



**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 13 TAHUN 2016

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN, PELEPASAN ATAU PENGALIHAN HAK ATAS  
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING  
YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia;

Mengingat : 1. 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);

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PEMBERIAN, PELEPASAN ATAU PENGALIHAN HAK ATAS PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA.

Pasal 1

- (1) Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun.
- (2) Perolehan rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan:
  - a. membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik; atau

- b. membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.
- (3) Dalam hal Orang Asing membeli rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

#### Pasal 2

- (1) Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua.
- (2) Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan rumah tunggal atau satuan rumah susun dengan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 3

Tata cara pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai untuk Orang Asing dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 4

- (1) Hak atas rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Dalam hal rumah tunggal dengan Hak Pakai di atas Hak Milik, pembebanan hak dilakukan dengan persetujuan dari pemegang Hak Milik.

- (3) Dalam hal rumah tunggal atau Satuan Rumah Susun dengan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, pembebanan hak dilakukan dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

#### Pasal 5

- (1) Hak atas rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Dalam hal peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) karena waris dan ahli waris merupakan Orang Asing, Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia.
- (3) Peralihan hak atas rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 6

- (1) Apabila Orang Asing/ahli waris tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Keterangan mengenai Orang Asing/Ahli Waris yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak karena meninggalkan Indonesia atau tidak lagi mempunyai izin tinggal, diperoleh dari Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.

- (3) Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka rumah dan tanahnya:
  - a. di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara;
  - b. menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian.
- (4) Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Hasil lelang sebagaimana ayat (4) diberikan kepada Orang Asing/Ahli Waris, setelah dikurangi dengan biaya lelang serta barang atau biaya lain yang telah dikeluarkan.

#### Pasal 7

- (1) Hapusnya Hak Pakai untuk Orang Asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hapusnya Hak Pakai untuk Orang Asing di atas tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan, kembali menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.

#### Pasal 8

Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing dan peraturan perubahannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 21 Maret 2016

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

FERRY MURSYIDAN BALDAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN

NOMOR