



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

**SALINAN**

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 120 TAHUN 2023  
TENTANG  
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN  
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH  
TAHUN ANGGARAN 2023

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk lebih mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dalam dinamika perekonomian global, perlu diberikan dukungan pemerintah terhadap sektor industri perumahan;
- b. bahwa untuk mewujudkan dukungan pemerintah bagi sektor industri perumahan tersebut guna meningkatkan daya beli masyarakat, perlu diberikan insentif berupa pajak pertambahan nilai atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah;
- 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 2023;
- 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 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 28 Tahun 2022 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2023 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 208, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6827);
6. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
7. Peraturan Presiden Nomor 130 Tahun 2022 tentang Rincian Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2023 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 215);
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 diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 141/PMK.01/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 954);
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 2023.**

**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 oleh Pemerintah untuk Tahun Anggaran 2023.
- (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; 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 November 2023 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:
- Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
  - 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:
- telah mendapatkan kode identitas rumah; dan
  - 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 PPN ditanggung Pemerintah dengan ketentuan:
- dimulainya pembayaran uang muka atau cicilan pertama kali kepada Pengusaha Kena Pajak penjual paling cepat tanggal 1 September 2023;
  - memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan sejak tanggal 1 November 2023 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024; dan
  - 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 fasilitas PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dapat memanfaatkan fasilitas PPN ditanggung Pemerintah sesuai Peraturan Menteri ini.

#### 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 November 2023 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 PPN terutang Masa Pajak November 2023 sampai dengan Masa Pajak Desember 2023.
- (3) Masa Pajak November 2023 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan PPN terutang mulai tanggal 1 November 2023 sampai dengan tanggal 30 November 2023.

#### 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 lengkap dan benar, 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 terutanganya 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 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 terutangya 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 terutangya 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 2023".
- (6) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2023" 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 November 2023 sampai dengan Masa Pajak Desember 2023 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:
- objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
  - telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan pertama sebelum tanggal 1 September 2023;
  - penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 November 2023 atau setelah tanggal 31 Desember 2023;
  - rumah tapak atau satuan rumah susun dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
  - penyerahannya tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5);
  - Pengusaha Kena Pajak tidak melaporkan laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b; dan/atau

- g. 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

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) dan telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023;
- 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 yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), ayat (5), dan/atau ayat (7);
- f. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (9) huruf d; dan/atau
- g. berita acara serah terima untuk penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun yang dilakukan terhitung sejak tanggal 1 November 2023 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 tidak didaftarkan dalam aplikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).

#### Pasal 10

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

#### Pasal 11

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban subsidi pajak ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023 atas PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pasal 12

- (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 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 daring atau luring.
- (3) Penyampaian keseluruhan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat tanggal 29 Februari 2024.

Pasal 13

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 21 November 2023

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 21 November 2023

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

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2023 NOMOR 917

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 120 TAHUN 2023  
TENTANG  
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN  
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN  
YANG DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN  
ANGGARAN 2023

CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR ATAS PEMANFAATAN PAJAK  
PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN  
RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2023

**Transaksi 1**

Ibu Dira melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah 53783OA67567 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 Abe pada bulan September 2023 s.d. Desember 2023. Rumah direncanakan selesai dibangun pada bulan Mei 2024 dan serah terima dilakukan pada bulan Juni 2024.

Ketentuan:

1. Pembayaran yang dilakukan Ibu Dira tidak lebih cepat dari 1 September 2023, sehingga dapat memanfaatkan program ini. PPN ditanggung Pemerintah diberikan hanya atas PPN terutang atas pembayaran bulan November dan Desember 2023. PPN ditanggung Pemerintah diberikan sebesar 100% (seratus persen) karena serah terima dilakukan pada bulan Juni 2024.
2. PT Abe melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan:
  - a. untuk pembayaran bulan November 2023:
    - 1) membuat Faktur Pajak kode 07 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) = Rp13.150.000,00 (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) ditanggung Pemerintah.
    - 2) membuat Faktur Pajak kode 07 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) = Rp13.150.000,00 (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) ditanggung Pemerintah.
  - b. untuk pembayaran bulan Desember 2023:
    - 1) membuat Faktur Pajak kode 07 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) = Rp13.150.000,00 (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) ditanggung Pemerintah.



- 2) membuat Faktur Pajak kode 07 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) = Rp13.150.000,00 (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) ditanggung Pemerintah.
3. Faktur Pajak tersebut pada angka 2 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2023", dan dilaporkan pada Surat Pemberitahuan PPN Masa Pajak November 2023 dan Desember 2023.
4. PT Abe 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 Andri membeli rumah toko pada *developer* PT Griya 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. Adapun Rumah Toko dimaksud selesai dibangun, dan diserahkan pada bulan September 2024.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah toko oleh Bapak Andri dapat memanfaatkan insentif Pajak Pertambahan Nilai ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) karena berita acara serah terima diserahkan bulan September 2024 (setelah 30 Juni 2024 dan sebelum 31 Desember 2024).
2. Atas pembayaran yang dilakukan Bapak Andri bulan Desember 2023, sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). PT Griya 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 Griya.
  - 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.
3. Faktur Pajak tersebut pada angka 2 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2023", dan dilaporkan pada SPT PPN masa Desember 2023.
4. PT Griya 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 Oktober 2024.



### **Transaksi 3**

Ibu Ayu membeli apartemen atau satuan rumah susun dengan kode identitas rumah 096789789IK89778 kepada *developer* PT Propertindo Nusa bulan Desember 2023 secara cash seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Apartemen tersebut akan selesai dibangun dan diserahterimakan pada 30 Juni 2024. *Developer* PT Propertindo Nusa telah membuat 2 (dua) buah Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) Pajak Pertambahan Nilai terutang ditanggung Pemerintah masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen) berdasarkan Peraturan Menteri ini. Atas Faktur Pajak tersebut dilaporkan dalam SPT Masa PPN bulan Desember 2023 namun pada tanggal 30 Juni 2024, PT Propertindo Nusa tidak dapat melakukan serah terima dan baru bisa dilakukan pada 18 Oktober 2024.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian apartemen yang dilakukan oleh Ibu Ayu diberikan fasilitas PPN ditanggung Pemerintah hanya sebesar 50% (lima puluh persen) karena serah terima dilaksanakan setelah bulan Juni 2024 yaitu tanggal 18 Oktober 2024.
2. Salah satu Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) yang telah dibuat dengan dasar pengenaan pajak Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan PPN ditanggung Pemerintah sebesar Rp38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) wajib dibetulkan menjadi Faktur Pajak kode 01 (nol satu) dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari bagian harga Jual Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). PPN terutang Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) x11% (sebelas persen) = Rp38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Propertindo Nusa.
3. Faktur Pajak tersebut pada angka 2 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2023", dan dilaporkan pada SPT PPN masa Desember 2023.
4. PT Propertindo Nusa wajib melaporkan faktur pajak sebagaimana dimaksud dalam angka 2 dalam pembetulan SPT PPN masa Desember 2023.

### **Transaksi 4**

Sdri. Binar membeli rumah seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan tempo pembayaran selama 11 bulan kepada *developer* PT Tunas Perkasa. Atas pembelian tersebut Sdri. Binar telah melakukan pembayaran pertama pada bulan Juli 2023 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan setelahnya diperjanjikan bahwa Sdri. Binar akan melakukan pembayaran lanjutan setiap bulan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) mulai bulan Agustus 2023 sampai dengan Mei 2024 dan rumah tersebut direncanakan selesai dibangun dan diserahterimakan pada bulan Juni 2024.

Ketentuan:

Atas transaksi pembelian rumah oleh Sdri. Binar tidak dapat memanfaatkan fasilitas PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan peraturan menteri ini karena pembayaran cicilan atau uang muka telah dilakukan sebelum bulan September 2023 yaitu bulan Juli 2023.



### **Transaksi 5**

Ibu Tisa membeli rumah tapak *ready stock* dengan nomor identitas rumah 879707909UJ8979 seharga Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dari developer PT Mega Pomodoro pada bulan November 2023. Pembayaran dilakukan dengan metode cash bertahap selama 5 (lima) kali mulai bulan November 2023 sampai dengan bulan Maret 2024, masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Rumah tapak direncanakan akan diserahterimakan dan dibuat berita acara serah terima pada bulan Maret 2024.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah tapak oleh Ibu Tisa dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini yaitu sebesar 100% (seratus persen) untuk PPN terutang hanya atas dasar pengenaan pajak sampai dengan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
2. PT Mega Pomodoro melakukan pembuatan Faktur Pajak sebanyak masing-masing 2 (dua) buah untuk setiap Masa Pajak:
  - a. untuk pembayaran bulan November 2023:
    - 1) Faktur Pajak dengan kode 07 dengan dasar pengenaan 50% (lima puluh persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.
    - 2) Faktur Pajak dengan kode 07 dengan dasar pengenaan 50% (lima puluh persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.
  - b. untuk pembayaran bulan Desember 2023:
    - 1) Faktur Pajak dengan kode 07 dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.
    - 2) Faktur Pajak dengan kode 07 dengan dasar pengenaan pajak sebesar 50% (lima puluh persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN terutang sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima 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 2023", dan dilaporkan pada SPT PPN masa November 2023 dan Desember 2023.
4. PT Mega Pomodoro 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 akhir April 2024.



### **Transaksi 6**

Bapak Andru membeli apartemen ke *developer* PT AAP dengan nomor identitas rumah 17693UH687667 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) bulan Desember 2023 dan dibayarkan secara *cash* sekaligus pada Desember 2023. Adapun apartemen dimaksud selesai dibangun dan diserahkan pada bulan Juli 2024.

Ketentuan:

1. Pembelian apartemen oleh Bapak Andru dapat memanfaatkan insentif Pajak Pertambahan Nilai ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya atas bagian harga jual sampai dengan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
2. Atas pembayaran bulan Desember 2023, PPN terutang diberikan fasilitas PPN ditanggung Pemerintah 50% (lima puluh persen) karena serah terima dilakukan bulan Juli tahun 2024 (setelah bulan Juni 2024). Atas pembayaran Bapak Andru sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) pada bulan Desember 2023, PT AAP membuat Faktur Pajak:
  - a. Kode 01 (nol satu) untuk bagian yang tidak mendapatkan fasilitas PPN ditanggung Pemerintah dengan dasar pengenaan pajak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). PPN terutang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT AAP.
  - b. Kode 01 (nol satu) untuk 50% (lima puluh persen) bagian dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar) tidak diberikan PPN ditanggung Pemerintah. PPN terutang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT AAP.
  - c. Kode 07 (nol tujuh) untuk 50% (lima puluh persen) bagian dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) tidak diberikan PPN ditanggung Pemerintah. PPN terutang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh 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 2023", dan dilaporkan pada SPT PPN Masa Desember 2023.
4. 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 akhir Agustus 2024.

### **Transaksi 7**

Bapak Rayzi membeli apartemen dengan nomor identitas rumah 879000909UJ8979 seharga Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dari *developer* PT Home Selaras. Pembayaran dilakukan pada bulan Oktober 2023 sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Bulan November 2023 dilakukan pembayaran sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sisanya Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dilunasi pada saat penyerahan unit apartemen di bulan Desember 2023.



Ketentuan:

1. Pembelian apartemen oleh Rayzi dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini yaitu sebesar 100% (seratus persen) atas harga jual paling banyak sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
2. Untuk pembayaran yang dilakukan bulan Oktober tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
3. PT Home Selaras melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Untuk pembayaran yang dilakukan bulan November membuat:
    - 1) Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). PPN terutang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) ditanggung Pemerintah;
    - 2) Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak 50% (lima puluh persen) dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). PPN terutang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) ditanggung Pemerintah;
  - b. untuk pembayaran bulan Desember 2023 membuat Faktur Pajak 01 (nol satu) dengan dasar pengenaan pajak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan PPN terutang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) x 11% (sebelas persen) = Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Home Selaras.
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 2023", dan dilaporkan pada SPT PPN Masa November 2023 dan Desember 2023.
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 akhir Januari 2024.

---

MENTER KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
SRI MULYANI INDRAWATI

Salinan sesuai dengan aslinya,  
Kepala Biro Umum  
u.b.

Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian



Ditandatangani secara elektronik  
DEWI SURIANI HASLAM

