

Lampiran 1

QUESTIONNAIRE ON CONSUMER BEHAVIOUR OF FOREIGNER TOWARDS APARTMENTS IN RELATION TO PP. NO. 41/1996 (GOVERNMENT REGULATION NO. 41/1996)

Dear respondents,

This questionnaire is concerned with the foreign ownership of real estate property in Indonesia. The regulation for this matter is set out in the Government Regulation No. 41/1996. It specifically extends the usage right (a special right for foreign residents) from, previously, five years to twenty-five years. It also contains additional requirements, such as the property must fall within a certain level of luxury, and must only be limited to one property.

As a student researcher, I wish to analyze the impact of this regulation on the ownership of apartments as a type of real estate property by foreign residents in Indonesia. Your willingness and attention in filling this questionnaire would be deeply appreciated. Thank you.

1. Citizenship :
2. How long have you been staying in Surabaya-Indonesia ?
3. Description for your current stay in Indonesia :
 - a. work – related
 - b. holiday/travel
 - c. personal business
 - d. ...
4. Your current residence is best described as :
 - a. work – provided house
 - b. private – owned house

- c. rented house
 - d. an apartment
5. Your opinion of foreigners being granted permission to own a private property in Indonesia :
- a. very good
 - b. indifferent
 - c. unable to form any opinion, current regulation needs further
 - d. ...
6. Your opinion on current regulation in Indonesia :
- a. well enforced
 - b. frequently changing
 - c. incomplete
 - d. ...
7. Your personal preference for the type of property in Indonesia :
- a. private – owned house
 - b. apartment
 - c. rented house
 - d. ...
8. Your opinion on the service given by the vendor/developer towards consumers :
- a. improvement needed in fulfilling the promises
 - b. improvement needed in responsive complaint management.
 - c. Improvement needed in delivering a service of international quality
 - d. Sufficient/good enough
9. In your opinion, the nature of supporting facilities in apartment in Indonesia is :
- a. sufficient
 - b. insufficient
 - c. very insufficient/immediate improvement needed
 - d. ...

10. In your opinion, which of the facilities below needs to be, but is not always, available to support apartment properties :
- sport facilities both indoor and outdoor
 - communication facilities
 - surrounding scenery
 - tight security systems
 - ...
11. Your opinion on the ownership status for foreigners on apartments :
- further clarification needed
 - its certainty not always guaranteed
 - sufficiently clear
 - ...
12. In your opinion, would you consider staying for a longer period, e.g. 20 years in Indonesia :
- Yes
 - No
 - Maybe
 - ...
13. Matters that might cause reluctance to stay in Indonesia :
- legal uncertainty
 - citizenship status
 - unnecessary rules and procedures
 - social difficulties
 - living standard
 - ...
14. Do you have any investment interest in buying an apartment in Indonesia
- yes
 - No

15. In your opinion, what improvements are necessary on the current Government Regulation no. 41/1996 :

- a. certainty on prescribed conditions
- b. change in procedures from the current HGB (Building Usage Right) to a more certain usage Right.
- c. Additions in types of property allowed for ownership
- d. ...

Lampiran 2

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7 TAHUN 1996
(PASAL 1 – 5)**

PERATURAN

**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 persyaratannya 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 di atas 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 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 (Lembaran Negara 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 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 68, 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. Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644);

15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 76 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 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 peroleh hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan :

a. memberi 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;

(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.

• **Bersambung**

PERATURAN

• *Lanjutan*

**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**

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
Jakarta, 8 Oktober 1996**

Kepada Yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia;

2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia

3. BPP IPPAT

Nomor: 110-2871

Lampiran: 1 berkas

Perihal: Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Bersama surat ini kami sampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Dalam rangka pelaksanaan kedua peraturan tersebut kami mintakan perhatian saudara mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Mengenai pokok materi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 pada pokoknya memuat ketentuan mengenai cara perolehan rumah hunian atau tempat tinggal oleh orang asing.

Dalam rangka pemilikan rumah oleh orang asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 dapat dipastikan bahwa akan dilakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah beserta rumah oleh orang asing yang bersangkutan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7

Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perbuatan hukum termaksud di atas, baik mengenai subyek hukumnya (orang asing) (Pasal 1), mengenai cara memperoleh hak/rumah maupun mengenai batasan rumah/hak yang akan diperoleh (Pasal 2).

Selanjutnya dalam Pasal 3 dan 4 diatur kewajiban orang asing yang telah memperoleh rumah di Indonesia.

2. Mengenai orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia.

Orang asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Orang asing ini dari segi kehadirannya di Indonesia dapat di bagi dalam 2 golongan, yaitu;

a. orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), dan

b. orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Pembedaan dalam 2 golongan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkan pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, sebagai berikut:

a. bagi orang asing penatap: Izin Tinggal tetap, dan

b. bagi orang asing lainnya: Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

3. Mengenai cara memperoleh rumah.

Cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Untuk memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 dapat dilakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut:

a. Orang asing dapat membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau, membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pakai dan kemudian membangun rumah di atasnya. Pembelian Hak Pakai tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu dengan Akta PPAT dan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Demikian juga persyaratan pembangunan rumah harus mengikuti ketentuan yang berlaku, misalnya mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Pasal 2 ayat 3).

b. Orang asing dapat pula memperoleh Hak Pakai atas tanah Hak Milik (Pasal 2 ayat 1 huruf a) atau Hak Sewa Untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk dari pemegang Hak Milik (Pasal 2 ayat 1 huruf c), dan memperoleh atau membangun rumah di atasnya, Prosedur pemberian Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan atau persetujuan penggunaan dalam bentuk lain ini wajib mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

• *Bersambung*

PERATURAN

• *Lanjutan*

**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**

c. Dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai oleh orang asing berbentuk Satuan Rumah Susun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 2 ayat 1 huruf b).

Berbagai alternatif yang dapat dilakukan dalam memperoleh rumah hunian atau tempat tinggal oleh orang asing di atas disediakan untuk dipilih oleh pihak-pihak yang berkepentingan, baik pihak penyedia tanah/rumah maupun orang asing yang bersangkutan.

4. Mengenai batasan rumah yang dapat dipunyai oleh orang asing.

Peraturan Pemerintah nomor 41 Tahun 1996 membatasi bahwa rumah yang boleh dimiliki oleh orang asing hanya satu buah. Untuk memastikan hal ini kepada orang asing yang akan membeli rumah di Indonesia hendaknya diminta untuk membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada butir 3 di atas.

Selain itu Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 juga memberi batasan mengenai rumah tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi "rumah sederhana" atau "rumah sangat sederhana".

Demikianlah disampaikan untuk menjadi perhatian

**Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional
Soepi Harsono**

**Keputusan Ketua Otorita
Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam No. 151/UM-KPTS/IX/1996
tentang Pemilihan Rumah Tempat
Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing
Di Daerah Industri Pulau Batam.**

Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

Menimbang: a. bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia khususnya di Daerah Industri Pulau Batam, dimungkinkan bagi orang asing yang memiliki rumah tempat tinggal atau hunian;

b. bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Daerah Industri Pulau Batam, dipandang perlu ditetapkan dalam suatu keputusan;

Mengingat: 1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

2. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;

3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

6. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

7. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 199/M Tahun 1978 tentang Pengangkatan Prof. Dr.-Ing. B.J. Habibie sebagai Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1997 tentang Tatacara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan;

10. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;

11. Keputusan No. 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelola Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

12. Keputusan No. 017/KU-KPTS/IV/1995 tentang Pemberian Jaminan Perpanjangan Hak Alokasi Tanah Dan Penetapan Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Untuk Jangka Waktu Delapan Puluh Tahun Atas Penyerahan Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

13. Keputusan No. 02/KU-KPTS/IV/1996 tentang Penggunaan Mata Uang Rupiah Dalam Penetapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga;

Memutuskan

Menetapkan: Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Di Daerah Industri Pulau Batam

Pasal 1

(1) Orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian hanya bagi mereka yang kehadirannya di Indonesia, khususnya di wilayah Daerah Industri, yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

(2) Orang asing sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. memiliki smart card sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. M.05-IZ.01.02 Tahun 1984; atau

b. bekerja di Daerah Industri Pulau Batam sesuai dengan ijin ketenagakerjaan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang; atau

c. memiliki tanda keanggotaan dari suatu Perkumpulan Golf, Marina atau perkumpulan lain yang ditetapkan oleh Otorita Batam

• *Bersambung*