



**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 8 Oktober 1996

Nomor : 110-2871
Lampiran : 1 berkas
Perihal : Pelaksanaan peraturan
Pemerintah Nomor 41 Tahun
1996 tentang Pemilikan
Rumah Tempat Tinggal Atau
Hunian Oleh Orang Asing.

Kepada Yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi di seluruh Indonesia.
2. Para Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya di seluruh
Indonesia
3. BPP IPPAT

Bersama surat ini kami sampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Dalam rangka pelaksanaan kedua peraturan tersebut kami mintakan perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. *Mengenai pokok Materi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 pada pokoknya memuat ketentuan mengenai cara perolehan rumah hunian atau tempat tinggal oleh orang asing.

Dalam rangka pemilikan rumah oleh orang asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 dapat dipastikan bahwa akan dilakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah beserta rumah oleh orang asing yang bersangkutan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perbuatan hukum termaksud di atas, baik mengenai subyek hukumnya (orang asing) (Pasal 1), mengenai cara memperoleh hak/rumah maupun mengenai batasan rumah/hak yang akan diperoleh (Pasal 2).

Selanjutnya dalam Pasal 3 dan 4 diatur kewajiban orang asing yang telah memperoleh rumah di Indonesia.

2. *Mengenai orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia.*

Orang asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia

dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Orang asing ini dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 golongan, yaitu :

- a. orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), dan
- b. orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Pembedaan dalam 2 golongan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkannya pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, sebagai berikut :

- a. bagi orang asing pen tetap : Izin Tinggal tetap, dan
- b. bagi orang asing lainnya : Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

3. *Mengenai cara memperoleh rumah.*

Cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Untuk memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 dapat dilakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut :

- a. Orang asing dapat membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau, membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pakai dan kemudian membangun rumah di atasnya. Pembelian Hak Pakai tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu dengan Akta PPAT dan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Demikian juga persyaratan pembangunan rumah harus mengikuti ketentuan yang berlaku, misalnya mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Pasal 2 ayat 3).
- b. Orang asing dapat pula memperoleh Hak Pakai atas Tanah Hak Milik (Pasal 2 ayat 1 huruf a) atau Hak Sewa Untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang Hak Milik (Pasal 2 Ayat 1 huruf c), dan memperoleh atau membangun rumah di atasnya. Prosedur pemberian Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan dalam bentuk lain ini wajib mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai oleh orang asing berbentuk Satuan Rumah Susun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 2 ayat 1 huruf b).

Berbagai alternatif yang dapat dilakukan dalam memperoleh rumah hunian atau tempat tinggal oleh orang asing di atas disediakan untuk dipilih oleh pihak-pihak yang berkepentingan, baik pihak penyedia tanah/rumah maupun orang asing yang bersangkutan.

4. *Mengenai batasan rumah yang dapat dipunyai oleh orang asing.*

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 membatasi bahwa rumah yang boleh dimiliki oleh orang asing hanya satu buah. Untuk memastikan

hal ini kepada orang asing yang akan membeli rumah di Indonesia hendaknya diminta untuk membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada butir 3 di atas. Selain itu Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 juga memberi batasan mengenai rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi “rumah sederhana” atau rumah sangat “sederhana”.

Demikianlah disampaikan untuk menjadikan perhatian.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan disampaikan kepada Yth. :

1. Menteri Negara Sekretaris Negara;
2. Menteri Negara Sekretaris Kabinet ;
3. Menteri Dalam Negeri;
4. Menteri Luar Negeri;
5. Menteri Kehakiman;
6. Menteri Pekerjaan Umum;
7. Menteri Keuangan;
8. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
9. Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua BKPM;
10. Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
11. Para Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.