UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pengakuan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli Serta Surat Segel
Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan PN Nomor 290/Pdt.G/2024/PN Bpp dan
Putusan MA Nomor 5794 K/Pdt/2025)**
AGNES FLORAMENIA SARUMAHA, Prof. Herliana, S.H., M.ComLaw., Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PENGAKUAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI SERTA SURAT SEGEL DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Putusan PN Nomor 290/Pdt.G/2024/PN Bpp dan Putusan MA Nomor 5794 K/Pdt/2025)

Agnes Floramenia Sarumaha[*], Herliana[**]

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum (*legal status*) Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli (PUMM) dan Surat Segel sebagai dasar pengakuan hak atas tanah serta akibat hukum terhadap pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 290/Pdt.G/2024/PN Bpp dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5794 K/Pdt/2025

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier serta data pendukung berupa wawancara. Data dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Segel berkedudukan sebagai petunjuk awal mengenai riwayat penguasaan tanah, yang harus didukung dengan penguasaan fisik yang nyata, berlangsung secara terus-menerus, dan dilakukan dengan iktikad baik. Akta PUMM pada dasarnya hanya melahirkan hubungan perikatan antara para pihak, tetapi kedudukannnya sebagai dasar peralihan hak diakui setelah memenuhi syarat dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pengakuan hak melalui Putusan Mahkamah memberikan kepastian pihak yang berhak menerima ganti kerugian dan menjadi dasar perbaikan Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif. Namun, kepastian tersebut belum terwujud secara menyeluruh karena masih terdapat tumpang tindih klaim pihak lain, sehingga penyelesaiannya tetap memerlukan upaya hukum lanjutan.

Kata kunci: Surat Segel, Akta PUMM, Pengakuan hak atas tanah, Pengadaan tanah, Ganti kerugian.

[*] Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
[**] Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Pengakuan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli Serta Surat Segel
Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan PN Nomor 290/Pdt.G/2024/PN Bpp dan
Putusan MA Nomor 5794 K/Pdt/2025)
AGNES FLORAMENIA SARUMAHA, Prof. Herliana, S.H., M.ComLaw., Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

RECOGNITION OF LAND RIGHTS BASED ON THE DEED OF AGREEMENT TO SELL AND PURCHASE AND LAND SEAL LETTERS IN LAND ACQUISITION FOR PUBLIC INTEREST
(A Study of Decision Number 290/Pdt.G/2024/PN Bpp And Supreme Court Decision Number 5794 K/Pdt/2025)

Agnes Floramenia Sarumaha*, Herliana**

ABSTRACT

This research aims to identify and analyze the legal status of the Deed of Agreement to Sell (Akta Pengikatan untuk Menujual dan Membeli / akta PUMM) dan Purchese and the Surat Segel as bases for recognizing land rights, as well as the legal consequences of their judicial validation regarding the provision of compensation in land acquisition for public interest, based on Balikpapan District Court Decision No. 290/Pdt.G/2024/PN Bpp and Supreme Court Decision No. 5794 K/Pdt/2025.

This research employs a normative legal research method with a descriptive analytical approach. The data used consist of secondary data comprising primary, secondary, and tertiary legal materials along with supporting data from interviews. The data were analyzed using a qualitative method.

The results of this reseach indicate that the Surat Segel serves as an initial indication of the history of land possession, which must be substantiated by actual, continuous, and good faith physical possession. While the PUMM deed essentially creates an obligatory relationship between the parties, its status as a basis for the transfer of rights is recognized only after the requirements set forth in Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 4 of 2016 are met. Judicial validation provides certainty regarding the party entitled to compensation and serves as the basis for rectifying the Land Parcel Map and the Nominative List. However, this certainty is not yet absolute, as overlapping claims by other parties persist, necessitating further legal action for resolution.

Keywords: Surat Segel, PUMM Deed, Recognition of land rights, Land acquisition, Compensation.

* Student of Graduate Program of Magister of Notary, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada
** Lecturer, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada