



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 7 TAHUN 2024
TENTANG
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 perlu adanya upaya menstimulasi daya beli masyarakat pada sektor perumahan, untuk itu diperlukan dukungan pemerintah berupa kebijakan pemberian insentif fiskal;
- b. bahwa dukungan pemerintah berupa kebijakan insentif fiskal di sektor perumahan pada tahun 2023 sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023, perlu untuk dilanjutkan pada tahun 2024;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang 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 Nomor 51 Tahun 1983, 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 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 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,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 Januari 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 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 2023;
 - b. pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan sejak tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024; dan
 - c. PPN ditanggung Pemerintah diberikan hanya atas PPN yang terutang atas pembayaran sisa cicilan dan pelunasan yang dibayarkan selama periode pemberian PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.

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 telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah sebelum berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sesuai Peraturan Menteri ini.
- (3) Orang pribadi yang telah mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023 dan masih terdapat sisa pembayaran yang terutang PPN pada tahun 2024, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini atas sisa pembayaran yang terutang PPN tersebut.
- (4) Orang pribadi yang telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023, tidak dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini untuk pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun yang lain.

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 untuk:
 - a. penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024, 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); atau
 - b. penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan



tanggal 31 Desember 2024, sebesar 50% (lima puluh 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 Januari 2024 sampai dengan Masa Pajak Desember 2024.
- (3) Masa Pajak Januari 2024 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan jangka waktu PPN terutang mulai tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal 31 Januari 2024.

Pasal 8

- (1) Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak dan/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) 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.
- (3) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi informasi berupa kode identitas rumah pada pengisian kolom nama barang.
- (4) Faktur Pajak atas penyerahan rumah tapak atau rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dibuat dengan menerbitkan Faktur Pajak dengan ketentuan:
 - a. untuk penyerahan dengan berita acara serah terima sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 dan:
 1. Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat 2 (dua) Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak masing-masing 50% (lima puluh persen); atau
 2. Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat:
 - a) 2 (dua) Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak masing-masing 50% (lima puluh persen) untuk bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutangnya ditanggung Pemerintah; dan
 - b) Faktur Pajak dengan kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutangnya tidak ditanggung Pemerintah;



- b. untuk penyerahan dengan berita acara serah terima sejak tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 dan:
1. Harga jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat 2 (dua) Faktur Pajak dengan:
 - a) kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutanganya tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah; dan
 - b) kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutanganya mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah;atau
 2. Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) membuat:
 - a) 2 (dua) Faktur Pajak untuk bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat Faktur Pajak dengan:
 - 1) kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutanganya tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah; dan
 - 2) kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutanganya mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah;dan
 - b) 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 mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
- (5) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024".
- (6) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2024" sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum tersedia dalam aplikasi pembuatan Faktur Pajak, Pengusaha Kena Pajak dapat melakukan pembaharuan atas keterangan yang dapat dicantumkan di Faktur Pajak melalui aplikasi dimaksud.
- (7) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang dilaporkan dalam surat pemberitahuan PPN oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun, merupakan laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (8) Pelaporan dan pembetulan surat pemberitahuan PPN Masa Pajak Januari 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.

- (9) 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 2023;
 - c. penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 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);
 - g. Pengusaha Kena Pajak tidak melaporkan laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b; dan/atau
 - h. Pengusaha Kena Pajak tidak mendaftarkan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).
- (10) Atas penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dikenai PPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (11) Contoh transaksi dan pembuatan Faktur Pajak tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 9

- (1) Untuk dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pengusaha Kena Pajak harus telah melakukan pendaftaran melalui aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat 1 Juli 2024.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan yang paling sedikit memuat:
 - a. rincian atas jumlah ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun yang sudah jadi 100% (seratus persen) dan siap diserahkan atau pekerjaan sudah selesai;
 - b. rincian atas jumlah ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun yang masih dalam proses



- pembangunan yang siap diserahkan atau pekerjaan sudah selesai dalam periode insentif; dan
- c. perkiraan Harga Jual rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.
- (3) Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menyampaikan data pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Direktorat Jenderal Pajak, Direktorat Jenderal Anggaran, dan Badan Kebijakan Fiskal.
- (4) Penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara elektronik.
- (5) Ketentuan mengenai format penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

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 dan telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023 dan/atau Tahun Anggaran 2024;
- c. perolehan tidak dilakukan oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- d. Masa Pajak tidak sesuai dengan periode Masa Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- e. penyerahan rumah tapak atau 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 (2) sampai dengan ayat (5); dan/atau
 - 2) Faktur Pajak atas penyerahan dimaksud tidak dilaporkan dalam surat pemberitahuan PPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (7);
- f. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (9) huruf e; dan/atau
- g. berita acara serah terima untuk penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun yang dilakukan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 tidak didaftarkan dalam aplikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).



Pasal 11

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

Pasal 12

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban subsidi pajak ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2024 atas PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak dan/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 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 12 Februari 2024

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 13 Februari 2024

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
ASEP N. MULYANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR 95

Salinan sesuai dengan aslinya,
Kepala Biro Umum
u.b.
Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian



Ditandatangani secara elektronik
DEWI SURIANI HASLAM

LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA
NOMOR 7 TAHUN 2024
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN YANG
DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN
2024

FORMAT DATA PENDAFTARAN SERTA CONTOH TRANSAKSI DAN
PEMBUATAN FAKTUR PAJAK ATAS PEMANFAATAN INSENTIF PAJAK
PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2024

A. FORMAT DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN INSENTIF PAJAK
PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2024

DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN INSENTIF PAJAK
PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS
PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN
TAHUN ANGGARAN 2024

No	Nama Pengusaha Kena Pajak	NPWP	Kriteria Ketersediaan Rumah	Kuantitas		Total perkiraan Harga Jual	
				Harga≤2M	Harga 2M<Harga≤5M	Harga≤2M	Harga 2M<Harga≤5M
... (1)	... (2)	... (3)	Rumah tapak dan satuan rumah susun yang sudah jadi 100% (seratus persen) dan siap diserahterimakan atau pekerjaan sudah selesai	... unit (4)	... unit (4)	Rp ... (5)	Rp ... (5)
... (1)	... (2)	... (3)	Rumah tapak dan satuan rumah susun yang akan dan/atau masih dalam proses pembangunan, yang siap diserahterimakan atau pekerjaan sudah selesai dalam periode insentif tahun anggaran 2024	... unit (4)	... unit (4)	Rp ... (5)	Rp ... (5)
Total				... unit (4)	... unit (4)	Rp ... (5)	Rp ... (5)

Demikian kami sampaikan dengan sebenarnya.



PETUNJUK PENGISIAN DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN INSENTIF PPN DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2024:

- (1) Diisi dengan nomor urut
- (2) Diisi dengan nama Pengusaha Kena Pajak.
- (3) Diisi dengan NPWP Pengusaha Kena Pajak.
- (4) Diisi dengan kuantitas unit rumah tapak dan satuan rumah susun sesuai kriteria ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun.
- (5) Diisi dengan total perkiraan harga jual atas seluruh kuantitas unit rumah tapak dan satuan rumah susun sesuai kriteria ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun.

B. CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR PAJAK ATAS PEMANFAATAN INSENTIF PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2024

Transaksi 1

Ibu Sitha melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah 537830A67567 seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Pembayaran dilakukan dengan metode *cash* bertahap selama 4 (empat) kali, masing-masing sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan ke *developer* PT Ariy Propertindo pada bulan September 2023, bulan November 2023, bulan Desember 2023, dan bulan Januari 2024. Rumah direncanakan selesai dibangun pada bulan Juni 2024, AJB dan serah terima (BAST) dilakukan pada bulan Juni 2024. Atas pembayaran bulan September, *developer* PT Ariy Propertindo telah membuat Faktur Pajak kode 01 (nol satu) sedangkan atas pembayaran bulan November 2023 dan Desember 2023 telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan membuat Faktur pajak kode 07 (nol tujuh).

Ketentuan:

1. Pembayaran yang dilakukan Ibu Sitha tidak lebih cepat dari 1 September 2023. Pembayaran yang dilakukan di bulan Januari 2024 merupakan pembayaran lanjutan atas unit rumah tapak yang sama di tahun 2023 dengan kode identitas rumah 537830A67567 sehingga dapat memanfaatkan program ini.
2. PPN ditanggung Pemerintah diberikan atas PPN terutang untuk pembayaran bulan Januari 2024 sebesar 100% (seratus persen) karena serah terima dilakukan pada bulan Juni 2024.
3. PT Ariy Propertindo melakukan pembuatan Faktur Pajak untuk pembayaran bulan Januari 2024 dengan ketentuan membuat 2 (dua) Faktur Pajak:
 - a. kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) = Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp13.750.000,00 (tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah**; dan
 - b. kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) = Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah).

- PPN terutang sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp13.750.000,00 (tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu 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 Januari 2024.
 5. PT Ariy Propertindo wajib 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 Juli 2024.

Transaksi 2

Bapak Zainal membeli rumah toko pada *developer* PT Wira Bagus dengan nomor identitas rumah 14583SP687667 seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) bulan Desember 2023 dan dibayarkan secara *cash* bertahap sepuluh kali dari bulan Desember 2023 sampai dengan bulan September 2024. PPJB lunas dilakukan bulan September dan serahterima (BAST) ruko siap huni dilakukan pada bulan Desember 2024. Bapak Zainal telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023, PT Wira Bagus telah membuat Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) untuk pembayaran yang dilakukan di bulan Desember 2023.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah toko oleh Bapak Zainal dapat memanfaatkan program ini karena merupakan kelanjutan pembelian unit ruko dengan nomor identitas rumah 14583SP687667 yang sama di tahun 2023.
2. PPN ditanggung Pemerintah diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) karena serah terima (BAST) dilakukan di bulan Desember 2024.
3. Atas pembayaran yang dilakukan Bapak Zainal bulan Januari s.d. September 2024 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) PT Wira Bagus membuat Faktur Pajak:
 - a. kode 01 (nol satu) untuk 50% (lima puluh persen) bagian pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) **tidak ditanggung Pemerintah** dan wajib dipungut oleh PT Wira Bagus; dan
 - b. kode 07 (nol tujuh) untuk 50% (lima puluh persen) bagian pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp11.000.000,00 (sebelas 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 SPT PPN masa Januari s.d. September 2024.
5. PT Wira Bagus wajib mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Januari 2025.



Transaksi 3

Ibu Olla membeli apartemen atau satuan rumah susun seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan kode identitas rumah 096789789IK89778 kepada *developer* PT Twins Development secara kredit selama 15 tahun. Ibu Olla membayar uang muka ke *developer* bulan Januari 2024 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Persetujuan dan pencairan kredit dilakukan oleh Bank sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan dibayarkan ke PT Twins Development tanggal 1 Maret 2024 sekaligus dibuat dokumen PPJB Lunas. Di bulan Januari s.d. Maret 2024 Ibu Olla sudah mulai melakukan pembayaran cicilan. Apartemen tersebut selesai dibangun, siap huni dan diserahterimakan (BAST) oleh Twins Development pada Juni 2024.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian apartemen yang dilakukan oleh Ibu Olla secara kredit melalui Bank dapat memanfaatkan program ini.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Ibu Olla sebesar 100% (seratus persen) karena serah terima dilaksanakan di bulan Juni 2024.
3. PT Twins Development melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan:
 - a. Untuk pembayaran uang muka bulan Januari 2024 membuat Faktur Pajak:
 - 1) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah**; dan
 - 2) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah**.
 - b. Untuk pembayaran pencairan kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) oleh Bank kepada *developer* tanggal 1 Maret 2024 membuat Faktur Pajak:
 - 1) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) **ditanggung Pemerintah**; dan
 - 2) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
PPN terutang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga 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 SPT PPN masa Januari dan Maret 2024.

5. PT Twins Development wajib mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Juli 2024.
6. Pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Ibu Olla kepada Bank merupakan kewajiban atas kredit yang diajukan Ibu Olla dan tidak terutang PPN.

Transaksi 4

Sdri. Susan Effendy membeli rumah kepada *developer* PT Bangun Arif Jaya tanpa uang muka seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) secara kredit melalui Bank selama 20 tahun dengan kode identitas rumah 98000HU98677. Persetujuan dan pencairan kredit dilakukan oleh Bank sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan dibayarkan kepada *developer* pada bulan November 2023. Sdri Susan telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan PT Bangun Arif Jaya telah membuat Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) atas pembayaran yang dilakukan oleh bank. Rumah tersebut dibuat AJB dan diserahterimakan pada bulan Desember 2023. Sdri. Susan Effendy hendak memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah tahun 2024 untuk pembelian apartemen dengan kode identitas rumah 9805676YH677 kepada *developer* PT Griya Yudha Utama seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Ketentuan:

Atas transaksi pembelian apartemen kepada *developer* PT Griya Yudha Utama oleh Sdri. Susan Effendy **tidak dapat** memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini karena telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah untuk pembelian rumah dari *developer* PT Bangun Arif Jaya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023.

Transaksi 5

Tn. Bernard telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah di tahun 2022 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.01/2022 atas pembelian apartemen di daerah Sawangan Depok. Pada bulan Januari 2024, Tn. Bernard akan membeli rumah tapak *ready stock* dengan nomor identitas rumah 879707909UJ8979 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dari *developer* PT Nikko Property pada bulan Januari 2024. Pembayaran dilakukan *cash* di bulan Januari 2024. Rumah tapak dimaksud dibuat AJB dan siap diserahterimakan siap huni (BAST) pada bulan Maret 2024.

Ketentuan:

1. Atas Pembelian rumah tapak oleh Tn. Bernard dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun telah memanfaatkan insentif ditanggung Pemerintah di tahun 2022 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.01/2022.
2. Insentif diberikan sebesar 100% (seratus persen) untuk PPN terutang masa Januari 2024 hanya atas dasar pengenaan pajak sampai dengan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Nikko Property melakukan pembuatan Faktur Pajak untuk pembayaran bulan Januari, dengan ketentuan:
 - a. Untuk bagian 2 Miliar yang mendapatkan insentif dibuat 2 (dua) Faktur Pajak:



- 1) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) x Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
PPN terutang sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) **ditanggung Pemerintah**; dan
 - 2) kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) x Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
PPN terutang sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) **ditanggung Pemerintah**.
- b. Untuk bagian selain 2 Miliar yang tidak diberikan insentif dibuat:
Faktur Pajak kode 01 (nol satu) dengan dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
PPN terutang sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) **tidak ditanggung Pemerintah** dan wajib dipungut oleh PT Nikko 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 SPT PPN masa Januari 2024.
 5. PT Nikko Property wajib 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 30 April 2024.

Transaksi 6

Bapak Setiya membeli rumah tapak dan memperoleh fasilitas PPN dibebaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 pada tanggal 1 Juli 2023. Pada bulan April 2024 Bapak Setiya membeli rumah susun *ready stock* dengan nomor identitas rumah 2256418UJ8979 seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari *developer* PT AAP yang dibayar pada saat rumah susun siap huni dan diserahterimakan (BAST) pada bulan Oktober 2024. PPJB lunas dibuat bersamaan dengan pembayaran dan penyerahan di bulan Oktober 2024.

Ketentuan:

1. Atas pembelian rumah susun oleh Bapak Setiya dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun telah memanfaatkan fasilitas PPN dibebaskan atas pembelian rumah tapak pada tahun 2023 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023.
2. Pembelian rumah susun oleh Bapak Setiya dapat memanfaatkan insentif Pajak Pertambahan Nilai ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya sebesar 50% (lima puluh persen) karena BAST dilakukan di bulan Oktober 2024.
3. Atas penyerahan sekaligus pembayaran di bulan Oktober 2024, PT AAP membuat Faktur Pajak:
 - a. kode 01 (nol satu) untuk 50% (lima puluh persen) dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). PPN terutang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) x 11% (sebelas persen) =



- Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) **tidak ditanggung Pemerintah** dan wajib dipungut oleh PT AAP; dan
- b. kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). PPN terutang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah**.
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 SPT PPN Masa Oktober 2024.
 5. PT AAP wajib 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 30 November 2024.

Transaksi 7

Ibu Faridah membeli rusunami dan memperoleh fasilitas pembebasan atas PPN terutang di tahun 2020 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.03/2021. Pada tahun 2024, Ibu Faridah akan membeli rumah tapak dengan nomor identitas rumah 879000909UJ8979 seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari *developer* PT Home Selaras. Pembayaran uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilakukan pada September 2023. Pada bulan November dan Desember 2023 telah dilakukan pembayaran masing-masing sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dilunasi pada saat penyerahan (BAST) unit rumah tapak siap huni di bulan Juni 2024. Pada bulan September, November, dan Desember 2023 PT Home Selaras telah membuat Faktur Pajak kode 01 (nol satu).

Ketentuan:

1. Pembelian rumah tapak oleh Ibu Faridah dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini yaitu sebesar 100% (seratus persen) untuk PPN terutang atas pembayaran di bulan Juni 2024.
2. Untuk pembayaran yang dilakukan bulan September, November dan Desember tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini, tetapi dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah dengan mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 melalui mekanisme penggantian Faktur Pajak yang sebelumnya mencantumkan kode 01 (nol satu) menjadi 07 (nol tujuh) sepanjang surat pemberitahuan PPN terkait disampaikan paling lambat tanggal 31 Januari 2025.
3. PT Home Selaras melakukan pembuatan 2 (dua) Faktur Pajak untuk pembayaran bulan Juni 2024 dengan ketentuan:
 - a. Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima

- juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp8.250.000,00 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah;**
- b. Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp8.250.000,00 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) **ditanggung Pemerintah;**
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 SPT PPN Masa Juni 2024.
5. PT Home Selaras wajib 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 Juli 2024.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
SRI MULYANI INDRAMATI

Salinan sesuai dengan aslinya,
Kepala Biro Umum
u.b.
Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian



Ditandatangani secara elektronik
DEWI SURIANI HASLAM

