

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

