**Insentif PPN DTP Rumah Diperpanjang, Segera Manfaatkan!**

Oleh: **Rizqi Fitriana**, Pegawai Direktorat Jenderal Pajak

Sektor properti Indonesia mulai bangkit kembali pasca melandainya kurva covid 19, pemulihan ekonomi secara keseluruhan dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan mendukung kembali minat dalam pembelian properti, hal ini terbukti dari tingginya animo masyarakat yang membeli rumah saat digelarnya pameran properti di berbagai tempat. Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) rendah, penggunaan teknologi dalam pemasaran properti dan kebijakan pemerintah terkait perpajakan dengan cara pemberian insentif turut memberikan dampak positif pada permintaan properti.

Dalam rangka menjaga momentum pertumbuhan sektor properti di tahun 2024, sejumlah kebijakan strategis telah dilakukan pemerintah seperti insentif fiskal untuk menstimulus sektor properti. Sebagai bagian dari program pemulihan ekonomi nasional, pemerintah kembali memberikan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk pembelian rumah pada tahun 2024. Transaksi di bidang properti merupakan transaksi yang mempunyai efek berganda yang besar terhadap sektor ekonomi lainnya, seperti sektor tenaga kerja dan sektor perdagangan material bahan bangunan. Sehingga melalui perpanjangan insentif ini diharapkan terjadi peningkatan aktivitas transaksi properti yang akan berdampak positif terhadap aktivitas ekonomi terkait lainnya.

Melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 7 tahun 2024 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2024, pemerintah resmi memperpanjang insentif PPN DTP atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun hingga akhir 2024. PPN DTP diberikan untuk PPN terutang masa pajak Januari sampai dengan Desember 2024, dengan periode pemberian insentif terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Penyerahan rumah periode 1 Januari sampai dengan 30 Juni 2024, PPN DTP diberikan sebesar 100% dari PPN yang terutang dari bagian Dasar Pengenaan Pajak (DPP) sampai dengan Rp2.000.000.000 dengan harga jual maksimal Rp5.000.000.000;
2. Penyerahan rumah periode 1 Juli sampai dengan 31 Desember 2024, PPN DTP diberikan sebesar 50% dari PPN yang terutang dari bagian Dasar Pengenaan Pajak (DPP) sampai dengan Rp2.000.000.000 dengan harga jual maksimal Rp5.000.000.000.

Kendati demikian, tidak semua pembelian rumah bisa memperoleh insentif PPN DTP. Berdasarkan pasal 4 PMK nomor 7 tahun 2024, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi supaya penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun mendapatkan insentif PPN DTP, yaitu:

1. Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000, dan
2. Rumah tapak atau satuan rumah susun harus dalam keadaan baru yang diserahkan dalam kondisi siap huni.

PPN terutang yang ditanggung pemerintah merupakan PPN atas penyerahan yang terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas di hadapan notaris, serta dilakukan penyerahan hak secara nyata untuk menggunakan atau menguasai rumah siap huni yang dibuktikan dengan BAST sejak tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2024.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dari PMK nomor 7 tahun 2024, bahwa insentif ini:

1. Hanya dapat dimanfaatkan 1 (satu) kali oleh WNI maupun WNA;
2. Hanya diberikan atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun baru yang telah mendapatkan Kode Identitas Rumah (KIR) dari aplikasi Sikumbang;
3. Dapat dimanfaatkan atas penyerahan dengan skema cicilan;
4. Dapat dimanfaatkan walaupun pembayaran uang muka atau cicilan pertama telah dilakukan sebelum berlakunya PMK nomor 120 tahun 2023, asal tidak lebih lama dari tanggal 1 September 2023;
5. Dapat dimanfaatkan, tetapi rumah tapak atau satuan rumah susun tersebut tidak boleh dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan

DJP bisa menagih PPN atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun yang semula ditanggung pemerintah dalam hal diperoleh data dan/atau informasi yang menunjukkan adanya kondisi berikut,

1. Objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sesuai ketentuan PMK nomor 7 tahun 2024;
2. Perolehan lebih dari 1 (satu) unit yang mendapatkan insentif PPN DTP yang dilakukan oleh 1 (satu) orang pribadi;
3. Perolehan tidak dilakukan oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam PMK nomor 7 tahun 2024;
4. Masa pajak tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK nomor 7 tahun 2024;
5. Penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun tidak dibuatkan faktur pajak sesuai ketentuan;
6. Dilakukan pemindahtanganan, dan/atau;
7. Penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun tidak didaftarkan dalam sistem aplikasi Kementerian PUPR (aplikasi Sikumbang).

Bagi orang pribadi yang telah memanfaatkan insentif PPN DTP sesuai PMK nomor 120 tahun 2023, sudah tidak dapat memanfaatkan insentif PPN DTP sesuai PMK nomor 7 tahun 2024. Namun, ada beberapa kondisi orang pribadi masih dapat memanfaatkan insentif DTP PPN sesuai PMK nomor 7 tahun 2024 meskipun sebelumnya pernah mendapatkan insentif PPN DTP, yakni dalam hal:

1. Orang pribadi telah memanfaatkan insentif DTP PPN sebelum berlakunya PMK nomor 120 tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023;
2. Orang pribadi yang telah mendapatkan insentif PPN DTP berdasarkan PMK nomor 120 tahun 2023, namun masih terdapat sisa pembayaran yang terutang PPN pada tahun 2024.

Ok tunggu apa lagi? Segera manfaatkan insentif PPN DTP ini. 1 (satu) unit rumah yang kamu beli dapat membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional 2024.

*\*) Artikel ini merupakan pendapat pribadi penulis dan bukan cerminan sikap instansi tempat penulis bekerja.*