proses pembuatan IMB selesai dan sertifikat sudah dibaliknama menjadi saksi Mamik Sri Turesmi maka Terdakwa berjanji akan membeli ke 6 bidang tanah tersebut diatas berikut bangunanya dan jika ada pihak ketiga yang ingin membelinya dengan harga yang lebih yang ditetapkan diatas maka kelebihan menjadi milik Terdakwa dan semua keterangan diatas sudah benar serta dapat dipertanggung jawabkan ;
- Bahwa maksud dan tujuan surat perjanjian tanggal 17 Juni 2019 tersebut dibuat adalah saksi Mamik Sri Turesmi menyarankan Terdakwa untuk membuat surat perjanjian tersebut untuk melindungi Terdakwa agar Terdakwa aman karena tahu bahwa Varrone Franco orang plimplan ;
- Bahwa maksud kalimat "Hak untuk mengelola Vila" yang dicantumkan dalam perjanjian tanggal 17 Juni 2019 pada poin B karena sertifikat belum jadi, maka Terdakwa membuat perjanjian mengelola walaupun Villa sudah diserahkan oleh Varrone Franco kepada saksi Mamik Sri Turesmi;
- Bahwa Terdakwa tidak ada memberikan uang sewa 2 unit Villa tersebut kepada Mamik Sri Turesmi dimana uang tersebut Terdakwa terima dari Brian Charles sebesar Rp.3.900.000.000,-(tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) untuk membayar kewajiban Varrone Franco kepada Terdakwa serta menggantikan semua pengeluaran renovasi villa termasuk pembayaran staff dan para tukang serta menggantikan uang kepada sewa sebelumnya yang melakukan konplain/keluhan akan keadaan bangunan yang tidak layak oleh karena itu uang yang terima tidak diteruskan kepada saksi Mamik Sri Turesmi ;
- Bahwa Terdakwa tidak ada memperlihatkan bukti kepemilikan 2 unit Villa tersebut berupa sertifikat kepada Brian Charles pada saat menawarkan maupun pada saat membuat surat perjanjian sewa tanah berikut bangunan Villa tersebut;
- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi pernah melakukan 2 kali somasi di tahun 2023 kepada Terdakwa terkait Terdakwa menyewa 2 unit Villa kepada Brian Charles ;



- Bahwa Terdakwa tidak pernah melaporkan keuangan terkait Terdakwa mengelola Villa Anna dan Villa No. 7 kepada saksi Mamik Sri Turesmi namun Terdakwa melaporkan kepada Varrone Franco perihal para penyewa dan nominal pembayaran Villa hal ini pun diperkuat juga oleh konfirmasi dari Brian, Kiki, melalui telpon ;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah di suruh oleh saksi Mamik Sri Turesmi untuk memperbaiki Vila Anna dan Villa No. 7 namun yang menyuruh memperbaiki Villa tersebut adalah Varrone Franco;
- Bahwa pada tahun 2017 di Villa Kunti Varrone Franco menyuruh Terdakwa untuk memperbaiki Vila Anna dan Villa No. 7 ;
- Bahwa Terdakwa tanpa sepengetahuan dari saksi Mamik Sri Turesmi telah memperbaiki Villa Anna dan Villa No.7 ;
- Bahwa Terdakwa tanpa seizin dari saksi Mamik Sri Turesmi telah menggunakan uang sewa Villa untuk memperbaiki Vila Anna dan Villa No.7 namun Terdakwa sudah seizin dari Varrone Franco untuk memperbaiki Vila tersebut menggunakan uang sewa ;
- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi tidak ada memberikan kepercayaan kepada Terdakwa untuk mengelola Vila Anna dan Vila No.7 akan tetapi yang memberikan kepercayaan untuk mengelola adalah Varrone Franco;
- Bahwa Terdakwa tanpa seizin dari saksi Mamik Sri Turesmi telah menyewakan Villa Anna dan Villa No.7 selama 17 tahun namun Terdakwa sudah seizin dari Varrone Franco menyewakan Villa Anna dan Villa No.7 selama 17 tahun ;
- Bahwa terhadap kejadian ini Terdakwa merasa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi;

Menimbang, bahwa Terdakwa dipersidangan tidak mengajukan saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa dipersidangan terdakwa melalui Penasihat Hukumnya mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2024, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Print out foto yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Print out foto yang selanjutnya diberi tanda P-3;

Fotocopy bukti surat tersebut bermaterai cukup kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- a. MAMIK SRI TURESMI berupa :
  - 1) 1 (satu) eksemplar foto Copy Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 18 Desember 2006 Nomor 637 XVII 2006 tentang pelepasan Hak Nomor :09 yang di terbitkan oleh Notaris – PPAT RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn yang telah dilegalisir;
  - 2) 1 (satu) eksemplar Foto copy Sertifikat SHM No. 2819 luas 260 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 3) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 4) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 5) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 6) 1 (satu) eksemplar copy Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 7) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2666 luas 409 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir.
- b. FATHI TALIB berupa :
  - 1) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

Halaman 36 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



- 2) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;
- 3) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;
- 4) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020.

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

- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi kenal dengan saksi Varrone Franco di lombok dalam rangka pembelian properti sejak tahun 2009, saksi Mamik Sri Turesmi dan saksi Varrone Franco kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sekitar tahun 2011 di seminyak Kuta dalam rangka bisnis Properti;
- Bahwa kemudian tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., MKN dimana saksi Varrone Franco telah membuat akta pelepasan hak dari saksi Varrone Franco kepada saksi Mamik Sri Turesmi terkait dengan 6 Sertifikat tanah yang berlokasi di Seminyak Kuta Badung dan saksi Mamik Sri Turesmi sudah melakukan pembayaran sebesar 17.274.040.000, (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) kepada saksi Varrone Franco selanjutnya saksi Mamik Sri Turesmi melakukan proses baliknama terhadap 6 Sertifikat yang lokasi tanah Seminyak Kuta Badung di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H.M.Kn.;
- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi meminta Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk membantu mencari pembeli villa milik saksi;
- Bahwa pada bulan Mei 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru membujuk saksi Mamik Sri Turesmi dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru meyakinkan saksi Mamik Sri Turesmi akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi Mamik Sri Turesmi jika sertifikat sudah atas nama saksi Mamik Sri Turesmi dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah);
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi Mamik Sri

Halaman 37 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turesmi yang pada intinya Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan saksi Mamik Sri Turesmi tertanggal 17 Juni 2019;

- Bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi Mamik Sri Turesmi tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

- Bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyuruh Alexander Wetangterah Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi Mamik Sri Turesmi;

- Bahwa 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tanpa sepengetahuan dari Mamik Sri Turesmi telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Brian Charles Cox total dalam jangka waktu 17 tahun;

- Bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi Mamik Sri Turesmi, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama Anna yang mengaku sebagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, mengetahui hal tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mendatangi villa tersebut untuk menemui Brian Charles Cox dan Anna Delianna yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut;

- Bahwa saksi Mamik Sri Turesmi melakukan somasi kepada Alexander Wetangterah, Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu, Anna Delianna, Brian Charlescox agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi Mamik Sri Turesmi;

- Bahwa atas kejadian tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 38 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



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 Terdakwa diajukan kepersidangan didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang bersifat alternatif yaitu melanggar Pasal 385 Ayat 4e KUHP Atau Kedua Pasal 378 KUHP Atau Ketiga 372 KUHP;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta yang terjadi persidangan maka Majelis Hakim memilih langsung dakwaan kedua yaitu Terdakwa melanggar Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur Barang siapa
2. Unsur Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Unsur Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

#### **Ad. 1. Barang Siapa;**

Menimbang, bahwa rumusan kata-kata “barang siapa” dalam hukum pidana adalah untuk menunjukkan tentang subyek hukum, diartikan sebagai “siapa saja” yang menunjuk “pelaku tindak pidana” entah perseorangan maupun organisasi yaitu siapa orangnya yang harus bertanggung jawab atas perbuatan atau kejadian yang didakwakan atau setidaknya mengenai siapa orangnya yang harus dijadikan Terdakwa dalam perkara ini;

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan di persidangan yang dimaksud dengan barang siapa dalam perkara ini adalah Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru seperti dalam BAP Penyidik POLRI serta telah disebutkan secara jelas dan terperinci dalam surat dakwaan Penuntut Umum, dan pada saat permulaan persidangan Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terhadap Identitas Terdakwa dan yang bersangkutan telah membenarkannya di muka persidangan sehingga tidak mungkin terjadi Error In Persona, selain itu mereka Terdakwa di persidangan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani sehingga dapat menjawab serta menanggapi setiap pertanyaan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Jaksa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penuntut Umum serta tidak ditemukan adanya alasan penghapusan pidana, dalam keadaan yang demikian ini Terdakwa mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur barang siapa telah terpenuhi;

## **Ad. 2. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum adalah kegiatan yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan perseorangan atau orang lain dengan cara merugikan kepentingan orang lain atau masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan saksi Mamik Sri Turesmi kenal dengan saksi Varrone Franco di lombok dalam rangka pembelian properti sejak tahun 2009, saksi Mamik Sri Turesmi dan saksi Varrone Franco kenal dengan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru sekitar tahun 2011 di seminyak Kuta dalam rangka bisnis Properti. Kemudian pada tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., MKN dimana saksi Varrone Franco telah membuat akta pelepasan hak dari saksi Varrone Franco kepada saksi Mamik Sri Turesmi terkait dengan 6 Sertifikat tanah yang berlokasi di Seminyak Kuta Badung dan saksi Mamik Sri Turesmi sudah melakukan pembayaran sebesar 17.274.040.000, (tujuh belas milyar dua ratus tujuh puluh empat juta empat puluh ribu rupiah) kepada saksi Varrone Franco selanjutnya saksi Mamik Sri Turesmi melakukan proses baliknama terhadap 6 Sertifikat yang lokasi tanah Seminyak Kuta Badung di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H.M.Kn.;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Mamik Sri Turesmi meminta Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru untuk membantu mencari pembeli villa milik saksi. Pada bulan Mei 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru membujuk saksi Mamik Sri Turesmi dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru meyakinkan saksi Mamik Sri Turesmi akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi Mamik Sri Turesmi jika sertifikat sudah atas nama saksi Mamik Sri Turesmi dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah). Pada bulan Juni 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi Mamik Sri Turesmi yang pada intinya Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru

Halaman 40 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dengan saksi Mamik Sri Turesmi tertanggal 17 Juni 2019. Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi Mamik Sri Turesmi tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

Menimbang, bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyuruh Alexander Wetangterah Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi Mamik Sri Turesmi. Pada tanggal 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tanpa sepengetahuan dari Mamik Sri Turesmi telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Brian Charles Cox total dalam jangka waktu 17 tahun;

Menimbang, bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi Mamik Sri Turesmi, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama Anna yang mengaku sabagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, mengetahui hal tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mendatangi villa tersebut untuk menemui Brian Charles Cox dan Anna Delianna yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut. Selanjutnya saksi Mamik Sri Turesmi melakukan somasi kepada Alexander Wetangterah, Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu, Anna Delianna, Brian Charlescox agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi Mamik Sri Turesmi;

Menimbang, bahwa atas kejadian tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas menunjukan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru telah menyewakan 2 (dua) unit Vila selama 17 tahun sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) kepada Brian Charles Cox tanpa sepengetahuan dari saksi Mamik Sri Turesmi selaku pemilik Vila tersebut, dan uang sewa Vila tersebut diterima oleh

Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru dari Brian Charlescox sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tidak ada memberikan uang sewa vila tersebut kepada saksi Mamik Sri Turesmi selaku pemilik Villa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka unsur "Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum" telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

**Ad.3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;**

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, oleh karena itu jika salah satu sub unsur saja yang terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa, maka seluruh unsur ini dapat dinyatakan terbukti;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan nama palsu adalah suatu nama yang bukan nama si petindak yang digunakan si petindak tetapi apabila ditanyakan kepada orang-orang yang secara nyata mengenal sipetindak, tidak mengetahui nama tersebut. Tipu muslihat adalah suatu tindakan yang dapat disaksikan oleh orang lain baik disertai maupun tidak disertai dengan suatu ucapan, yang dengan tindakan itu si petindak menimbulkan suatu kepercayaan akan sesuatu atau pengharapan bagi orang lain dan yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan adalah beberapa keterangan yang saling mengisi yang seakan-akan benar isi keterangan itu. (*Tindak Pidana di KUHP berikut uraiannya oleh S.R.Sianturi, SH. Penerbit Alumni Ahaem-Peterhaem Jakarta, hal. 633-634*)

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan unsur-unsur tindak pidana dalam unsur ketiga tersebut di atas, dihubungkan dengan fakta-fakta yuridis yang terungkap di depan persidangan, maka yang perlu dipertimbangkan secara khusus dalam perkara aquo adalah apakah benar Terdakwa dengan cara melawan hukum telah menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau memberi sesuatu hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut sengaja dilakukan oleh Majelis Hakim mengingat bahwa sifat dari penipuan sebagai delik curang ditentukan oleh cara-cara dengan mana pelaku menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang (HR. 24 Januari 1950), oleh karena itulah menjadi penting dan merupakan hal yang esensial untuk dinilai apakah benar Terdakwa telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan salah satu upaya penipuan, dan hal tersebut harus merupakan maksud dari Terdakwa untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan pada bulan Mei 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru membujuk saksi Mamik Sri Turesmi dengan kata kata akan membantu merenovasi 2 Vila milik dengan menggunakan uang milik Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru, dan Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru meyakinkan saksi Mamik Sri Turesmi akan membeli tanah berikut bangunan milik saksi Mamik Sri Turesmi jika sertifikat sudah atas nama saksi Mamik Sri Turesmi dengan harga Rp. 35.000.000.000, (tiga puluh lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa pada bulan Juni 2019 Terdakwa berinisiatif untuk membuat perjanjian/kesepakatan dengan saksi Mamik Sri Turesmi yang pada intinya Terdakwa sebagai pengelola dan juga memasarkan dan mencari pembeli untuk villa tersebut tertanggal 17 Juni 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah menyewakan villa tersebut tertanggal 4 Maret 2019 seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar) selama 5 tahun, sedangkan perjanjian/kesepakatan yang dibuat antara Terdakwa dengan saksi Mamik Sri Turesmi tertanggal 17 Juni 2019. Terdakwa tidak pernah meminta ijin untuk menyewakan villa tersebut dan saksi MAMIK tidak pernah menerima uang sewa tersebut;

Menimbang, bahwa bulan Agustus 2019 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru menyuruh Alexander Wetangterah Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu tinggal di bangunan 4 Vila milik saksi Mamik Sri Turesmi. Bahwa 1 Agustus 2019, tanggal 17 Desember 2019, dan tanggal 21 Oktober 2020 Terdakwa Hironimus Bisa Langkeru tanpa sepengetahuan dari Mamik Sri Turesmi telah perpanjangan sewa Villa Nomor 7 yang beralamat Jalan Kunti II, Gang Ratna Seminyak Kuta Bali kepada Brian Charles Cox total dalam jangka waktu 17 tahun;

Menimbang, bahwa awal bulan Desember 2020 agen property yang bernama Bu Rini membawa calon pembeli ke villa tersebut atas suruhan dari saksi Mamik Sri Turesmi, namun mereka diusir oleh orang yang diketahui bernama ANNA yang mengaku sebagai pemilik villa tersebut karena sudah menyewa villa tersebut selama 17 tahun dan sudah membayar kepada Terdakwa HIRO, mengetahui hal tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mendatangi villa tersebut untuk menemui BRIAN dan ANNA yang menempati villa untuk memperlihatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas villa tersebut. Saksi

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps



Mamik Sri Turesmi melakukan somasi kepada Alexander Wetangterah, Seprianus Melkisedek Unaanaci Febriana Nopenanu, Anna Delianna, Brian Charlescox agar keluar dari vila miliknya namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak keluar dari vila milik saksi Mamik Sri Turesmi;

Menimbang, bahwa akibat kejadian tersebut saksi Mamik Sri Turesmi mengalami kerugian Rp. 3.900.000.000,00-;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka unsur "Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan" telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena seluruh unsur pasal dakwaan tersebut telah terpenuhi maka Terdakwa, haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa selama berlangsungnya persidangan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf maupun pembenar yang dapat melepaskan Terdakwa dari tuntutan pidana, maka Terdakwa haruslah dipertanggungjawabkan atas segala perbuatannya serta dijatuhi pidana yang setimpal dengan kesalahannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa :

- 1) 1 (satu) eksemplar foto Copy Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 18 Desember 2006 Nomor 637 XVII 2006 tentang pelepasan Hak Nomor : 09 yang di terbitkan oleh Notaris – PPAT RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn yang telah dilegalisir;
- 2) 1 (satu) eksemplar Foto copy Sertifikat SHM No. 2819 luas 260 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;



- 3) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
- 4) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
- 5) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
- 6) 1 (satu) eksemplar copy Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
- 7) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2666 luas 409 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
- 8) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;
- 9) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;
- 10) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;
- 11) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020.

Karena melekat dan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara maka dinyatakan tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa pemidanaan dalam suatu tindak pidana merupakan upaya ultimum remedium atau penyelesaian terakhir atas suatu masalah, maka dalam menentukan pemidanaan menurut Memorie van Toelichting harus diperhatikan keadaan yang obyektif dari tindak pidana yang dilakukan, sehingga



pidana tidak hanya menimbulkan perasaan tidak nyaman terhadap pelaku (rechtguterverletzung), tetapi juga treatment komprehensif yang melihat aspek pembinaan bagi Terdakwa sendiri untuk dapat sadar dan tidak akan mengulangi perbuatannya kembali dan juga harus melihat implikasi sosial kemasyarakatannya kedepan baik bagi Terdakwa dan keluarga, serta masyarakat sendiri, dalam kerangka tujuan pidana yang preventif, edukatif dan korektif, sehingga mampu memenuhi rasa keadilan baik keadilan secara individu, maupun keadilan masyarakat;

Menimbang, bahwa hukum pidana pada hakikatnya adalah mencapai pada suatu kesejahteraan dan keselarasan hidup bermasyarakat, setiap kesalahan tentunya selalu ada hukuman yang mengikutinya, setiap perbuatan selalu ada hasil dari perbuatan tersebut, apakah akan menghasilkan kebaikan atau keburukan, hukuman yang nantinya dijatuhkan kepada diri Terdakwa diharapkan menjadi renungan dalam kehidupan pribadinya bahwa apa yang dilakukan oleh Terdakwa adalah hal yang keliru. Bahwa peristiwa hukum yang dialami oleh Terdakwa agar dijadikan sebagai momentum untuk memulihkan suatu keadaan, karena keadilan yang ingin dicapai adalah keadilan yang bersifat pemulihan (restorative justice), baik terhadap diri Terdakwa maupun kepada masyarakat yang suatu ketika Terdakwa akan berintraksi kembali dalam kehidupannya dimasyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa pidana yang akan dijatuhkan dan disebutkan sebagaimana termuat dalam amar putusan ini sudah memadai dan memenuhi keadilan;

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 Mamik Sri Turesmi sebesar Rp.3.900.000,000,- (tiga miliar Sembilan ratus juta rupiah);

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa berlaku sopan dan berterus terang dipersidangan;
- Terdakwa telah mengembalikan aset (Villa) korban Mamik Sri Turesmi kepada korban Mamik Sri Turesmi;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana maka kepada Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 378 KUHP, dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa HIRONIMUS BISA LANGKERU telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 7 (tujuh) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1) 1 (satu) eksemplar foto Copy Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 18 Desember 2006 Nomor 637 XVII 2006 tentang pelepasan Hak Nomor : 09 yang di terbitkan oleh Notaris – PPAT RICHARD YERRY PURYATMA,S.H.M.Kn yang telah dilegalisir;
  - 2) 1 (satu) eksemplar Foto copy Sertifikat SHM No. 2819 luas 260 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 3) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2820 luas 270 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 4) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2821 luas 262 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 5) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2822 luas 97 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;
  - 6) 1 (satu) eksemplar copy Sertifikat SHM No. 2665 luas 265 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

### 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

Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;

7) 1 (satu) eksemplar foto copy Sertifikat SHM No. 2666 luas 409 M<sup>2</sup> letak tanah Kelurfahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung atas nama pemegang hak MAMIK SRI TURESMI yang telah dilegalisir;

8) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

9) 5 (lima) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

10) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh HIRONIMUS BISA LANGKERU Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020;

11) 6 (enam) lembar Lease Agreement yang ditanda tangani bermaterai 6000 oleh BRIAN CHARLES COX Date, Wednesday 21<sup>ST</sup> Oktober 2020.

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 15 Agustus 2024 oleh kami, I Wayan Suarta, S.H, M.H.. sebagai Hakim Ketua I G. N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H dan I Wayan Yasa, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh A. A. Kompiang Ari Noprianta, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, serta dihadiri oleh Ni Nyoman Martini, S.H. Penuntut Umum dan Terdakwa serta Penasihat Hukum Terdakwa.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

I G. N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H

I Wayan Suarta, S.H, M.H.

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Dps

#### 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

Ttd

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

A. A. KOMPIANG ARI NOPRIANTA, S.H., M.H.

**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)