Indonesian Research Journal on Education

e-ISSN: 2775 – 8672, p-ISSN: 2775 – 9482
Volume 5 Nomor 6 Tahun 2025
Halaman: 897 – 901

Web: https://irje.org/index.php/irje

RESEARCH ARTICLE

Kepastian Hukum atas Sengketa Lahan Yayasan dalam Putusan Kasasi Vihara Amurva Bhumi

Larasati Rahmadhani[1], Angelina Dewi Permatasari[2], Saringah Gunati[3], Nabila Khairunisa[4], Dwi Desi Yayi Tarina[5]
Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia

2410611346@mahasiswa.upnvj.ac.id[1], 2410611330@mahasiswa.upnvj.ac.id[2], 24106114325@mahasiswa.upnvj.ac.id[3], 2410611355@mahasiswa.upnvj.ac.id[4], dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id[5]

Kata Kunci:
Yayasan Vihara Amurva Bhumi, Sengketa tanah, Hak Guna Bangunan (HGB), PT Danataru Jaya, Putusan Kasasi Mahkamah Agung

Abstrak

Jurnal ini membahas sengketa tanah antara Yayasan Vihara Amurva Bhumi dan PT Danataru Jaya terkait akses jalan menuju tempat ibadah Vihara. PT Danataru Jaya mengklaim bahwa akses jalan tersebut merupakan bagian dari tanah yang tercantum dalam HGB No. 298/Desa Karet Semanggi yang diterbitkan BPN Jakarta Selatan pada tahun 1998. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan gugatan PT Danataru Jaya, dan putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan ini dinilai merugikan Yayasan karena berpotensi menghambat akses umat dalam menjalankan kegiatan keagamaan. Atas dasar itu, Yayasan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan Yayasan, membatalkan putusan sebelumnya dari PN dan PT, serta menegaskan bahwa akses jalan menuju Vihara memiliki fungsi penting sebagai penunjang aktivitas keagamaan sehingga patut mendapat perlindungan hukum.

Key Word:
Amurva Bhumi Vihara Foundation, Land Dispute, Building Use Rights (HGB), PT Danataru Jaya, Supreme Court Cassation Decision

Abstract

This journal discusses a land dispute between the Amurva Bhumi Vihara Foundation and PT Danataru Jaya concerning the access road leading to the Vihara. PT Danataru Jaya claimed that the access road was part of the land listed under HGB No. 298/Desa Karet Semanggi, issued by the South Jakarta National Land Agency in 1998. The South Jakarta District Court granted PT Danataru Jaya's lawsuit, and the decision was later upheld by the Jakarta High Court.This ruling was considered detrimental to the Foundation as it potentially restricted public access to the Vihara for religious activities. Consequently, the Foundation filed a cassation appeal to the Supreme Court. At the cassation level, the Supreme Court granted the Foundation's appeal, overturned the previous decisions of both the District Court and the High Court, and emphasized that the access road to the Vihara plays an essential role in supporting religious practices and therefore deserves legal protection.

Copyright © 2025 Larasati Rahmadhani, Angelina Dewi Permatasari, Saringah Gunati, Nabila Khairunisa, Dwi Desi Yayi Tarina
*This work is licensed under an **Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0)***

PENDAHULUAN

Salah satu cakupan Hukum Perdata yaitu Hukum Dagang yang dimana norma yang mengatur hubungan antar pihak dalam urusan perdagangan atau bisnis dengan berlandaskan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang, hukum dagang juga berfungsi untuk melindungi para pelaku bisnis serta menjamin mekanisme perdagangan bisnis. Pada hukum dagang ini banyak sekali ditemui di beberapa perusahaan yang terlibat pada kasus Perbuatan Melawan Hukum atau disebut juga PMH atau *onrechtmatige daad* dalam bahasa belanda yang dimana seseorang melakukan tindakan yang sudah jelas dilarang dalam hukum yang berlaku dan menyebabkan dampak yang merugikan kepada orang lain, Oleh karena itu pelaku diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Hak seorang korban setelah mendapat kerugian yaitu dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Kerugian ini bisa bersifat materiil maupun non-materiil. Pasal yang mengatur PMH adalah Pasal 1365 KUH Perdata.

Dalam kenyataannya, interaksi hukum dalam ranah hukum dagang seringkali melibatkan badan hukum, baik berbentuk perseroan terbatas (PT) maupun yayasan. Keduanya memiliki hak dan tanggung jawab hukum yang diakui oleh negara termasuk dalam hal kepemilikan, pengelolaan atas tanah, dan juga pemanfaatan aset yang bernilai ekonomi. Masalah timbul jika terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan atau penggunaan lahan yang berdampak pada nilai sosial dan ekonomi. Salah satu kasus yang mencerminkan PMH adalah sengketa antara PT Danataru Jaya dengan Yayasan Vihara Amurva Bhumi yang menjadi contoh konkret bagaimana hukum dagang menyelesaikan kasus yang melibatkan dua badan hukum. Kasus ini bermula pada tahun 2022, dimana PT Danataru Jaya mengklaim bahwa lahan tanah seluas 462 m^2 yang dipakai sebagai jalur menuju Vihara adalah milik perusahaan, berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 298/Desa Karet Semanggi dan

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

Surat Ukur No. 567/1998. Perusahaan tersebut kemudian mengajukan gugatan terhadap Yayasan Vihara Amurva Bhumi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan pada tingkat pertama, Majelis Hakim memutuskan untuk mendukung gugatan tersebut, dengan alasan bahwa jalur tersebut adalah bagian dari lahan yang memiliki Hak Guna Bangunan oleh PT Danataru Jaya.

Akan tetapi, Yayasan Vihara Amurva Bhumi tidak setuju dengan keputusan itu dan mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 4010 K/Pdt/2024 yang dikeluarkan pada 14 November 2024, permohonan kasasi dari Yayasan Vihara Amurva Bhumi diterima. Mahkamah Agung memutuskan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 929/PDT/2023/PT DKI yang dikeluarkan pada 17 Oktober 2023, yang sebelumnya telah mengubah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 751/Pdt. G/2022/PN Jkt. Sel pada 22 Mei 2023. Putusan Mahkamah Agung ini menjadi tolak ukur karena menjelaskan adanya perlindungan hukum dalam bidang sosial yang meliputi tempat ibadah dan kepemilikan akses publik, yang dalam hal ini tidak dapat dialihkan secara asal atas dasar kepentingan korporasi.

Dalam ranah hukum dagang, kasus ini terjadi karena adanya benturan antara kepentingan bisnis korporasi dan kepentingan sosial-keagamaan yayasan. Di satu sis, PT Danataru Jaya sebagai badan hukum perusahaan memiliki hak hukum atas lahan yang didasari oleh sertifikat HGB; sementara di pihak lainnya, Yayasan Vihara Amurva Bhumi sebagai lembaga hukum sosial-religius memiliki hak untuk akses publik dan kelangsungan fungsi keagamaan. Hal ini menegaskan bahwa badan hukum seperti perusahaan terbatas tidak hanya berfokus pada prinsip keuntungan finansial, tetapi juga harus memperhatikan tanggung jawab sosial kepada komunitas di sekitarnya. Oleh karena itu, keputusan ini menunjukkan cara Mahkamah Agung melakukan peran koreksi terhadap kesalahan yang dibuat oleh *judex facti* di pengadilan sebelumnya, sambil menegakkan prinsip keadilan yang sebenarnya dan keseimbangan antara kepentingan hukum berbagai badan hukum. Rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut. Pertama, pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 4010 K/Pdt/2024 mengabulkan Kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi. Kedua, penyelesaian kasus Vihara Amurva Bhumi melalui dari 3 Putusan yang dimulai dari Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung.

METODE

Metode penelitian kualitatif dalam studi hukum dapat dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui studi putusan atau studi kasus, yang bertujuan untuk memahami penerapan hukum dalam perkara konkret. Selain itu, literatur hukum juga menjadi sumber utama dalam memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai konsep, teori, serta perkembangan hukum yang relevan dengan penelitian.

HASIL DAN PEMBHASAN

Pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 4010 K/Pdt/2024 mengabulkan Kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi

Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Yayasan Vihara Amurva Bhumi terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Selatan dan PT Danataru Jaya, serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.929/PDT/2023/ PT DKI tanggal 17 Oktober 2023 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.751/Pdt.G/2022/PN Jkt. Sel tanggal 22 Mei 2023. Sengketa lahan Vihara Amurva Bhumi berawal dari persoalan kepemilikan dan akses jalan menuju kompleks vihara yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Vihara yang telah berdiri hampir satu abad ini memiliki akses masuk seluas kurang lebih 462 m^2 yang sejak lama digunakan oleh umat untuk beribadah. Akses jalan menuju vihara tersebut merupakan tanah hibah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI) dan telah digunakan oleh umat serta pengurus vihara dalam pelaksanaan ibadah. Namun, pada tahun 2022, PT Danataru Jaya mengklaim bahwa lahan tersebut merupakan bagian dari tanah mereka berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 298/Desa Karet Semanggi, yang diterbitkan pada tahun 1998 oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan.

Sengketa ini kemudian memuncak ketika PT Danataru Jaya menggugat Yayasan Vihara Amurva Bhumi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui perkara perdata No. 761/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, dengan dalil bahwa pihak yayasan menggunakan sebagian lahan milik perusahaan sebagai jalan tanpa izin. Pada tanggal 22 Mei 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan bahwa sebagian lahan tersebut memang termasuk dalam HGB milik PT Danataru Jaya. Putusan ini kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui perkara No. 929/Pdt/2023/PT.DKI pada tanggal 17 Oktober 2023. Akibat putusan tersebut, pihak Yayasan Vihara Amurva Bhumi menghadapi ancaman kehilangan akses utama menuju tempat ibadah yang

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

telah digunakan selama puluhan tahun, sehingga menimbulkan keresahan di kalangan umat dan memicu aksi protes di depan pengadilan. Tidak terima dengan hasil tersebut, yayasan kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung dalam Putusan No. 4010 K/Pdt/2024 akhirnya mengabulkan permohonan kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.929/Pdt/2023/PT.DKI serta putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 761/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. Dalam pertimbangannya, MA menilai bahwa lahan yang disengketakan memiliki fungsi sosial dan keagamaan yang tidak dapat diabaikan, serta menegaskan pentingnya perlindungan hak beribadah dan kepastian hukum bagi lembaga keagamaan. Dengan demikian, putusan ini memberikan kemenangan bagi pihak vihara dan memulihkan hak akses mereka terhadap jalan masuk yang menjadi bagian vital dari kegiatan keagamaan. Keputusan ini juga disambut baik oleh Kementerian Agama dan komunitas umat Buddha karena dianggap sebagai bentuk nyata penegakan keadilan dan jaminan kebebasan beragama di Indonesia.

Dalam pertimbangan putusannya, Mahkamah Agung mempertimbangkan aspek fakta hukum penggunaan lahan untuk akses jalan menuju vihara yang telah berlangsung lama. Berdasarkan bukti dan keterangan dari pihak Yayasan Vihara Amurva Bhumi, lahan seluas 462 m² yang menjadi akses jalan menuju vihara telah digunakan secara terus-menerus dan turun-temurun selama lebih dari satu abad oleh umat buddha dan pengurus vihara untuk kegiatan ibadah. Penggunaan ini bersifat terbuka dan diketahui oleh masyarakat umum serta pemerintah daerah, tanpa adanya keberatan dari pihak lain selama puluhan tahun. Dalam pertimbangan hukumnya, MA menilai bahwa penggunaan tanah yang berlangsung lama dengan itikad baik dan untuk tujuan sosial dan keagamaan merupakan bentuk penguasaan sah *(bezit)* yang dilindungi oleh hukum perdata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata tentang hak milik dan Pasal 1338 KUH Perdata tentang pelaksanaan perjanjian dan hak secara beritikad baik. Dengan demikian, penggunaan tanah oleh yayasan tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Mahkamah Agung menilai bahwa pihak yayasan memiliki *legal standing* yang kuat untuk mempertahankan haknya atas akses jalan tersebut berdasarkan prinsip keadilan dan kebiasaan yang diakui oleh hukum perdata Indonesia.

Mahkamah Agung menilai bahwa pengadilan tingkat pertama dan banding telah keliru dalam menerapkan hukum karena menafsirkan hak atas tanah semata-mata berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki oleh PT Danataru Jaya tanpa mempertimbangkan fungsi sosial dan sejarah penggunaannya. Mahkamah Agung menegaskan bahwa sertifikat tanah memang memberikan kepastian hukum formal, tetapi kepastian tersebut tidak bersifat absolut dan harus ditafsirkan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, setiap hak atas tanah harus digunakan untuk kepentingan yang bermanfaat bagi masyarakat, termasuk untuk kepentingan keagamaan. Oleh karena itu, sertifikat HGB yang dimiliki oleh PT Danataru Jaya tidak dapat digunakan untuk meniadakan hak akses tempat ibadah yang telah ada jauh sebelumnya.

Dalam menilai hubungan hukum para pihak, Mahkamah Agung menggunakan pendekatan perdata-dagang. Mahkamah Agung mempertimbangkan status PT Danataru Jaya sebagai badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Sebagai subjek hukum privat, kegiatan usaha PT Danataru Jaya wajib dijalankan dengan memperhatikan asas tanggung jawab sosial dan lingkungan *(corporate social responsibility)* sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU PT. Dengan demikian, dalam menjalankan aktivitas berbisnis, perusahaan tidak boleh mengabaikan kepentingan masyarakat atau keagamaan yang sudah ada di atas lahan tersebut. Dalam perkara ini, tindakan PT Danataru Jaya yang mengklaim dan berupaya menguasai akses jalan menuju rumah ibadah tanpa mempertimbangkan fungsi sosialnya dinilai bertentangan dengan asas tanggung jawab sosial korporasi dan asas itikad baik *(good faith)* dalam transaksi perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Mahkamah Agung juga menilai aspek kepastian hukum dan perlindungan hak umat beragama sebagai bagian dari pertimbangan utama. Berdasarkan Pasal 28E ayat (1) UUD 1945 dan Pasal 29 ayat (2) UUD 1945, setiap warga negara dijamin kebebasan untuk memeluk agama dan beribadah menurut keyakinannya. Oleh karena itu, tindakan yang dapat menghalangi umat beribadah, termasuk penutupan akses ke rumah ibadah, bertentangan dengan prinsip konstitusional tersebut. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung menilai bahwa putusan pengadilan tingkat sebelumnya tidak hanya berpotensi merugikan secara hukum, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakadilan sosial dan konflik antarumat beragama. Dengan mengabulkan kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi, Mahkamah Agung sekaligus memastikan perlindungan konstitusional terhadap hak beribadah masyarakat dan kebebasan menjalankan ajaran agama.

Dalam pertimbangan akhirnya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa keadilan substantif harus diutamakan diatas keadilan formal. Meskipun PT Danataru Jaya memiliki sertifikat tanah yang sah secara

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

administrasi, Mahkamah Agung menilai bahwa secara moral dan sosial, hak tersebut tidak boleh digunakan untuk menghalangi akses rumah ibadah yang telah berdiri jauh lebih lama. Hakim kasasi menyatakan pula bahwa hukum tidak boleh dijalankan secara kaku, melainkan harus memperhatikan nilai-nilai keadilan, kepatutan, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Dengan demikian, putusan MA yang mengabulkan kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi merupakan perwujudan dari prinsip *ex aequo et bono* yang berarti keputusan yang mengedepankan keadilan bagi semua pihak berdasarkan hati nurani dan nilai-nilai kemanusiaan.

Penyelesaian kasus Vihara Amurva Bhumi melalui dari 3 Putusan yang dimulai dari Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung.

Pada penyelesaian kasus tersebut melalui bermula pada tingkatan pertama yaitu Pengadilan Negeri dengan menolak eksepsi tergugat yang menyatakan keberatan karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara karena objek tanah berada di wilayah administrasi tertentu yang seharusnya berwenang mengadili perkara sengketa tanah tersebut yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan objek tanah yang disengketakan karena lokasi sengketa merupakan area yang berbatasan langsung dengan wilayah Jakarta Pusat dan sebagian pengelolaannya berada di kawasan pusat kota serta Yayasan keberatan dengan gugatan yang diajukan Penggugat mengenai objek tanah sengketa yang tidak jelas batas-batasannya dan luas tanah nya atau dasar hukum kepemilikannya, serta yayasan beranggapan bahwa pihak lain seperti PT Danataru Jaya dan Pihak Pemerintah seharusnya ikut tergugat karena mereka yang tercatat memiliki HGB atau membuat kebijakan tanah.

Dengan begitu majelis hakim PN menolak semua eksepsi yang diajukan tergugat ditolak yang sesuai tertulis dalam amar putusan dengan alasan eksepsi tergugat tidak beralasan hukum karena forum pengadilan sudah tepat sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR yang mengatur soal kompetensi relatif, yaitu pengadilan mana yang berwenang menerima dan memeriksa perkara perdata. Setelah tahap eksepsi tergugat ditolak oleh majelis hakim PN, Penyelesaian sengketa ini masuk ke dalam tahapan Pemeriksaan yang dimana majelis hakim masuk ke dalam pokok perkara dengan menilai siapa yang berhak atas tanah sengketa dan apakah ada perbuatan melawan hukum (PMH). Hasil putusan majelis hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa Vihara Amurva Bhumi dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) dan dihukum menyerahkan tanah akses jalan serta membayar ganti rugi dan memenangkan pihak penggugat.

Majelis hakim juga menyatakan objek tanah yang menjadi sengketa, yakni tanah seluas 462 meter persegi yang merupakan akses jalan masuk ke Vihara Amurva Bhumi adalah merupakan bagian dari HGB Nomor 298/Desa Karet Semanggi tercatat atas nama penggugat dengan berakhirnya HGB tanggal 27 Mei 2028 seluas 14.070 meter persegi dengan batas-batas yang tertuang dalam sertifikat aquo berdasarkan Surat Ukur Nomor 567/1998 tanggal 19 Februari 1998 yang diterbitkan oleh turut tergugat. Atas dasar tersebut majelis hakim menyatakan untuk menghukum tergugat dengan menyerahkan tanah seluas 462 meter persegi kepada penggugat, selain itu majelis hakim juga memutus tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.386.000.000 dan membayar uang paksa sebesar Rp200.000 untuk setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Majelis hakim memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengajukan permohonan upaya hukum jika mereka tidak puas atas putusan tersebut dengan syarat harus didampingi kuasa hukum. Yayasan mengajukan keputusan tersebut dengan mengajukan permohonan banding oleh Yayasan di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 30 Mei 2023 dan dinyatakan dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi. Pengadilan Tinggi menyatakan sependapat oleh Pengadilan Negeri mengenai putusan tersebut yang menyatakan bahwa bukti surat HGB No. 298 atas nama PT Danataru Jaya dinyatakan sah dan tidak ada alasan pembatalan putusan PN hanya saja memperbaiki di bagian amar putusan PN pada angka 3 yang menegaskan tanah sengketa seluas 462 meter persegi adalah bagian dari HGB atas nama PT Danataru Jaya agar lebih jelas dengan menguatkan seluruh amar putusan PN dan menghukum tergugat Yayasan Vihara Amurva Bhumi membayar biaya perkara banding Rp 150.000,00.

Sebagai lanjutan dari Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Yayasan Vihara Amurva Bhumi kembali mengajukan permohonan kasasi yang diajukan kepada Mahkamah Agung yang tertulis dalam Putusan No. 4010 K/Pdt/2024 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada 14 November 2024. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Yayasan Vihara Amurva Bhumi, serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.929/PDT/2023/ PT DKI tanggal 17 Oktober 2023 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.751/Pdt.G/2022/PN Jkt. Sel tanggal 22 Mei 2023.[8] Sebelum majelis hakim Mahkamah Agung memutuskan untuk memenangkan permohonan kasasi, diketahui bahwa Vihara Amurva Bhumi sudah ada sejak tahun 1925 dan ditetapkan oleh Cagar Budaya oleh Pemerintah Provinsi Jakarta, sedangkan hak guna bangunan tersebut muncul baru tahun 1998.[9] MA menilai bahwa fasilitas yang bertujuan untuk kepentingan hak umat beragama harus dilindungi dan MA melihat bahwa

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

akses jalan menuju Vihara memiliki keterkaitan dengan fungsi rumah ibadah, sehingga aspek keagamaan dan akses keagamaan menjadi faktor yang diperhitungkan dalam pertimbangan hukumnya. Dengan demikian Vihara Amurva Bhumi berhasil memenangkan sengketa tanah pada tingkat kasasi.

KESIMPULAN

Sengketa akses jalan menuju Vihara Amurva Bhumi bermula dari klaim PT Danataru Jaya bahwa lahan seluas 462 m² yang digunakan sebagai jalan masuk ke vihara merupakan bagian dari HGB No. 298/Desa Karet Semanggi. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebelumnya memenangkan pihak perusahaan dengan menilai bahwa akses tersebut termasuk dalam objek HGB, sehingga Yayasan Vihara dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Akibatnya, yayasan terancam kehilangan akses utama menuju rumah ibadah yang telah digunakan hampir satu abad. Namun, Mahkamah Agung melalui Putusan No. 4010 K/Pdt/2024 membatalkan putusan PN dan PT serta mengabulkan kasasi Yayasan Vihara Amurva Bhumi. MA menilai bahwa pengadilan sebelumnya keliru karena hanya berfokus pada legalitas sertifikat tanah tanpa mempertimbangkan fungsi sosial, sejarah penggunaan, dan hak konstitusional untuk beribadah. MA menegaskan bahwa penggunaan lahan secara turun-temurun oleh umat dengan itikad baik merupakan penguasaan sah yang dilindungi hukum, serta menempatkan fungsi sosial tanah (Pasal 6 UUPA), asas itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata), dan prinsip kebebasan beragama (Pasal 28E & 29 UUD 1945) sebagai dasar utama putusan. Melalui putusan kasasi ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa sertifikat HGB tidak dapat menjadi dasar untuk meniadakan akses ke rumah ibadah yang telah berdiri jauh lebih lama, terutama karena vihara tersebut merupakan cagar budaya sejak 1925 dan jalan tersebut memiliki fungsi vital bagi umat. Putusan MA sekaligus menjadi bentuk penegakan keadilan substantif, perlindungan hak keagamaan, serta koreksi terhadap penerapan hukum yang terlalu formalistik di tingkat sebelumnya.

DAFTAR REFERENSI

Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Buddha, Kementerian Agama Republik Indonesia. (2025, Januari 28). *Dirjen Bimas Buddha menyambut baik putusan MA, terkait Yayasan Vihara Amurva Bhumi*. https://bimasbuddha.kemenag.go.id

Erik, P. P. (2023, Juli 21). *Wihara Amurva Bhumi, Kelenteng satu abad di Jakarta yang terancam*. Diakses 9 November 2025, dari https://news.republika.co.id/berita/ry4arr484/wihara-amurva-bhumi-kelenteng-satu-abad-di-jakarta-yang-terancam

Putusan Mahkamah Agung Nomor 4010 K/Pdt/2024.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 751/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 761/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 929/PDT/2023/PT DKI.

RRI. (2025, Januari 27). *Ketum Dharmapala apresiasi putusan kasasi sengketa Vihara Amurva Bhumi*. RRI. Diakses 14 November 2025, dari https://rri.co.id/daerah/1283870/ketum-dharmapala-apresiasi-putusan-kasasi-sengketa-vihara-amurva-bhumi

SIP Law Firm. (2024). *Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata: Definisi, unsur, dan ganti rugi*. Diakses 11 November 2025, dari https://simpellawfirm.com Sjahdeini, S. R. (2018). *Hukum perusahaan di Indonesia*. Pustaka Utama.

SinPo.id. (2023, Mei 23). *PN Jaksel putuskan perkara sengketa tanah Vihara Amurva Bhumi*. Diakses 14 November 2025, dari https://sinpo.id/detail/52027/pn-jaksel-putuskan-perkara-sengketa-tanah-vihara-amurva-bhumi

SinPo.id. (2025, Januari 27). *Kado Imlek terindah: Yayasan Vihara Amurva Bhumi menang kasasi atas sengketa lahan*. Diakses 14 November 2025, dari https://wartakota.tribunnews.com/2025/01/27/kado-imlek-terindah-yayasan-vihara-amurva-bhumi-menang-kasasi-atas-sengketa-lahan

Subekti, R. (2019). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.