PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 103 TAHUN 2015

TENTANG

PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH

ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia perlu diganti;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5216);

MEMUTUSKAN: . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaanya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

2. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pasal 2

(1) Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

(2) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan.

(4) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3 . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 3

(1) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.

(2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris.

Pasal 4

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) merupakan:

a. Rumah Tunggal di atas tanah:
   1. Hak Pakai; atau
   2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Pasal 5

Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk Rumah Tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru.

Pasal 6

(1) Rumah Tunggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 1, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

(2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

(3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Pasal 7 . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 7

(1) Rumah Tunggal di atas tanah Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 2 diberikan Hak Pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 (tiga puluh) tahun.

(2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Hak Pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.

(3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.

Pasal 8

Perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dilaksanakan sepanjang Orang Asing masih memiliki izin tinggal di Indonesia.

Pasal 9

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 10

(1) Apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat:
   a. rumah di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara;
   b. rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 1 huruf b.

(3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a menjadi hak dari bekas pemegang hak.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Orang Asing atau ahli waris yang merupakan orang asing yang tidak lagi berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keimigrasian.

Pasal 11

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing diatur dengan peraturan menteri/kepala badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria.

Pasal 12

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 13

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Desember 2015

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2015

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2015 NOMOR 325

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Deputi Bidang Hukum dan Perundang-undangan,

Muhammad Sapta Murti

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 103 TAHUN 2015

TENTANG

PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING

YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

I. UMUM

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing.

Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu adanya pembatasan terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang akan diberikan kepada Orang Asing.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2) . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “izin tinggal” terdiri atas izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “dapat diwariskan” adalah rumah tempat tinggal atau hunian milik Orang Asing dapat diwariskan kepada Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Perjanjian dibuat secara tertulis antara Orang Asing dengan pemegang hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum antara Orang Asing dengan pemegang hak atas tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9 . . .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Hasil pelelangan tersebut diberikan kepada Orang Asing yang bersangkutan setelah dikurangi dengan biaya lelang serta barang-barang atau ongkos-ongkos lain yang telah dikeluarkan.

Huruf b
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “bekas pemegang hak” adalah Orang Asing atau ahli waris yang bersangkutan.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5793

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026