



**KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 7 April 2004

Nomor : 500-770  
Sifat : Penting  
Perihal : Proses Balik Nama Asset  
Properti BPPN.

Kepada Yth.  
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kota.  
di  
Seluruh Indonesia

Menunjuk surat Kepala Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) tanggal 18 Pebruari 2004 No. Prog-1580/BPPN/2004 yang pada pokoknya menyam-paikan kendala dalam proses balik nama pada beberapa kantor pertanahan berkaitan adanya perbedaan antara nama pemenang dengan nama yang menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dalam penjualan asset-asset properti yang dikuasai BPPN dalam Program Penjualan Asset Properti (PPAP) dengan ini diberitahukan hal-hal sebagai berikut :

1. Sebagaimana dipermaklumkan bahwa BPPN sesuai ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah (PP) No. 17 Tahun 1999 mempunyai wewenang untuk mengalihkan dan atau menjual asset dalam restrukturisasi (ADR) baik secara langsung maupun **melalui penawaran umum**.
2. Berdasarkan Tata Cara Penawaran (Term Of Reference) Program Penjualan Asset Properti/PPAP4-Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) diketahui bahwa dalam rangka penjualan asset-asset properti melalui penawaran umum calon pembeli melakukan penawaran umum terhadap asset-asset BPPN yang telah diumumkan dalam daftar asset di media massa dengan sistem penawaran tertulis satu tahap (one phase bid) yang disampaikan kepada BPPN Pusat maupun BPPN Center, dimana calon pembeli wajib menyetor biaya administrasi dan uang jaminan dan kemudian memperoleh NIP (Nomor Induk Peserta). Selanjutnya BPPN melakukan evaluasi penawaran yang diajukan oleh seluruh calon pembeli secara serentak.
3. Berdasarkan hasil evaluasi penawaran yang disampaikan calon pembeli maka ditentukan Pemenang Asset BPPN dengan Penetapan Pemenang Asset. Dengan ditetapkannya calon pembeli asset properti sebagai pemenang maka yang bersangkutan memperoleh persetujuan dan selanjutnya mempunyai privilege untuk membeli asset (tanah) tersebut. Selanjutnya yang bersangkutan harus menindak-lanjuti dengan perbuatan hukum jual beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh BPPN sesuai ketentuan yang berlaku dan kewajiban membayar BPHTB dan PPH bagi pembeli dan penjual.
4. Berkenaan dengan hal tersebut di atas, maka dengan penetapan pemenang belum terjadi peralihan hak atas tanah atau jual beli. Penetapan seorang calon pembeli sebagai pemenang asset dalam penawaran umum, pada hakekatnya hanya menimbulkan privilege untuk membeli tanah hak yang merupakan asset dalam restrukturisasi BPPN melalui acara jual beli, dan oleh karena itu yang bersangkutan dapat pula mengalihkan privilege tersebut kepada pihak lain dengan menggunakan media surat yang dilampiri surat pernyataan kedua belah pihak (pihak yang telah ditetapkan sebagai pemenang dan pihak yang menerima pengalihan) dengan menggunakan formulir yang telah disediakan BPPN.

5. Dengan dialihkannya hak pemenang untuk membeli asset properti BPPN dari calon pembeli I yang telah ditetapkan sebagai pemenang kepada pihak lain yang menerima pengalihan, maka pihak yang menerima pengalihan pada hakekatnya menggantikan kedudukan calon pembeli I untuk membeli asset-asset properti tersebut dan perbuatan jual belinya dilakukan dengan akta jual beli (PPAT) langsung dari BPPN.
6. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pihak yang ditetapkan sebagai pemenang dalam penawaran umum belum terkena kewajiban membayar BPHTB karena belum terjadi peralihan hak melainkan hanya memperoleh privilege untuk membeli asset BPPN berupa tanah hak. Dan oleh karena privilege ini dapat dialihkan maka dimungkinkan terjadi perbedaan subyek yang ditetapkan sebagai pemenang asset dengan pihak pembeli dalam akta jual beli dari BPPN.
7. Berhubung penetapan pemenang asset properti BPPN belum merupakan perbuatan hukum peralihan hak, maka pemenang asset belum terkena kewajiban membayar BPHTB. Kewajiban pembayaran BPHTB maupun PPh baru terjadi pada saat jual beli kepada pembeli yang sebenarnya akan dilaksanakan.
8. Dalam hal terjadi perbedaan subyek dalam penetapan pemenang asset properti BPPN dengan pihak dalam akat jual beli, maka Kepala Kantor Pertanahan agar mendaftarkan peralihan karena jual beli dari BPPN kepada pihak yang tercantum sebagai pembeli dalam akta jual beli tersebut, setelah pihak pembeli melunasi BPHTB dan penjual melunasi PPh.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dapat dilaksanakan.

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**ttd**

**Prof. Ir. LUTFI I. NASOETION, MSc., Ph.D.**  
**NIP. 130367083**

Tembusan kepada Yth. :

1. Sdr. Kepala BPPN di Jakarta.
2. Sdr. Dirjen Pajak Departemen Keuangan.
3. Sdr. Wakil Kepala BPN.
4. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Seluruh Indonesia.
5. Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan.
6. Deputi Bidang Informasi.
7. Direktur Pendaftaran Tanah.
8. Direktur Pajak Bumi dan Bangunan.