

**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 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 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 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

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 17 Juni 1996

**MENTERI NEGARA
SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

MOERDIONO