



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.137, 2022

KEMENKEU. Ditanggung Pemerintah Tahun
Anggaran 2022. Penyerahan Rumah Tapak.
Satuan Rumah Susun. PPN. Pencabutan.

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk lebih mendorong daya beli masyarakat di sektor industri perumahan guna mempercepat pertumbuhan dan pemulihan ekonomi nasional, perlu menyesuaikan kembali kebijakan mengenai pajak pertambahan nilai atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah tahun anggaran 2022;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022;
- 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 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) dan/atau dalam rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6516);
 6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2021 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6735);
 7. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
 8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2022.

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 beserta perubahannya.
2. Pajak Pertambahan Nilai yang selanjutnya disingkat dengan PPN adalah Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud 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 berdasarkan Undang-Undang PPN.
4. Barang Kena Pajak adalah barang yang dikenai pajak berdasarkan 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 ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang 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 2022.
- (2) Rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bangunan gedung berupa rumah tunggal atau rumah deret baik bertingkat maupun tidak bertingkat yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya, 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 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 1 Januari 2022 sampai dengan 30 September 2022.
- (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 perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat 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:
- a. Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
 - b. 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:
- a. telah mendapatkan kode identitas rumah; dan
 - b. 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 perumahan dan kawasan permukiman 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:
- a. dimulainya pembayaran uang muka atau cicilan pertama kali kepada Pengusaha Kena Pajak penjual paling lambat 1 Januari 2021;
 - b. pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan pada periode pemberian insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini; dan
 - c. PPN ditanggung Pemerintah diberikan hanya atas PPN yang terutang atas pembayaran sisa cicilan dan pelunasan yang dibayarkan mulai masa Pajak Maret 2021 sampai akhir periode pemberian PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.

Pasal 5

- (1) PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dimanfaatkan untuk setiap 1 (satu) orang pribadi atas perolehan 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun.
- (2) Dalam hal orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun pada tahun 2021, orang pribadi dimaksud dapat memanfaatkan kembali PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

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 sebesar:
 - a. 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun dengan Harga Jual paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
 - b. 25% (dua puluh lima persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun dengan Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk penyerahan yang dilakukan pada Masa Pajak Januari 2022 sampai dengan Masa Pajak September 2022.

Pasal 8

- (1) Untuk dapat memanfaatkan PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pengusaha Kena Pajak harus telah melakukan pendaftaran melalui 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.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan yang paling sedikit memuat:
 - a. rincian atas jumlah ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun yang sudah jadi 100% (seratus persen) dan siap diserahterimakan atau pekerjaan sudah selesai;
 - b. rincian atas jumlah ketersediaan rumah tapak dan satuan rumah susun yang masih dalam proses

- pembangunan yang siap diserahterimakan atau pekerjaan sudah selesai dalam periode insentif; dan
- c. perkiraan Harga Jual rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.
- (3) Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menyampaikan data pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lambat 7 April 2022 kepada Direktorat Jenderal Pajak, Direktorat Jenderal Anggaran, dan Badan Kebijakan Fiskal.
- (4) Penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara daring atau luring.
- (5) Ketentuan mengenai format penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 9

- (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 dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang

mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebesar 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, dibuat dengan menerbitkan 2 (dua) buah Faktur Pajak, terdiri atas:

- a. Faktur Pajak dengan kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah; dan
 - b. Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
- (5) Faktur Pajak atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PPN yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, dibuat dengan menerbitkan 2 (dua) buah Faktur Pajak, terdiri atas:
- a. Faktur Pajak dengan kode transaksi 01 (nol satu) untuk bagian 75% (tujuh puluh lima persen) Harga Jual yang tidak mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah; dan
 - b. Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 25% (dua puluh lima persen) Harga Jual yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah.
- (6) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR .../PMK.010/2022".
- (7) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR .../PMK.010/2022" sebagaimana dimaksud pada ayat (6) belum tersedia dalam aplikasi pembuatan Faktur Pajak, Pengusaha Kena Pajak dapat melakukan pembaharuan atas keterangan

yang dapat dicantumkan di Faktur Pajak melalui aplikasi dimaksud.

- (8) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaporkan dalam surat pemberitahuan masa 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.
- (9) Pelaporan dan pembetulan surat pemberitahuan masa PPN Januari 2022 sampai dengan September 2022 dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang disampaikan paling lambat 31 Oktober 2022.
- (10) PPN terutang atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak ditanggung Pemerintah dalam hal:
 - a. Pengusaha Kena Pajak tidak melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2);
 - b. penyerahannya dilakukan sebelum bulan Maret 2021 atau setelah berakhirnya periode pemberian insentif PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
 - c. rumah tapak atau satuan rumah susun dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
 - d. penyerahannya tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (6);
 - e. Pengusaha Kena Pajak tidak melaporkan laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan/atau
 - f. Pengusaha Kena Pajak tidak mendaftarkan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (11) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf e berlaku untuk penyerahan rumah tapak dan/atau satuan

rumah susun yang dilakukan terhitung sejak bulan Januari 2022 sampai dengan bulan September 2022.

- (12) Atas penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dikenai PPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Pasal 10

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. pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) tidak dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak;
- b. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
- c. perolehan lebih dari satu unit yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah yang dilakukan oleh satu orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah tahun anggaran 2022;
- d. perolehan tidak dilakukan oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- e. Masa Pajak tidak sesuai dengan periode Masa Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- f. penyerahan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), ayat (6), dan/atau ayat (7);
- g. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (10) huruf c; dan/atau
- h. berita acara serah terima untuk penyerahan rumah tapak dan/atau satuan rumah susun yang dilakukan terhitung sejak bulan Januari 2022 sampai dengan bulan September 2022 tidak didaftarkan dalam aplikasi

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).

Pasal 11

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 12

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

Pasal 13

- (1) Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman 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 (2), 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 7 November 2022.

Pasal 14

- (1) Rumah tapak dan satuan rumah susun yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2021, namun belum memenuhi persyaratan 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 paling lambat 31 Desember 2021, diberikan PPN ditanggung Pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini sepanjang 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 dilakukan paling lambat 30 September 2022.

- (2) Dalam hal terdapat penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan atas penyerahan tersebut telah diterbitkan Faktur Pajak sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, atas Faktur Pajak yang telah diterbitkan dimaksud dapat dilakukan pembedahan atau penggantian Faktur Pajak.
- (3) Dalam hal dilakukan pembedahan atau penggantian Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Faktur Pajak tersebut harus dilaporkan dalam surat pemberitahuan masa pembedahan yang disampaikan paling lambat 31 Oktober 2022.
- (4) Atas pembedahan atau penggantian Faktur Pajak yang dilaporkan dalam surat pemberitahuan masa pembedahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi pemanfaatan PPN ditanggung Pemerintah.
- (5) Contoh transaksi yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan contoh pembuatan faktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 15

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran

2021 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 881), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 16

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 2 Februari 2022

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2022

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BENNY RIYANTO

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 PENGGANTIAN 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 diserahkan 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 diserahkan 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.010/2022".
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.010/2022".
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 permukiman 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.010/2021.

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.010/2022".

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