LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA
NOMOR 61 TAHUN 2024
TENTANG
INSENTIF TAMBAHAN PAJAK PERTAMBAHAN
NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2024

CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR PAJAK

Transaksi 1

Ibu Rara melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah MLG0920012024T002 seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Pembayaran dilakukan dengan metode *cash* bertahap selama 4 (empat) kali, masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan ke *developer* PT Rifa Propertindo pada bulan September 2024, bulan Oktober 2024, bulan November 2024, dan bulan Desember 2024. Rumah selesai dibangun pada bulan Desember 2024. Penandatanganan akta jual beli dan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Desember 2024.

Ketentuan:

1. Pembayaran uang muka atau cicilan pertama yang dilakukan Ibu Rara tidak lebih cepat dari 1 September 2024 sehingga dapat diberikan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.
2. PPN ditanggung Pemerintah diberikan atas PPN terutang untuk pembayaran bulan September 2024 sampai dengan bulan Desember 2024 sebesar 100% (seratus persen).
3. Atas pembayaran yang dilakukan Ibu Rara bulan September 2024 sampai dengan bulan Desember 2024 masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) PT Rifa Propertindo melakukan pembuatan Faktur Pajak:
 - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b. dasar pengenaan pajak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - c. PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima 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 surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024 sampai dengan Masa Pajak Desember 2024.
5. PT Rifa Propertindo harus 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 Januari 2025.

Transaksi 2

Bapak Arifin membeli rumah toko pada *developer* PT Gading Jaya dengan nomor identitas rumah JKT0820112024T002 seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) bulan Desember 2023 dan dibayarkan secara *cash* bertahap dua belas kali dari bulan Desember 2023 sampai dengan bulan November 2024. Perjanjian pengikatan jual beli lunas dilakukan bulan November 2024 dan serah terima rumah toko siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Desember 2024. Bapak Arifin telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024.

Ketentuan:

1. Atas PPN yang terutang sehubungan dengan pembelian rumah toko dengan nomor identitas rumah JKT0820112024T002 oleh Bapak Arifin pada tahun 2024, insentif PPN ditanggung Pemerintah diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024.
2. Pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun yang dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini adalah pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun baru yang pembayaran uang muka atau cicilan pertama paling cepat dilakukan pada tanggal 1 September 2024.

Transaksi 3

Bapak Nico membeli satu unit apartemen atau satuan rumah susun seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 kepada *developer* PT Nyaman Sentosa secara kredit selama 10 (sepuluh) tahun. Bapak Nico membayar uang muka ke *developer* bulan September 2024 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Persetujuan dan pencairan kredit dilakukan oleh bank sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan dibayarkan ke PT Nyaman Sentosa sekaligus dibuat dokumen Perjanjian pengikatan jual beli lunas pada tanggal 1 Desember 2024. Di bulan Oktober 2024 s.d. bulan Desember 2024 Bapak Nico sudah mulai melakukan pembayaran cicilan. Apartemen tersebut dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 15 Desember 2024.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian unit apartemen dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 yang dilakukan oleh Bapak Nico secara kredit melalui bank dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Bapak Nico sebesar 100% (seratus persen) atas bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Nyaman Sentosa melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan:
 - a. Untuk pembayaran uang muka bulan September 2024 membuat Faktur Pajak:
 - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) = Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah.

- b. Untuk pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer* tanggal 1 Desember 2024 membuat dua Faktur Pajak sebagai berikut:
- 1) atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah):
 - a) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah); dan
 - c) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) = Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ditanggung Pemerintah; dan
 - 2) atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah):
 - a) menggunakan kode transaksi 01 (nol satu);
 - b) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
 - c) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Nyaman Sentosa.

Atas pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer*, yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya atas nilai sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) karena sebelumnya pada saat pembayaran uang muka telah memanfaatkan insentif atas nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini hanya diberikan atas PPN terutang dari bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

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 September 2024 dan Masa Pajak Desember 2024.
5. PT Nyaman Sentosa harus 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 Januari 2025.
6. Pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Bapak Nico kepada bank merupakan kewajiban atas kredit yang diajukan Bapak Nico dan tidak terutang PPN.

Transaksi 4

Tn. Bernard telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebagai berikut:

1. pada tahun 2021 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021 atas pembelian unit apartemen di daerah Sawangan, Depok; dan
2. pada tahun 2023 dan tahun 2024 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

7 Tahun 2024 atas pembelian unit apartemen di daerah Pamulang, Tangerang Selatan.

Pada bulan September 2024, Tn. Bernard akan membeli rumah tapak *ready stock* dengan nomor identitas rumah DPK0410042024T007 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dari *developer* PT Dharma Property. Pembayaran dilakukan *cash* di bulan September 2024. Atas pembelian rumah tapak dimaksud dibuatkan akta jual beli dan dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 21 Desember 2024. Ketentuan terkait pembelian rumah tapak dengan nomor identitas rumah DPK0410042024T007:

1. Atas pembelian rumah tapak oleh Tn. Bernard dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini meskipun sebelumnya telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Tn. Bernard sebesar 100% (seratus persen) atas bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Dharma Property melakukan pembuatan Faktur Pajak untuk pembayaran bulan September 2024, dengan ketentuan:
 - a. atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah):
 - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
 - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) ditanggung Pemerintah;
 - b. atas dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah):
 - 1) menggunakan kode transaksi 01 (nol satu);
 - 2) dasar pengenaan pajak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
 - 3) PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Dharma 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 surat pemberitahuan PPN Masa Pajak September 2024.
5. PT Dharma Property harus 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 Januari 2025.

Transaksi 5

Bapak Ical sebelumnya telah membeli rumah tapak dan memperoleh fasilitas PPN dibebaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023. Pada tanggal 1 November 2024, Bapak Ical membeli 1 (satu) unit rumah susun baru dengan nomor identitas rumah JKT0920122024T002 seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari *developer* PT Abo Property, yang dibayar pada saat unit rumah susun siap huni dan dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 7 Desember 2024.

Perjanjian pengikatan jual beli lunas dibuat bersamaan dengan pembayaran dan penyerahan di bulan Desember 2024.

Ketentuan:

1. Atas pembelian unit rumah susun baru dengan nomor identitas rumah JKT0920122024T002 oleh Bapak Ical, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun Bapak Ical telah memanfaatkan fasilitas PPN dibebaskan atas pembelian rumah tapak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023.
2. Atas penyerahan sekaligus pembayaran di bulan Desember 2024, PT Abo Property membuat Faktur Pajak:
 - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b. dasar pengenaan pajak sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - c. PPN terutang sebesar 11% (sebelas persen) x Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) = Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga 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 2024", dan dilaporkan pada surat pemberitahuan PPN Masa Pajak Desember 2024.
4. PT Abo Property harus 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 Januari 2025.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI