



PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 61 TAHUN 2024  
TENTANG  
INSENTIF TAMBAHAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN  
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN  
YANG DITANGGUNG PEMERINTAH  
TAHUN ANGGARAN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia melalui stimulasi daya beli masyarakat pada sektor perumahan telah diterapkan kebijakan insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun pada tahun 2023 dan 2024;
  - b. bahwa untuk mengakselerasi peningkatan pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu diberikan kebijakan tambahan berupa insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun pada bulan September 2024 sampai dengan bulan Desember 2024;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Insentif Tambahan Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2024;
- Mengingat :
1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3264) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2023 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2024 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6896);
6. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
7. Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2023 tentang Rincian Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2024 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 151);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 977);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92 Tahun 2023 tentang Mekanisme Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban atas Pajak Ditanggung Pemerintah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 737);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG INSENTIF TAMBAHAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2024.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai yang selanjutnya disebut Undang-Undang PPN adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
2. Pajak Pertambahan Nilai yang selanjutnya disingkat PPN adalah pajak pertambahan nilai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PPN.
3. Pengusaha Kena Pajak adalah pengusaha yang melakukan

penyerahan barang kena pajak dan/atau penyerahan jasa kena pajak yang dikenai pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PPN.

4. Barang Kena Pajak adalah barang yang dikenai pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PPN.
5. Faktur Pajak adalah bukti pungutan pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak atau penyerahan jasa kena pajak.
6. Harga Jual adalah nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh penjual karena penyerahan Barang Kena Pajak, tidak termasuk PPN yang dipungut menurut Undang-Undang PPN dan potongan harga yang dicantumkan dalam Faktur Pajak.
7. Masa Pajak adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta perubahannya.
8. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

#### Pasal 2

- (1) PPN yang terutang atas penyerahan:
  - a. rumah tapak; dan
  - b. satuan rumah susun,yang memenuhi persyaratan, ditanggung Pemerintah untuk Tahun Anggaran 2024.
- (2) Rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bangunan gedung berupa rumah tinggal atau rumah deret baik bertingkat maupun tidak bertingkat, termasuk bangunan tempat tinggal yang sebagian dipergunakan sebagai toko atau kantor.
- (3) Satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan satuan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat hunian.

#### Pasal 3

- (1) PPN terutang yang ditanggung Pemerintah atas penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, merupakan PPN atas penyerahan yang terjadi pada saat:
  - a. ditandatanganinya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah; atau
  - b. ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli lunas di hadapan notaris,sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 serta dilakukan penyerahan hak secara nyata untuk menggunakan atau menguasai rumah tapak siap huni atau satuan rumah susun siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. nama dan nomor pokok wajib pajak Pengusaha Kena

- Pajak penjual;
  - b. nama dan nomor pokok wajib pajak atau nomor induk kependudukan pembeli;
  - c. tanggal serah terima;
  - d. kode identitas rumah yang diserahterimakan;
  - e. pernyataan bermeterai telah dilakukan serah terima bangunan; dan
  - f. nomor berita acara serah terima.
- (3) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan oleh Pengusaha Kena Pajak penjual dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lama pada akhir bulan berikutnya setelah bulan dilakukannya serah terima.

#### Pasal 4

- (1) Rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 harus memenuhi persyaratan:
- a. Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
  - b. merupakan rumah tapak baru atau satuan rumah susun baru yang diserahkan dalam kondisi siap huni.
- (2) Rumah tapak baru atau satuan rumah susun baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun yang:
- a. telah mendapatkan kode identitas rumah; dan
  - b. pertama kali diserahkan oleh Pengusaha Kena Pajak penjual yang menyelenggarakan pembangunan rumah tapak atau satuan rumah susun dan belum pernah dilakukan pemindahtanganan.
- (3) Kode identitas rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kode identitas atas rumah tapak dan satuan rumah susun yang disediakan melalui aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.
- (4) Dalam hal atas rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan kepada Pengusaha Kena Pajak penjual sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dapat diberikan insentif PPN ditanggung Pemerintah dengan ketentuan:
- a. dimulainya pembayaran uang muka atau cicilan pertama kali kepada Pengusaha Kena Pajak penjual paling cepat tanggal 1 September 2024; dan
  - b. pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

#### Pasal 5

- (1) PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dimanfaatkan untuk setiap 1 (satu) orang pribadi

atas perolehan 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun.

- (2) Orang pribadi yang memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri mengenai pajak pertambahan nilai atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah sebelum peraturan Menteri ini, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini untuk pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun yang lain.
- (3) Dalam hal orang pribadi melakukan transaksi pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun sebelum 1 September 2024 namun melakukan pembatalan atas transaksi pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun, tidak dapat memanfaatkan insentif PPN yang ditanggung Pemerintah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ini untuk unit rumah tapak atau satuan rumah susun yang sama.

#### Pasal 6

Orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi:

- a. warga negara Indonesia yang memiliki nomor pokok wajib pajak atau nomor identitas kependudukan; dan
- b. warga negara asing yang memiliki nomor pokok wajib pajak sepanjang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kepemilikan rumah tapak atau satuan rumah susun bagi warga negara asing.

#### Pasal 7

- (1) PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 diberikan sebesar 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang dari bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk Masa Pajak September 2024 sampai dengan Masa Pajak Desember 2024.
- (3) Masa Pajak September 2024 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan jangka waktu PPN terutang mulai tanggal 1 September 2024 sampai dengan tanggal 30 September 2024.

#### Pasal 8

- (1) Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 wajib membuat:
  - a. Faktur Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; dan
  - b. laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah.

- (2) Pelanggaran kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (3) Dalam hal Pengusaha Kena Pajak tidak memenuhi kewajiban membuat laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
- (4) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diisi secara benar, lengkap, dan jelas termasuk identitas pembeli berupa:
  - a. nama pembeli; dan
  - b. nomor pokok wajib pajak atau nomor induk kependudukan.
- (5) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi informasi berupa kode identitas rumah pada pengisian kolom nama barang.
- (6) Faktur Pajak atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dibuat dengan menerbitkan Faktur Pajak dengan ketentuan:
  - a. untuk penyerahan dengan Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh); atau
  - b. untuk penyerahan dengan Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat:
    1. Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutanganya ditanggung Pemerintah; dan
    2. Faktur Pajak dengan kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutanganya tidak ditanggung Pemerintah.
- (7) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024".
- (8) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024" sebagaimana dimaksud pada ayat (7) belum tersedia dalam aplikasi pembuatan Faktur Pajak, Pengusaha Kena Pajak dapat melakukan pembaharuan atas keterangan yang dapat dicantumkan di Faktur Pajak melalui aplikasi dimaksud.
- (9) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang dilaporkan dalam surat pemberitahuan PPN oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun, merupakan laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (10) Pelaporan dan pembetulan surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024 sampai dengan Masa Pajak Desember 2024 dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b

sepanjang disampaikan paling lambat tanggal 31 Januari 2025.

- (11) Contoh transaksi dan pembuatan Faktur Pajak tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 9

- (1) PPN terutang atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak ditanggung Pemerintah dalam hal:
- a. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
  - b. telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan pertama sebelum tanggal 1 September 2024;
  - c. penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 September 2024 atau setelah tanggal 31 Desember 2024;
  - d. perolehan lebih dari 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun oleh 1 (satu) orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6;
  - e. rumah tapak atau satuan rumah susun dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
  - f. penyerahannya tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5); dan/atau
  - g. Pengusaha Kena Pajak tidak mendaftarkan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).
- (2) Atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai PPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

#### Pasal 10

Kepala kantor pelayanan pajak atas nama Direktur Jenderal Pajak dapat menagih PPN yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, jika diperoleh data dan/atau informasi yang menunjukkan:

- a. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
- b. perolehan lebih dari 1 (satu) unit yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah yang dilakukan oleh 1 (satu) orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1);
- c. perolehan rumah tapak atau satuan rumah susun oleh orang pribadi untuk pembelian unit rumah tapak atau satuan rumah susun yang sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3);

- d. perolehan tidak dilakukan oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- e. Masa Pajak tidak sesuai dengan periode Masa Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- f. penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4:
  - 1. tidak dibuatkan Faktur Pajak sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) sampai dengan ayat (7); dan/atau
  - 2. Faktur Pajak atas penyerahan dimaksud tidak dilaporkan dalam surat pemberitahuan PPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (9);
- g. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e; dan/atau
- h. berita acara serah terima untuk penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun yang dilakukan terhitung sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 tidak didaftarkan dalam aplikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).

#### Pasal 11

Rumah tapak atau satuan rumah susun yang telah mendapatkan fasilitas pembebasan PPN sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan tidak dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 12

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban subsidi pajak ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2024 terhadap PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 13

- (1) Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menyampaikan data rumah tapak dan satuan rumah susun termasuk data berupa berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) dan registrasi atas kode identitas rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ke Direktorat Jenderal Pajak.
- (2) Penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian keseluruhan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat tanggal 28 Februari 2025.

#### Pasal 14

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 11 September 2024

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,



SRI MULYANI INDRAWATI



Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

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

ASEP N. MULYANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK  
INDONESIA  
NOMOR 61 TAHUN 2024  
TENTANG  
INSENTIF TAMBAHAN PAJAK PERTAMBAHAN  
NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN  
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG  
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2024

CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR PAJAK

**Transaksi 1**

Ibu Rara melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah MLG0920012024T002 seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Pembayaran dilakukan dengan metode *cash* bertahap selama 4 (empat) kali, masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan ke *developer* PT Rifa Propertindo pada bulan September 2024, bulan Oktober 2024, bulan November 2024, dan bulan Desember 2024. Rumah selesai dibangun pada bulan Desember 2024. Penandatanganan akta jual beli dan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Desember 2024.

Ketentuan:

1. Pembayaran uang muka atau cicilan pertama yang dilakukan Ibu Rara tidak lebih cepat dari 1 September 2024 sehingga dapat diberikan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.
2. PPN ditanggung Pemerintah diberikan atas PPN terutang untuk pembayaran bulan September 2024 sampai dengan bulan Desember 2024 sebesar 100% (seratus persen).
3. Atas pembayaran yang dilakukan Ibu Rara bulan September 2024 sampai dengan bulan Desember 2024 masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) PT Rifa Propertindo melakukan pembuatan Faktur Pajak:
  - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
  - b. dasar pengenaan pajak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
  - c. PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.
4. Faktur Pajak tersebut pada angka 3 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024", dan dilaporkan pada surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024 sampai dengan Masa Pajak Desember 2024.
5. PT Rifa Propertindo harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat pada akhir bulan berikutnya setelah bulan penyerahan, yaitu tanggal 31 Januari 2025.

## **Transaksi 2**

Bapak Arifin membeli rumah toko pada *developer* PT Gading Jaya dengan nomor identitas rumah JKT0820112024T002 seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) bulan Desember 2023 dan dibayarkan secara *cash* bertahap dua belas kali dari bulan Desember 2023 sampai dengan bulan November 2024. Perjanjian pengikatan jual beli lunas dilakukan bulan November 2024 dan serah terima rumah toko siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Desember 2024. Bapak Arifin telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024.

Ketentuan:

1. Atas PPN yang terutang sehubungan dengan pembelian rumah toko dengan nomor identitas rumah JKT0820112024T002 oleh Bapak Arifin pada tahun 2024, insentif PPN ditanggung Pemerintah diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024.
2. Pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun yang dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini adalah pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun baru yang pembayaran uang muka atau cicilan pertama paling cepat dilakukan pada tanggal 1 September 2024.

## **Transaksi 3**

Bapak Nico membeli satu unit apartemen atau satuan rumah susun seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 kepada *developer* PT Nyaman Sentosa secara kredit selama 10 (sepuluh) tahun. Bapak Nico membayar uang muka ke *developer* bulan September 2024 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Persetujuan dan pencairan kredit dilakukan oleh bank sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan dibayarkan ke PT Nyaman Sentosa sekaligus dibuat dokumen Perjanjian pengikatan jual beli lunas pada tanggal 1 Desember 2024. Di bulan Oktober 2024 s.d. bulan Desember 2024 Bapak Nico sudah mulai melakukan pembayaran cicilan. Apartemen tersebut dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 15 Desember 2024.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian unit apartemen dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 yang dilakukan oleh Bapak Nico secara kredit melalui bank dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Bapak Nico sebesar 100% (seratus persen) atas bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Nyaman Sentosa melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan:
  - a. Untuk pembayaran uang muka bulan September 2024 membuat Faktur Pajak:
    - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
    - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
    - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.

- b. Untuk pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer* tanggal 1 Desember 2024 membuat dua Faktur Pajak sebagai berikut:
- 1) atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah):
    - a) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
    - b) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah); dan
    - c) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) = Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah; dan
  - 2) atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah):
    - a) menggunakan kode transaksi 01 (nol satu);
    - b) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
    - c) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Nyaman Sentosa.

Atas pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer*, yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya atas nilai sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) karena sebelumnya pada saat pembayaran uang muka telah memanfaatkan insentif atas nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya diberikan atas PPN terutang dari bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

4. Faktur Pajak tersebut pada angka 3 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR...TAHUN 2024", dan dilaporkan pada surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024 dan Masa Pajak Desember 2024.
5. PT Nyaman Sentosa harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Januari 2025.
6. Pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Bapak Nico kepada bank merupakan kewajiban atas kredit yang diajukan Bapak Nico dan tidak terutang PPN.

#### **Transaksi 4**

Tn. Bernard telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebagai berikut:

1. pada tahun 2021 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021 atas pembelian unit apartemen di daerah Sawangan, Depok; dan
2. pada tahun 2023 dan tahun 2024 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

7 Tahun 2024 atas pembelian unit apartemen di daerah Pamulang, Tangerang Selatan.

Pada bulan September 2024, Tn. Bernard akan membeli rumah tapak *ready stock* dengan nomor identitas rumah DPK0410042024T007 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dari *developer* PT Dharma Property. Pembayaran dilakukan *cash* di bulan September 2024. Atas pembelian rumah tapak dimaksud dibuatkan akta jual beli dan dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 21 Desember 2024. Ketentuan terkait pembelian rumah tapak dengan nomor identitas rumah DPK0410042024T007:

1. Atas pembelian rumah tapak oleh Tn. Bernard dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini meskipun sebelumnya telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Tn. Bernard sebesar 100% (seratus persen) atas bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Dharma Property melakukan pembuatan Faktur Pajak untuk pembayaran bulan September 2024, dengan ketentuan:
  - a. atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah):
    - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
    - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
    - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) ditanggung Pemerintah;
  - b. atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah):
    - 1) menggunakan kode transaksi 01 (nol satu);
    - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
    - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Dharma Property.
4. Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 3, mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024", dan dilaporkan pada surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024.
5. PT Dharma Property harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Januari 2025.

### **Transaksi 5**

Bapak Ical sebelumnya telah membeli rumah tapak dan memperoleh fasilitas PPN dibebaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023. Pada tanggal 1 November 2024, Bapak Ical membeli 1 (satu) unit rumah susun baru dengan nomor identitas rumah JKT0920122024T002 seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari *developer* PT Abo Property, yang dibayar pada saat unit rumah susun siap huni dan dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 7 Desember 2024.

Perjanjian pengikatan jual beli lunas dibuat bersamaan dengan pembayaran dan penyerahan di bulan Desember 2024.

Ketentuan:

1. Atas pembelian unit rumah susun baru dengan nomor identitas rumah JKT0920122024T002 oleh Bapak Ical, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun Bapak Ical telah memanfaatkan fasilitas PPN dibebaskan atas pembelian rumah tapak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023.
2. Atas penyerahan sekaligus pembayaran di bulan Desember 2024, PT Abo Property membuat Faktur Pajak:
  - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
  - b. dasar pengenaan pajak sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  - c. PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) = Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) ditanggung Pemerintah.
3. Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 2, mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024", dan dilaporkan pada surat pemberitahuan PPN Masa Pajak Desember 2024.
4. PT Abo Property harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Januari 2025.

---

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI