

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 41 TAHUN 1996  
TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG  
ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

**Menimbang:**

- a. bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, diperlukan upaya penjabaran ketentuan dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, kemungkinan pemilikan rumah hunian yang bertolak dari ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut pada dasarnya berkaitan dengan status pemilikan Hak Pakai atas tanah Negara;
- c. bahwa dalam perkembangannya, praktek penguasaan tanah dalam kaitannya dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut dapat pula berlangsung atas dasar perjanjian dengan pemegang hak atas tanah;
- d. bahwa sehubungan dengan perkembangan tersebut dipandang perlu menetapkan pengaturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dengan Peraturan Pemerintah;

**Mengingat:**

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943);
3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan:**

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA.

Pasal 1

- (1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.
- (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Pasal 2

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah:

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
  - a. Hak Pakai atas tanah Negara;
  - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Pasal 3

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat secara tertulis antara orang asing yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 4

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat untuk jangka waktu yang disepakati, tetapi tidak lebih lama dari dua puluh lima tahun.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diperbaharui untuk jangka waktu yang tidak lebih lama dari dua puluh lima tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, sepanjang orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

Pasal 6

- (1) Apabila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila:
  - a. Rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang;
  - b. Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 7

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria setelah mendengar pertimbangan Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Pasal 8

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku sejak diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Juni 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
ttd  
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Juni 1996  
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA  
ttd  
MOERDIONO

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 41 TAHUN 1996  
TENTANG  
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH  
ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

UMUM

Hingga saat ini, terdapat setidaknya dua masalah yang memerlukan kejelasan dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan rumah hunian oleh orang asing di Indonesia. Pertama, yang berkenaan dengan arahan bahwa orang asing tersebut harus berkedudukan di Indonesia. Kedua, kaitannya dengan status hukum tanah tempat rumah tempat tinggal atau hunian tersebut dibangun.

Arahan bahwa orang asing tersebut harus berkedudukan tersebut dewasa ini dan untuk masa-masa yang akan datang perlu diperjelas dan dijabarkan lebih lanjut. Selain perkembangan keadaan dan kebutuhan yang wajar untuk memberi antisipasi terhadap keterbukaan yang lain merebak ke segala aspek kehidupan, praktek dalam bidang hukum perjanjian pada umumnya dan hukum pertanahan itu sendiri perlu dicermati. Arti daripada arahan mengenai keharusan untuk berkedudukannya di Indonesia, tampaknya kian perlu dijabarkan secara bijaksana.

Secara konkrit, tidak perlu harus diartikan sama dengan tempat kediaman atau domisili. Di bidang ekonomi, misalnya; orang dapat memiliki kepentingan yang harus dipelihara tanpa harus menunggunya secara fisik, apalagi untuk waktu yang panjang dan secara terus menerus.

Kemajuan di bidang teknologi transportasi dan komunikasi, memungkinkan orang memelihara kepentingan yang dimilikinya di negara lain tanpa harus menunggunya sendiri. Kadangkala, mereka cukup hadir secara berkala. Dalam keadaan seperti itu, yang mereka perlukan adalah fasilitas tempat tinggal atau hunian bila secara berkala tetapi teratur harus datang untuk mengurus atau memelihara kepentingannya. Dengan pertimbangan seperti itu, upaya untuk memperjelas makna "berkedudukan" tadi perlu dilakukan.

Masalah yang kedua, yang berkaitan dengan status hukum daripada tanah. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menggariskan bahwa sejauh mengenai pemilikan hak atas tanah, yang dapat dimiliki orang asing adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juga memberikan arahan serupa.

Namun begitu, arahan tersebut pada dasarnya masih terbatas terhadap kemungkinan pemilikan satuan Rumah Susun. Dengan memperhatikan sifat pengaturan yang terbuka dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, sebenarnya juga dimungkinkan pemilikan rumah yang berdiri sendiri. Ini berarti, hal-hal yang berkaitan dengan status hukum tanahnya juga perlu diperjelas.

Dalam praktek hukum, penguasaan atas bidang tanah juga dapat berlangsung berdasar perjanjian, yang kemudian melahirkan hak-hak baru yang bersifat turunan atas tanah yang sebelumnya telah dimiliki dengan hak tertentu. Dalam batas-batas yang masih dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, praktek tersebut tampaknya juga perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan rumah hunian oleh orang asing di Indonesia.

Karena hal-hal tadi, dipandang sudah sepantasnya bila dapat diupayakan penjabaran mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Indonesia. Pengaturan dalam Peraturan Pemerintah ini, dengan demikian merupakan salah satu penjabaran Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan sekaligus juga Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PASAL DEMI PASAL

**Pasal 1**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan orang dalam Peraturan Pemerintah ini adalah orang perseorangan.

Pemilikan tersebut tetap dibatasi pada satu buah rumah. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar

memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.

Ayat (2)

Ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

**Pasal 2**

Angka 1

Huruf a

Pemilikan Hak Pakai atas tanah Negara untuk orang asing dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria.

Huruf b

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman memungkinkan pembangunan rumah dilakukan oleh bukan pemilik hak atas tanah atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebenarnya penguasaan tanah yang digunakan untuk bangunan dimungkinkan. Karena sifatnya berpangkal pada persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian ini dapat dilakukan di atas tanah yang dapat dikuasai dengan hak-hak yang diatur oleh Undang-undang Pokok Agraria, antara lain dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

Angka 2

Cukup jelas

**Pasal 3**

Ayat (1)

Perjanjian dibuat secara tertulis antara orang asing dengan pemegang hak atas tanah dimaksudkan untuk dapat mempermudah dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang terjadi antara penyewa dengan pemegang hak atas tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 4**

Perjanjian dengan pemegang hak atas tanah dicatat dalam sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Catatan dalam sertipikat tersebut diperlukan, agar mudah diketahui pihak yang berkepentingan bahwa di atas hak atas tanah tersebut telah ada hak-hak atas tanah yang lain.

**Pasal 5**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 6**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Hasil pelelangan tersebut akan diberikan kepada orang asing yang bersangkutan setelah dikurangi dengan biaya lelang serta barang-barang atau ongkos-ongkos lain yang telah dikeluarkan.

Huruf b

Peralihan kekayaan dalam ayat ini juga merupakan obyek pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994.

**Pasal 7**

Cukup jelas

**Pasal 8**

Cukup jelas