

LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 /PMK.010/2022
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH
TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2022

FORMAT DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI
DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN
SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2020, CONTOH TRANSAKSI,
SERTA CONTOH PEMBETULAN ATAU PENGANTIAN FAKTUR

A. FORMAT DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN PAJAK PERTAMBAHAN
NILAI DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK
DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2022:

DATA PENDAFTARAN PEMANFAATAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG
PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN
TAHUN ANGGARAN 2022

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 diserah terimakan 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 diserah terimakan atau pekerjaan sudah selesai dalam periode insentif tahun anggaran 2022	... 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 PPN DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN TAHUN ANGGARAN 2022:

- (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 YANG MEMENUHI PERSYARATAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 103/PMK.010/2021 NAMUN BELUM MEMENUHI PERSYARATAN PENYERAHAN HAK SECARA NYATA UNTUK MENGGUNAKAN ATAU MENGUASAI RUMAH TAPAK SIAP HUNI ATAU SATUAN RUMAH SUSUN SIAP HUNI, SERTA CONTOH PEMBETULAN ATAU PENGGANTIAN FAKTUR PAJAK

Developer PT Abe melakukan beberapa penjualan rumah tapak atau satuan rumah susun diantaranya atas konsumen dengan transaksi sebagai berikut:

Transaksi 1

Ibu Dira melakukan pembelian rumah tapak seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada tahun 2021. 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 2021 s.d. Desember 2021. PT Abe telah membuat Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) PPN ditanggung Pemerintah atas pembayaran yang dilakukan oleh ibu Dira dan telah mencantumkan kode identitas rumah. Akta Jual Beli telah ditandatangani pada bulan Desember 2021 dan rumah direncanakan akan diserahterimakan pada bulan Desember 2021, namun pada kenyataannya rumah tersebut baru dapat diserahterimakan dan dibuat Berita Acara Serah Terima (BAST) pada bulan Februari 2022.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah tapak oleh Ibu Dira dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini yaitu sebesar 50%.

2. PT Abe melakukan pembetulan Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) yang sebelumnya telah dibuat pada bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021 Menjadi:

Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan bagian harga jual sebesar 50% (lima puluh persen)

3. Membuat Faktur Pajak kode 01 (nol satu) dengan bagian harga jual sebesar 50% dan memungut PPN terutang kepada Ibu Dira sebesar 50% (lima puluh persen).
4. Mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang pada kedua Faktur Pajak.
5. Faktur Pajak tersebut pada angka 2 dan angka 3 dilaporkan pada SPT Masa PPN masa September 2021 sampai dengan Desember 2021 dan diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKS PMK NOMOR .../PMK.01/2022".
6. PT Abe wajib mendaftarkan Berita Acara Serah Terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat 31 Maret 2022.

Transaksi 2

Bapak Andri membeli rumah toko pada developer PT Abe seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) bulan September 2021 dan dibayarkan secara cash bertahap sepuluh kali dari bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Juli 2022. Adapun Rumah Toko dimaksud selesai dibangun, ditandatangani akta jual beli dan diserahterimakan pada bulan Agustus 2022. Atas pembayaran rumah Bapak Andri kepada developer PT Abe bulan Oktober 2021 sampai dengan bulan Desember 2021 telah diterbitkan Faktur Pajak 01 (nol satu) dan dipungut PPN oleh PT Abe.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah toko oleh Bapak Andri dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini yaitu sebesar 25% (dua puluh lima persen).
2. PT Abe wajib mendaftarkan rumah toko tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dan mendapatkan kode identitas rumah paling lambat 31 Maret 2022.
3. PT Abe melakukan pembetulan Faktur Pajak kode 01 (nol satu) yang sebelumnya telah dibuat pada bulan Oktober 2021 s.d. Desember 2021

Menjadi:

Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan bagian harga jual sebesar 25% (dua puluh lima persen).

4. Membuat Faktur Pajak kode 01 (nol satu) dengan bagian harga jual sebesar 75% (tujuh puluh lima persen).
5. Mengembalikan PPN sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari yang telah dipungut kepada Bapak Andri.
6. Mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang pada kedua Faktur Pajak.
7. Untuk pembayaran yang dilakukan berikutnya yaitu bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Juli 2022 Faktur Pajak dibuat dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan ini.
8. Faktur Pajak tersebut pada angka 3 dilaporkan pada SPT Masa PPN Oktober 2021 s.d. Desember 2021 dan diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKS PMK NOMOR .../PMK.01/2022".
9. PT Abe wajib mendaftarkan Berita Acara Serah Terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Agustus 2022.

Transaksi 3

Ibu Ayu membeli apartemen atau satuan rumah susun kepada *developer* PT Abe bulan Desember 2021 secara cash seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Apartemen tersebut akan selesai dibangun dan diserahterimakan pada bulan September 2022. Atas pembayaran tersebut telah ditandatangani perjanjian pengikatan jual beli lunas yang disahkan oleh notaris. *Developer* PT Abe membuat Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) PPN terutang ditanggung Pemerintah sebesar 100% (seratus persen) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-103/PMK.010/2021. Atas Faktur Pajak tersebut dilaporkan dalam SPT Masa PPN bulan November 2021 namun sampai dengan 31 Maret 2022, PT Abe tidak mendaftarkan unit apartemen atau satuan rumah susun tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat untuk mendapatkan kode identitas rumah.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian apartemen atau satuan rumah susun yang dilakukan oleh Ibu Ayu tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan ini, PPN terutang dibayar oleh Ibu Ayu.
2. Faktur pajak kode 07 (nol tujuh) yang telah dibuat wajib dibetulkan menjadi Faktur Pajak kode 01 (nol satu).



Transaksi 4

Sdri. Binar membeli rumah seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan tempo pembayaran selama 10 bulan kepada developer PT Abe. Atas pembelian tersebut Sdri. Binar telah melakukan pembayaran pertama pada bulan Januari 2021 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 Maret 2021 sampai dengan Desember 2021 dan rumah tersebut direncanakan selesai dibangun dan diserahkan terimakan pada bulan Desember 2021, namun Sdri. Binar tidak dapat membayar termin bulan Desember 2021 rumah tersebut sehingga pelunasan, penandatanganan akta jual beli dan serahterima rumah baru dilaksanakan pada bulan Januari 2022. Atas pembayaran yang telah dilakukan Sdri. Binar, developer PT Abe telah membuat Faktur Pajak diantaranya:

- Faktur Pajak kode 01 (nol satu) untuk pembayaran bulan Januari 2021 dan atas PPN terutang telah dipungut oleh developer PT Abe kepada Sdri. Binar.
- Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) untuk pembayaran bulan Maret 2021 sampai dengan bulan November 2021 dengan PPN terutang ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 103/PMK.01/2021.

Atas Faktur Pajak yang dibuat telah mencantumkan kode identitas rumah.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah yang dilakukan oleh Sdri. Binar dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ini.
2. Besar PPN yang ditanggung Pemerintah yaitu 50% (lima puluh persen) hanya atas pelunasan yang dilakukan oleh Sdri Binar dari bulan Maret 2021 sampai dengan bulan Januari 2022.
3. PT Abe melakukan pembetulan Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) yang sebelumnya telah dibuat pada bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021
Menjadi:
Faktur Pajak kode 07 (nol tujuh) dengan bagian harga jual sebesar 50% (lima puluh persen).
4. Membuat Faktur Pajak kode 01 (nol satu) dengan bagian harga jual sebesar 50% (lima puluh persen) dan memungut PPN terutang kepada Sdri Binar sebesar 50% (lima puluh persen)
5. Mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang pada kedua Faktur Pajak.
6. Untuk pembayaran yang dilakukan bulan Januari 2022 Faktur Pajak dibuat dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan ini.
7. Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 3 dan angka 4 dilaporkan pada SPT Masa PPN masa Maret 2021 sampai dengan Desember 2021 dan

diberikan keterangan “PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKS PMK NOMOR .../PMK.01/2022”.

8. PT Abe wajib mendaftarkan Berita Acara Serah Terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 28 Februari 2022.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

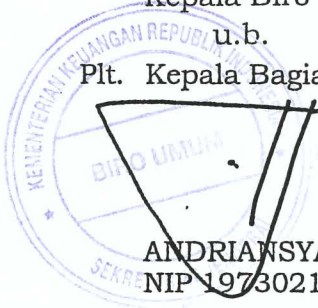
SRI MULYANI INDRAWATI

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Biro Umum

u.b.

Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian



ANDRIANSYAH

NIP 19730213 199703 1 001

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'h' followed by a diagonal stroke.