



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

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 7 TAHUN 1996**

**TENTANG  
PERSYARATAN PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU  
HUNIAN OLEH ORANG ASING**

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

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia perlu menetapkan ketentuan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi orang asing yang bermaksud memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia serta syarat-syarat lain untuk dapat tetap memiliki rumah tersebut;
  - b. bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 ketentuan tersebut diatas perlu ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
- Mengingat** :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);
  3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ( Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor Nomor 12 Tahun 1994 ( Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569);
  4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
  5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
  6. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3474);
  7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
  8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1994 tentang Pengawasan Orang asing Dan Tindak Keimigrasian (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3562);
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin Masuk, dan Izin Keimigrasian (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3563);
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3576);
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580); sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3634);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644);
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Kabinet Pembangunan VI;
17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

#### **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERSYARATAN PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING.**

#### **Pasal 1**

- (1) Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.
- (2) Orang asing sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan Investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

#### **Pasal 2**

- (1) Pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan :
  - a. membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - b. membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak pakai atas tanah Negara;

- c. membeli atau membangun rumah diatas tanah Hak Milik atau Hak Sewa Untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.
- (2) Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.
- (3) Perolehan hak atas tanah dan/atau rumah atau Hak Milik Atas satuan rumah susun, pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Pemberian Hak Sewa Untuk Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan menurut tata cara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk perbuatan hukum yang bersangkutan.

### **Pasal 3**

Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.

### **Pasal 4**

Orang asing yang telah memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 (dua belas ) bulan berturut-turut.

### **Pasal 5**

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

**Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 7 Oktober 1996**

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

**ttd.**

**IR. SONI HARSONO**