



**JEJAK KELAM  
AGUNG SEDAYU DI PIK 2**

**JEJARING  
MAFIA MA**

# GATRA

## POLITISASI PENJAGA KONSTITUSI

MAHKAMAH KONSTITUSI TERSERET  
PERTIKAIAN POLITIK JELANG PUTUSAN  
*JUDICIAL REVIEW* SOAL SISTEM PEMILU.  
MAHKAMAH HANYA AKAN JADI  
ALAT KEKUASAAN BILA TUNDUK  
KEPADA KEPENTINGAN PIHAK TERTENTU.



8-14 JUNI 2023 33  
XXIX  
9 770853 170601  
Rp 42.500 (Luar Jawa Rp 43.500)

SENGKETA LAHAN

# Sengketa Sertifikat Nomor 5/ Desa Lemo



ISTIMEWA



Lahan sengketa di PIK 2

Ahli waris Sumita Chandra bersengketa kepemilikan lahan seluas 8,7 hektare dengan pengembang, anggota grup Agung Sedayu. Lahan sudah menjadi kavling *commercial district* Pantai Indah Kapuk 2.



Ilustrasi-Sertifikat tanah

**H**amparan empang seluas 8,7 hektare di kawasan pesisir di Desa Lemo, Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten, kini sudah tak terlihat lagi. Pemandangan yang selalu terlihat sejak era 1980-an hingga 1990-an itu sudah disulap menjadi bagian dari kawasan residensial dan komersial elite Pantai Indah Kapuk (PIK) 2 milik pengembang Agung Sedayu Group.

Empang itu sudah kering, menjadi kavling *commercial district* dan terlihat berdampingan dengan tower-tower apartemen Tokyo Riverside yang tinggi menjulang. Rumah-rumah hunian berjajar rapi. Rumah makan padang hingga restoran *Chinese* berderet di tepi jalan.

Sejumlah rumah kantor (rukan) berdiri tegap, menandakan mekarnya

geliat bisnis. Tak lupa destinasi wisata kanal air La Riviera dengan latar rukuko bermodel bangunan ala Eropa yang menarik perhatian para pelancong belakangan ini.

Namun, di balik pembangunan spektakuler The New Jakarta City, ada cerita sedih yang dialami Charlie Chandra, ahli waris pemilik lahan 8,7 hektare tersebut. Puluhan tahun ia berjuang untuk mendapatkan keadilan atas tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No.5/Desa Lemo tersebut. Tanah yang dulunya menjadi milik orangtuanya, Sumita Chandra, ini telah dikuasai dan dijual oleh anak usaha Agung Sedayu Group, PT Mandiri Bangun Makmur (MBM).

Cerita bermula, pada 28 Februari 2013, ketika Ali Hanafi—disebut-sebut sebagai orang kepercayaan Aguan, pe-

milik usaha Agung Sedayu Grup—mulai kontak pertama kali melalui pesan singkat ke Sumita Chandra. Ia mengaku sebagai pemilik izin pengelolaan lahan (IPL) dari Pemerintahan Kabupaten Tangerang.

Kepada Sumita, Ali menyatakan ingin membeli tanahnya. Maka melalui Hengki—anak Uncai penyewa empang milik Sumita—diaturlah pertemuan di sekitar Desa Dadap. Namun pertemuan tersebut gagal dihelat, karena Ali Hanafi telat datang.

Sepekan kemudian, setelah galangnya pertemuan tersebut, tanpa disangka-sangka, pada 7 Maret 2013, malah datang segerombolan preman menduduki dan menguasai secara paksa tanah milik Sumita Chandra. “Bahkan, melakukan pengusiran kepada penyewa empang papa saya,” Charlie Chandra

mengenang awal persengketaan tanah itu kepada GATRA, Jumat tiga pekan lalu

Setelah menduduki lahan, pertengahan 2013, Ali Hanafi mencoba membeli lahan Sumita Chandra, namun gagal karena harga tidak cocok. Tak ada kabar lebih jauh, tiba-tiba orangtua Charlie dilaporkan secara pidana pada 19 Juni 2014 dengan nomor LP/2271/V1/2014/PMJ/2012 atas tuduhan pemalsuan akte kuasa notaris Ny Sitti Marjami Soepangat, S.H, nomor 18, yang dibuat tanggal 3 Juni 1982. “Pada 19 Desember 2014, papa saya sudah ditetapkan sebagai tersangka dan diberitahukan statusnya P21,” kata Charlie.

Singkat cerita, Sumita Chandra dengan masih menyandang status tersangka, pada 26 November 2015 berangkat ke Australia untuk berobat. Namun, nasib berkata lain, ia tak sempat kembali ke Indonesia. “Papa saya meninggal di Australia dan terbitlah SP3,” katanya.

Kepemilikan tanah 8,7 hektare itu pun beralih kepada para ahli waris Sumita Chandra, atas nama Lay Tjin Ngo, Sunny Chandra, Heinrich Chandra, dan Charlie Chandra. Tetapi, aksi penyerobotan tanah tetap terjadi. Pada 2016, tanah waris itu sudah diuruk dan diperjualbelikan kepada pihak ketiga. “Setelah lahan tersebut disulap menjadi bagian PIK 2, lalu dijual kepada konsumen dengan harga sekitar Rp20 juta per meter,” ucap kuasa hukum Charlie Chandra, Bintang Octo Timothyus.

Padahal, pihak yang mengurus itu tidak punya dasar hukum sebagai pemilik sah lahan. Karena lahan SHM No.5/Desa Lemo tersebut diperoleh Sumita Chandra dengan cara membeli secara sah dari Chairil Widjaya pada 9 Februari 1988. Proses jual beli tercatat dalam akta jual beli (AJB) nomor 38/5/VII/Teluk Naga/1988 dengan notaris/PPAT Ny. Umi Suskandi Sutamto.

Timo, panggilan Bintang Octo Timothyus, menjelaskan bahwa pada awalnya Chairil Widjaya sendiri membeli lahan tersebut dari seorang bernama Paul Chandra pada tahun 1982, yang mana SHM nomor 5 tersebut tercatat atas nama The Pit Nio. “Bahwa jual beli antara The Pit Nio dengan Chairil Widjaya dituangkan dalam akta jual beli nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret

1982. Selanjutnya pada tahun 1986, Chairil Wijaya membaliknamakan SHM No.5/Desa Lemo tersebut menjadi atas nama Chairil Wijaya,” kata dia.

Selanjutnya, Sumita Chandra bersedia membeli lahan milik Chairil Wijaya karena status tanah sudah jelas. “Setelah Sumita Chandra membeli lahan seluas 8,7 hektare tahun 1988 dibalik nama menjadi SHM No.5/Desa Lemo atas nama Sumita Chandra,” Timo membeberkan.

Apalagi, proses balik nama tersebut dilakukan Sumita Chandra sepengetahuan Chairil Widjaya dan The Pit Nio. Hal itu terlihat dari bukti surat kuasa nomor 17 dan 18 yang dibuat The Pit Nio di hadapan Notaris Siti Noerjami Soepangat. Sejak 1988, SHM No.5/Desa Lemo akhirnya sah menjadi atas nama Sumita Chandra.

Timo melanjutkan, sejak memperoleh lahan itu, kepemilikan Sumita Chandra atas SHM No.5/Desa Lemo sempat digoyang 12 tahun kemudian. Pada 19 April 1997, Vera Juniarti Hidayat yang mengaku menerima hibah tanah dari The Pit Nio menggugat keabsahan jual beli The Pit Nio kepada Chairil Wijaya dan menggugat keabsahan jual beli dari Chairil Wijaya kepada Sumita Chandra.

Yang dijadikan bukti dalam perkara gugatan Vera Juniarti adalah Putusan Pidana No.596/Pid/S/1993/PN/Tng yang pada pokoknya, Paul Chandra terbukti memalsukan cap jempol The Pit Nio. Namun, gugatan

Vera Juniarti Hidayat gagal total pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung. Atas putusan tersebut, Vera mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA) namun ditolak pada 12 April 2005.

\*\*\*

Menurut Timo, apa yang terjadi dengan lahan kliennya merupakan praktik mafia tanah secara terang benderang. Karena ada upaya sistematis dan terorganisir menggunakan rekayasa hukum dan kebijakan pemerintah daerah untuk menggeser kepemilikan Sumita Chandra. “Tujuannya agar penyerobot memiliki alasan hukum meski sangat lemah untuk menguasai lahan milik orang secara fisik,” jelasnya.

Dan kini, sengketa lahan itu berlanjut ke ahli waris. Ketika pada 28 Desember 2022, Charlie Chandra justru dilaporkan ke Polda Metro Jaya oleh Aulia Fahmi, kuasa hukum PT MBM dengan sangkaan memberikan keterangan palsu dalam akta otentik dan penggelapan, sebagaimana diatur dan diancam pidana Pasal 266 dan Pasal 372 KUHP.

Tidak berhenti disitu, ketika Charlie Chandra mengajukan balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang, melalui kantor PPAT Sukamto. Namun yang ada, SHM No.5/Desa Lemo tersebut malah disita oleh penyidik Polda Metro Jaya. “Saat klien kami diperiksa penyidik sebagai saksi pada 2 Maret 2023, ternyata di hari yang sama, penyidik lainnya pergi ke PN Tangerang untuk mengambil izin penyitaan terhadap SHM No.5/Desa Lemo,” ucapnya.

Keesokan harinya, penyidik Unit Harda Dirkrimum Polda Metro Jaya melakukan penyitaan SHM No.5/Desa Lemo tersebut di BPN Kabupaten Tangerang. Lalu, pada 11 Maret 2023, Charlie mendapat surat dari Kepala Kanwil BPN Provinsi Banten Rudi Rubijaya mengenai Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi Banten Nomor 3/Pbt/BPN.36/III/2023 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan SHM No.5/Lemo tertanggal 3 Maret 2023.

“Penyitaan SHM No.5/Lemo dan keluarnya Surat Pembatalan Pen-

“Setelah lahan tersebut disulap menjadi bagian PIK 2 lalu dijual kepada konsumen dengan harga sekitar Rp20 juta per meter.”

**BINTANG OCTO TIMOTHYUS**  
Kuasa Hukum Charlie Chandra

catatan Peralihan SHM No.5/Desa Lemo terjadi di tanggal yang sama yaitu tanggal 3 Maret 2023. Menurut saya ini janggal, karena surat keputusan itu juga hanya dilemparkan ke pekarangan rumah klien kami,” paparnya.

Terlebih pembatalan tersebut tidak memiliki dasar terhadap SHM No.5/Desa Lemo yang sudah atas nama Sumita Chandra sejak 1988 ini. GATRA pun mencoba mengkonfirmasi kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Banten Rudi Rubijaya, namun surat permohonan wawancara tidak ditanggapi. Belakangan dikabarkan, Rudi sudah dicopot dari jabatannya.

Sedangkan dalam proses laporan pidana Charlie, akhirnya Polda Metro Jaya menghentikan proses penyidikan atas laporan PT MBM karena tidak cukup bukti. Namun, Ali Hanafi tetap berusaha melawan. Kali ini ia melaporkan Sukamto—notaris yang mengurus proses balik nama sertifikat ke ahli waris, ke Polda Metro Jaya dengan laporan polisi Nomor: LP/B/2285/IV/2023/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 28 April 2023.

Laporan itu terkait pendaftaran balik nama dan pengambilan sertifikat SHM No.5/Desa Lemo di BPN, Kabupaten Tangerang. Dihubungi GATRA, Ali Hanafi tak merespons permintaan wawancara juga konfirmasi melalui pesan WhatsApps dan telpon yang diajukan.

Kuasa hukum PT MBM, Aulia Fahmi, mengatakan kepada GATRA bahwa SHM No. 5/Desa Lemo awalnya adalah atas nama The Pit Nio. Tahun 1982, tanpa sepengetahuan The Pit Nio, SHM No. 5 beralih kepemilikannya ke Chairil Widjaja, kemudian di tahun 1988 beralih lagi dari nama Chairil Widjaja ke Suminta Chandra, atau ayahnya Charlie Chandra.

Aulia mengklaim, untuk pengalihan SHM di tahun 1982 dari The Pit Nio ke Chairil Widjaja sudah memiliki putusan pengadilan yang menyatakan terdapat pemalsuan pada AJB-nya. Ia menegaskan bahwa itu putusan pidana di mana pemalsuannya sudah inkrah. Menurutnya, pengalihan tanah tersebut pada tahun 1988 juga terdapat pemalsuan dokumen berupa akta surat kuasa.

Terkait ini, juga sudah ada laporan polisi terhadap Suminta Chandra dan Chairil Widjaja, statusnya mereka juga sudah tersangka dan DPO. Hanya saja, kemudian tersangka Suminta Chandra meninggal dunia jadi perkaranya tidak bisa naik.

“Jadi bicara kronologis peralihan sudah *clear*, Charlie Chandra tidak punya hak apa-apa atas tanah tersebut. Charlie tidak layak bicara soal SHM No.5/Desa Lemo lagi, karena dia tidak punya dasar hukum apa-apa atas SHM dan tersebut, itu bukan punya dia,” tegasnya kepada GATRA.

Aulia kembali menegaskan bahwa PT MBM sebagai pemegang izin

lokasi dari Bupati Tangerang dan pemegang kuasa waris dari pemilik lahan The Pit Nio. Pada 2015 lalu, PT MBM diberikan kuasa oleh ahli waris The Pit Nio sebagaimana akta surat kuasa nomor 11 tanggal 09 Maret 2015 atas obyek tanah SHM No. 5/Lemo atas nama The Pit Nio, seluas 87.100 meter persegi yang diterbitkan Kantor Pendaftaran Tanah Tangerang. “Saya mau tegaskan, baik PT MBM maupun ahli waris The Pit Nio punya dokumen legal atas keabsahan kepemilikan dan penguasaan fisik,” ujar Aulia.

Menyoal dokumen, Aulia mengaku pihaknya memiliki surat-suratnya lengkap, seperti SHM No.5 atas nama



**“Saya mau tegaskan, baik PT MBM maupun ahli waris The Pit Nio punya dokumen legal atas keabsahan kepemilikan dan penguasaan fisik.”**

**AULIA FAHMI**  
Kuasa Hukum PT MBM.

The Pit Nio, putusan pengadilan tahun 1993 terkait pemalsuan AJB, bukti surat *labs crime* dari kepolisian, soal akta kuasa 1982 dengan cap jempol The Pit Nio yang dipalsukan, bukti Suminta Chandra yang ditetapkan tersangka dan DPO kepolisian.

Selain itu, Aulia melanjutkan, juga ada surat dari Kecamatan Teluk Naga yang menyatakan bahwa AJB pengalihan tahun 1982 tidak terdaftar di dalam buku tanah kecamatan. Kemudian, ada somasi kepada Charlie Chandra Cs sebanyak dua kali untuk mengembalikan SHM.

Terkait permintaan pembatalan SHM Aulia menjelaskan, secara hukum kalau sudah ada putusan pengadilan terkait pemalsuan pada AJB 1982, dan ada Akta Kuasa di tahun 1982 yang dipalsukan, artinya ada peralihan palsu maka harus dibatalkan.

Aulia membantah tuduhan bahwa kliennya menjadi bagian mafia tanah dan mengerahkan preman di lahan tersebut. “Tidak betul ada penguasaan fisik oleh preman, dia yang mafia tanah, sebab palsukan dokumen. Itu kan cirinya, jadi hati-hati ada mafia teriak mafia, maling teriak maling,” tegasnya.

\*\*\*

Camat Teluk Naga, Zamzam Manohara, mengatakan bahwa pihaknya tak bisa menyampaikan secara detail tentang transaksi jual beli tanah di Desa Lemo yang melibatkan Agung Sedayu Group (ASG). “Pada faktanya, klaim ahli waris Sumita Chandra itu memang secara sejarahnya transaksinya dulu sudah lama, masa jabatan sebelum saya. Soal ASG juga saya tidak bisa menyampaikan, karena memang transaksinya bukan di kita juga,” kata Zamzam ketika ditemui GATRA di kantornya pada Rabu, 17 Mei silam.

Sayangnya, kata Zamzam, transaksi atau peralihan hak dari penjual ke ASG juga tak tercatat di kecamatan. Pasalnya, pihak yang bertransaksi menggunakan jasa notaris untuk membantu pencatatan di kanwil BPN setempat.

Karena pihaknya tak melakukan pencatatan itu, Zamzam mengatakan bahwa dirinya juga tak tahu pasti ASG



Zamzam Manohara

membeli lahan yang dulunya milik siapa, entah milik keluarga Chandra atau nama lain. “Karena memang transaksinya tidak terjadi di kita,” katanya.

Tentang kedudukan lahan sengketa tersebut, Kepala BPN Kabupaten Tangerang, Joko Susanto, melalui surat jawabannya ke GATRA menyatakan, benar The Pit Nio memiliki bidang tanah berdasarkan SHM No.5/Desa Lemo berasal dari konversi bekas tanah milik adat Kohir Nomor 687 Persil Nomor 22 kelas D.I, terletak di Desa Lemo, Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten.

Bahwa pada 22 November 1986 beralih haknya kepada Chairil Widjaja berdasarkan akta jual beli nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 yang dibuat oleh dan di hadapan Rachmat Aseran selaku pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Teluknaga.

“Bahwa pada 26 Desember 1988 beralih haknya dari Chairil Widjaja kepada Sumita Chandra berdasarkan akta jual beli nomor 38/5/VIII/Teluknaga/1988 tanggal 9 Februari 1988 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Umi Suskandi Sutamto selaku pejabat pembuat akta tanah Kotip Tangerang,” kata Joko dalam surat tersebut.

Salah satu menantu The Pit Nio, Sum Kristina, 57 tahun, yang tahu persis soal lahan sengketa tersebut, mengatakan awalnya tanah itu milik Tuan Kasir. Di mana Tuan Kasir ini telah memberikan SHM No.5/Desa Lemo seluas 8,7 hektare kepada Paul

Chandra, namun atas nama The Pit Nio yang merupakan istri dari Tan Lian Ho, anak tunggal Tuan Kasir dari istri kedua. Sedangkan Paul Chandra adalah anak pertama Tuan Kasir dari istri pertama.

Silsilahnya, sambung Sum, Tuan Kasir punya enam anak dari istri pertama dua di antaranya Paul Chandra dan anak kedua bernama Vera Juniarti Hidayat. Dari istri kedua dikaruniai satu orang anak, yakni Tan Lian Ho. Di mana pernikahan Tan Lian Ho dengan The Pit Nio ini dikarunia 10 orang anak—saat ini sudah meninggal semua. Nah, Sum Kristina merupakan istri dari Tan Guan Cun/Yanto Chandra anak ke-10 dari pasangan Tan Lian Ho-The Pit Nio.

Menurut Sum, ia tahu persis proses penjualan lahan tersebut. “Tahun 1988 saya saksi ketika The Pit Nio mengumpulkan 10 orang anaknya, termasuk saya, dan kita dikasih uang oleh Paul Chandra masing-masing kepala mendapat Rp20 juta. Jadi transaksi dengan Sumita Chandra ketika itu sudah resmi dan semua keluarga tahu,” jelasnya.

Menurut Sum, karena proses peralihan lahan ke Sumita Chandra ini diketahui keluarga besarnya, maka tidak ada yang protes. “Kalau tidak setuju kan bisa dari dulu, kalau bermasalah kan bisa digugat dari dulu. Bahkan uang 20 juta dapat dari hasil penjualan tanah itu sudah dibuahkan rumah kok, ada wujudnya,” bebarnya kepada GATRA.

Mending The Pit Nio pun tahu, kata Sum, bahwa lahan empang itu adalah milik Paul Chandra dan hanya memakai namanya untuk sertifikat. Bukan sebagai pemilik. “Jadi nama The Pit Nio ini cuma atas nama, yang punya tetap Paul Chandra,” katanya.

Ia pun menjelaskan bahwa cucu-cucu The Pit Nio yang memberikan berkas-berkas dan kuasa kepada pihak Agung Sedayu itu karena mereka tidak paham akan sejarahnya. “Mereka enggak tahu, mereka hanya dimintai berkas-berkas oleh pihak Agung Sedayu saja dan dijanjikan mendapat uang,” dia menerangkan. ■

GANDHI ACHMAD,

YOGA A. PRATAMA, MUHAMMAD MUTTAQIN,  
DAN RIDHAYANTI NUR SHADRINA

DOK.PRIADIVA/TWITTER@KCTELUKNAGA