



**DEPARTEMEN DALAM NEGERI**

**PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI  
NOMOR 4 TAHUN 1977  
TENTANG**

**PENYELENGGARAAN TATA USAHA PENDAFTARAN TANAH MENGENAI HAK ATAS  
TANAH YANG DIPUNYAI BERSAMADAN PEMILIKAN BAGIAN-BAGIAN BANGUNAN  
YANG ADA DIATASNYA**

**MENTERI DALAM NEGERI,**

- Menimbang** : 1. bahwa dalam rangka penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah, sehubungan dengan tanah yang dipunyai bersama, maka Peraturan Menteri Agraria No.7 Tahun 1961 perlu disempurnakan;
2. bahwa penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah, berhubung dengan hak atas tanah yang disertai dengan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya sebagai yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975 perlu diatur.
- Mengingat** : 1. Bab II, Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 (Lembaran Negara No.28 tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara No.2171);
2. Peraturan Menteri Agraria No.7 Tahun 1961;
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975.

**MEMUTUSKAN :**

- Menetapkan** : PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG PENYELENGGARAAN TATA USAHA PENDAFTARAN TANAH MENGENAI HAK ATAS TANAH YANG DIPUNYAI BERSAMA DAN PEMILIKAN BAGIAN-BAGIAN BANGUNAN YANG ADA DIATASNYA.

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

- (1) Setiap hak atas tanah kepunyaan bersama di daftar dalam 1 (satu) buku tanah.
- (2) Ketentuan tersebut dalam ayat (1) pasal ini berlaku juga jika suatu bidang tanah hak dipunyai bersama oleh dua orang/badan hukum atau lebih, yang disertai dengan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya oleh masing-masing secara terpisah.

**Pasal 2**

- (1) Di samping daftar-daftar guna penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah, sebagai yang disebut dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, khusus untuk penyelenggaraan tata usaha pendaftaran hak atas tanah sebagai diatur dalam Peraturan ini, diperlukan lagi daftar pembantu.
- (2) Daftar pembantu yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini berupa :
- a. Daftar salinan sertipikat dan
- b. Daftar gambar denah.

**BAB II  
TATA CARA PENERBITAN SERTIPIKAT  
HAK ATAS TANAH YANG DIPUNYAI BERSAMA**

**Pasal 3**

- (1) Untuk setiap hak atas tanah yang tercatat dalam suatu buku tanah atas nama beberapa orang atau badan hukum, dapat diterbitkan lebih dari satu sertipikat.
- (2) Penerbitan sertipikat seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975.\*)

**Pasal 4**

- (1) Pada halaman pertama sampul sertipikat yang diberikan kepada setiap pemegang hak bersama atas tanah, di samping nomor dan macam haknya, juga dicatat kata-kata "Sertipikat Hak (macam hak), No. (nomor urut hak), diberikan kepada (nama pemegang hak bersama) dengan nomor kode ....."
- (2) Nomor kode tersebut pada ayat (1) pasal ini terdiri dari 2 (dua) nomor yang dipisahkan dengan garis miring. Nomor di muka garis miring adalah sama dengan nomor hak tanah yang bersangkutan, sedang nomor di belakang garis miring merupakan nomor urut kode, yang dimulai dengan nomor urut 1 (satu) dan seterusnya.

**Pasal 5**

- (1) Sebelum diberikan kepada setiap pemegang hak bersama yang berhak, setiap sertipikat tersebut harus disalin dan ditandatangani oleh Kepala Sub Direktorat Agraria pada halaman pertama Salinan sampul sertipikat, dengan dibubuhi kata-kata "Disalin sesuai Sertipikat yang diterbitkan tanggal.....".
- (2) Salinan Sertipikat tersebut ayat (1) pasal ini dijilid menurut haknya untuk seluruh Kabupaten/Kotamadya dan merupakan daftar salinan Sertipikat yang dimaksudkan dalam pasal 2 ayat (2).

**BAB III  
TATA CARA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
YANG DISERTAI PEMILIKAN BAGIAN-BAGIAN  
BANGUNAN YANG ADA DIATASNYA**

**Pasal 6**

Ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 3 berlaku juga dalam penerbitan sertipikat mengenai Hak atas tanah, yang disertai dengan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya.

**Pasal 7**

- (1) Pada setiap sertipikat yang dikeluarkan menurut ketentuan pasal 6, harus dilampirkan salinan gambar denah dari bagian bangunan milik pemegang hak bersama yang bersangkutan.
- (2) Gambar denah dari bagian bangunan yang menjadi lampiran sertipikat yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini menunjukkan bagian bangunan mana yang dimiliki oleh pemegang sertipikat tersebut.

**Pasal 8**

- (1) Asli gambar-gambar denah bagian bangunan tersebut pasal 7, yang dijilid untuk seluruh Kabupaten/Kotamadya menurut tahun penerbitan sertipikatnya, merupakan daftar gambar denah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ayat (2).

- (2) Bentuk gambar denah yang terdiri atas 2 (dua) halaman adalah sebagai contoh yang merupakan lampiran Peraturan ini.
- (3) Halaman pertama gambar denah lantai bangunan diperuntukkan bagi gambar denah bangunan yang bersangkutan, sedang halaman kedua diperuntukkan bagi catatan pemilik bagian bangunan tersebut dengan perubahan-perubahannya.

#### **Pasal 9**

- (1) Pada halaman pertama sampul sertipikat yang diberikan kepada setiap pemegang hak bersama atas tanah, di samping nomor dan macam haknya, juga dibubuhkan kata-kata "Sertipikat Hak (macam hak), nomor (nomor urut hak), diberikan kepada (nama pemegang hak bersama) dengan nomor kode.....".
- (2) Nomor kode tersebut dalam ayat (1) pasal ini terdiri dari 3 (tiga) nomor, yang masing-masing dipisahkan dengan garis miring.
- (3) Nomor kode yang pertama (terdepan) merupakan nomor hak tanah yang bersangkutan, nomor kode yang kedua (di tengah) menunjukkan nomor lantai dari bagian bangunan tersebut, yang ditulis dengan angka Romawi dan dimulai dengan angka I (satu), sedang nomor kode yang ketiga (paling belakang) menunjukkan bagian bangunan pada lantai yang sama, ditulis dengan angka Arab dan dimulai dengan nomor 1 (satu)

### **BAB IV PEMELIHARAAN BUKU TANAH, DAFTAR NAMA, SERTIPIKAT DAN DAFTAR-DAFTAR PEMBANTU**

#### **Pasal 10**

- (1) Bila terjadi perbuatan hukum sebagai dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, maupun peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang dipunyai bersama, maka hal itu harus dicatat dalam daftar buku tanah, daftar nama, daftar salinan sertipikat dan sertipikat-sertipikat hak atas tanah tersebut yang telah diterbitkan.
- (2) Jika terjadi perbuatan hukum sebagai dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 maupun peralihan hak karena warisan mengenai pemilikan sebagian dari bangunan diatas tanah kepunyaan bersama, maka hal itu harus dicatat dalam daftar buku tanah, daftar nama, daftar tanah, daftar-daftar pembantu, yaitu daftar salinan sertipikat dan gambar denah serta sertipikat-sertipikat hak atas tanah tersebut yang telah diterbitkan.
- (3) Pencatatan adanya peristiwa hukum tersebut dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dilakukan seketika itu juga pada daftar buku tanah, daftar nama, daftar tanah, daftar-daftar pembantu, dan pada sertipikat-sertipikat lainnya dapat dilakukan kemudian.

#### **Pasal 11**

- (1) Jika perbuatan hukum sebagai dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 maupun peralihan hak karena warisan mengakibatkan penerbitan sertipikat baru hak atas tanah yang dipunyai bersama, maka setelah mendapatkan izin sebagai dimaksud dalam pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975, disamping dilakukan pencatatan sesuai pasal 10 ayat (1), sertipikat yang lama ditahan dan disimpan di Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat, sedang untuk masing-masing pemegang hak bersama yang baru diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika perbuatan hukum sebagai dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 maupun peralihan hak karena warisan mengakibatkan penerbitan sertipikat baru hak atas tanah yang disertai pemilikan bagian-bagian bangunan baru, maka setelah mendapat izin sebagai dimaksud dalam pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975 di samping dilakukan pencatatan sesuai dengan pasal 10 ayat (1) Peraturan ini, diperlukan pembuatan gambar denah baru dan sertipikat lama ditahan dan di simpan

kantor Sub Direktorat Agraria setempat, sedang untuk masing-masing pemegang hak bersama yang baru diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- (3) Sertipikat lama yang ditahan dan disimpan pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat, dijilidkan pada daftar Salinan Sertipikat dan pada halaman pertama sampul sertipikat lama dibubuhi kata-kata "Sertipikat dengan kode nomor ..... dimatikan, dan telah diterbitkan sertipikat-sertipikat dengan kode-kode nomor ..... dan (seterusnya) yang diberikan kepada ..... dan (seterusnya)".
- (4) Di samping catatan-catatan sebagai yang diuraikan dalam ayat (3) pasal ini, maka dalam rangka penerbitan sertipikat baru sebagai yang diuraikan dalam ayat (2) pasal ini, gambar denah lama yang terdapat dalam daftar denah, pada halaman keduanya dibubuhi catatan dengan kata-kata "Gambar denah No ..... / ..... ini dimatikan, dan dikeluarkan gambar denah ..... dan (seterusnya)".
- (5) Pencatatan bertambahnya pemegang hak bersama yang mengakibatkan penerbitan sertipikat-sertipikat baru hak atas tanah yang bersangkutan, sebagai diuraikan dalam ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, dilakukan seketika itu juga pada daftar buku tanah, daftar nama, daftar tanah, daftar-daftar pembantu dan sertipikat lama yang bersangkutan, sedang pencatatan pada sertipikat-sertipikat lainnya yang mengenai hak atas tanah yang sama, dapat dilakukan kemudian.

#### **Pasal 12**

- (1) Atas permintaan yang berhak, dan setelah mendapat izin tersebut dalam pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975, bagian-bagian bangunan di atas suatu tanah kepunyaan bersama yang diuraikan dalam beberapa sertipikat dapat digabungkan dan diterbitkan satu sertipikat, jika bagian-bagian bangunan tersebut menjadi milik satu orang atau badan hukum dan letaknya berbatasan pada lantai yang sama.
- (2) Untuk penggabungan yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini diperlukan gambar denah baru yang menggantikan yang lama.
- (3) Dalam hal dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini sertipikat-sertipikat lama yang diberikan kepada yang bersangkutan disimpan sebagai warkah oleh Kantor Sub Direktorat Agraria setempat dan kepada yang berhak diberikan sertipikat baru menggantikan sertipikat-sertipikat yang lama.
- (4) Pencatatan adanya penggabungan sertipikat-sertipikat yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini dilakukan seketika dan hanya diselenggarakan pada daftar salinan sertipikat dan daftar gambar denah.
- (5) Pada halaman perubahan salinan-salinan sertipikat yang bersangkutan, pada daftar salinan sertipikat maupun sertipikat-sertipikat lama dibubuhkan kata-kata "sertipikat dengan nomor kode ..... ini dibatalkan, selanjutnya lihat Sertipikat dengan nomor kode .....".
- (6) Pada gambar denah yang bersangkutan yang terdapat dalam daftar gambar denah, pada halaman perubahan, dibubuhkan kata-kata "Gambar denah No. .... dibatalkan selanjutnya lihat gambar denah nomor .....".

#### **Pasal 13**

- (1) Atas permintaan yang berhak, dan setelah mendapat izin sebagai tersebut dalam pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975, bagian bangunan di atas tanah kepunyaan bersama dapat dipecah menjadi beberapa bagian, dan kepada yang bersangkutan dapat diberikan sertipikat yang masing-masing dilampiri gambar denah bagian bangunan yang bersangkutan.

- (2) Ketentuan tersebut dalam ayat (1) pasal ini tidak berlaku bila perubahan tersebut mengakibatkan adanya bagian-bagian bangunan sebagai yang diuraikan dalam pasal 3 ayat (2b) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975 dan/atau tidak terletak dalam lantai yang sama.
- (3) Ketentuan yang tersebut dalam ayat (2), (3) dan (4) pasal 12 diperlukan dalam penerbitan sertipikat yang disebabkan karena pemecahan sertipikat yang diuraikan dalam ayat (1) pasal ini.
- (4) Pada halaman perubahan dari salinan sertipikat yang bersangkutan, pada daftar salinan sertipikat maupun sertipikat lama dibubuhkan kata-kata "Sertipikat dengan nomor kode ..... ini dibatalkan, selanjutnya lihat sertipikat-sertipikat dengan nomor kode ..... (dan seterusnya)".
- (5) Pada gambar denah yang bersangkutan yang terdapat dalam daftar gambar denah, pada halaman perubahannya, dibubuhkan kata-kata "Gambar denah nomor ..... dibatalkan, selanjutnya lihat gambar-gambar denah No. .... (dan seterusnya)".

## **BAB V KETENTUAN-KETENTUAN**

### **Pasal 14**

Penerbitan sertipikat-sertipikat dari suatu hak atas tanah kepunyaan bersama sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975, khusus mengenai hak atas tanah yang telah dikeluarkan sertipikatnya sebelum Peraturan ini dikeluarkan, dapat dilakukan setelah yang bersangkutan menyerahkan sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

### **Pasal 15**

Penerbitan sertipikat-sertipikat dari suatu hak atas tanah yang disertai dengan pemilikan bagian-bagian bangunan yang terdiri di atas tanah tersebut, sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975, khususnya mengenai hak atas tanah yang telah dikeluarkan sertipikatnya sebelum Peraturan ini dikeluarkan, dapat dilakukan setelah yang bersangkutan menyerahkan sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

## **BAB VI PENUTUP**

### **Pasal 16**

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, maka Peraturan ini akan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 29 Oktober 1977  
MENTERI DALAM NEGERI,  
Ttd  
(Amirmachmud)