

Penerbitan PMK 60 dan Jenis Rumah yang dibebaskan PPN

Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 60/PMK.010/2023 Tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Rumah Pekerja yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

Salah satu fasilitas pajak pertambahan nilai (PPN) yang diberikan pemerintah adalah pembebasan PPN atas penyerahan hunian untuk kalangan masyarakat menengah bawah.

Sehingga Peraturan ini diterbitkan untuk mengatur harga rumah subsidi. Fasilitas ini diberikan guna membuka kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dalam kondisi harga tanah dan bangunan yang terus meningkat.

Ada pula hunian yang dibebaskan PPN tersebut berupa rumah susun sederhana, rumah sederhana, rumah sangat sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar, dan perumahan lainnya.

Rumah Susun Sederhana Milik

Rumah susun sederhana milik merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi/WC dan dapur, baik menjadi satu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal.

Rumah susun sederhana milik merupakan Barang Kena Pajak (BKP) tertentu yang bersifat strategis yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan PPN.

Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik.

Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana

Rumah susun sederhana milik merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi/WC dan dapur, baik menjadi satu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal.



Peraturan itu mengatur bahwa unit hunian berupa rumah susun sederhana milik yang dibebaskan PPN harus memenuhi persyaratan berikut:

- **Luas** untuk setiap hunian **paling sedikit 21 m2** dan **tidak melebihi 36 m2**;
- Pembangunannya mengacu kepada Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- Batasan harga jualnya tertentu serta diperuntukkan bagi orang pribadi dengan penghasilan tertentu.

Batasan harga jual tertentu yang dimaksud adalah **tidak melebihi Rp250 juta**. Sedangkan **batasan penghasilan tertentu** adalah **tidak melebihi Rp7 juta**.



Rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN adalah rumah yang memenuhi ketentuan yaitu :

- **Luas** bangunan **tidak melebihi 36 m²**
- Harga jual tidak melebihi batasan harga jual dengan ketentuan bahwa batasan harga jual didasarkan pada kombinasi zona dan tahun yang berkesesuaian sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini
- Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki
- **Luas tanah tidak kurang dari 60 m²**
- Perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.



Batasan Harga Jual Rumah

Dalam peraturan ini, batasan harga jual tertinggi dibagi menjadi lima wilayah:

- ✓ Wilayah Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatra (kecuali Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai) untuk tahun 2023 sebesar Rp162 juta dan mulai tahun 2024 sebesar Rp166 juta.
- ✓ Wilayah Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu) pada tahun 2023 sebesar Rp177 juta dan mulai tahun 2024 sebesar Rp182 juta.
- ✓ Wilayah Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas) sebesar Rp168 juta untuk tahun 2023 dan mulai tahun 2024 sebesar Rp173 juta.
- ✓ Wilayah Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Mahakam Ulu untuk tahun 2023 sebesar Rp181 juta dan mulai tahun 2024 sebesar Rp185 juta.
- ✓ Wilayah Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan untuk tahun 2023 sebesar Rp234 juta dan mulai tahun 2024 sebesar Rp240 juta.

Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, dan Perumahan Lainnya.

Peraturan mengenai pembebasan PPN atas penyerahan Pondok Boro, Asrama Pelajar, dan Perumahan Lainnya masih menggunakan peraturan lama, yaitu PMK 36/2007.

Pondok Boro yang dibebaskan dari pengenaan PPN adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat yang dibangun dan dibiayai oleh perorangan atau koperasi buruh atau koperasi karyawan. Hunian ini diperuntukkan bagi para buruh tidak tetap atau para pekerja sektor informal berpenghasilan rendah dengan biaya sewa yang disepakati dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun.

Ada juga asrama mahasiswa dan pelajar yang dibebaskan PPN adalah bangunan bertingkat atau tidak bertingkat yang dibangun dan dibiayai oleh universitas atau sekolah, perorangan atau Pemerintah Daerah yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diperoleh.



Sementara perumahan lainnya yang dibebaskan dari pengenaan PPN meliputi:

- Rumah pekerja, yaitu tempat hunian, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh suatu perusahaan, diperuntukkan bagi karyawannya sendiri dan bersifat tidak komersil, yang memenuhi ketentuan yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh;
- Bangunan yang diperuntukkan bagi korban bencana alam nasional.

Ketentuan Faktor Pajak

Kode Faktur Pajak yang diterbitkan untuk impor dan/atau penyerahan BKP Strategis adalah kode 08. Kode ini digunakan atas penyerahan yang dibebaskan dari pengenaan PPN atau PPN dan PPnBM, berdasarkan peraturan khusus yang berlaku antara lain:

- Ketentuan yang mengatur mengenai impor dan/atau penyerahan BKP tertentu dan/atau penyerahan jasa kena pajak (JKP tertentu yang dibebaskan dari pengenaan PPN).
- Ketentuan yang mengatur mengenai impor dan/atau penyerahan barang kena pajak tertentu yang bersifat strategis yang dibebaskan dari pengenaan PPN.
- Ketentuan yang mengatur mengenai pemberian pembebasan PPN dan/atau PPnBM kepada perwakilan negara asing dan badan internasional serta pejabatnya.

Contoh Format Surat Keterangan Bermaterai dari Pemberi Kerja Mengenai Besarnya Penghasilan

SURAT KETERANGAN DARI PEMBERI KERJA MENGENAI BESARNYA PENGHASILAN

Yang menandatangani surat keterangan ini:

nama :(1)
jabatan :(2)
nama instansi/perusahaan :(3)
nomor pokok wajib pajak/
nomor induk kependudukan :(4)

bertindak selaku pimpinan/pemberi kerja dari
nama :(5)
nomor induk kependudukan/
nomor pokok wajib pajak :(6)

dengan ini memberikan keterangan bahwa penghasilan yang diterima oleh Saudara(7) adalah sebesar Rp.....(8) setiap bulannya.

Demikian surat keterangan ini diisi dan ditandatangani tanpa paksaan serta dapat dipertanggungjawabkan.

(tempat), (tanggal)...(9)
Yang memberikan keterangan,

Karyawan
meterai
(nama).....(10)

(nama).....(11)
(jabatan)....(12)

Contoh Format Surat Pernyataan Besarnya Penghasilan (Pembeli Melakukan Kegiatan Usaha atau Pekerjaan Bebas)

SURAT PERNYATAAN BESARNYA PENGHASILAN ATAS KEGIATAN USAHA ATAU PEKERJAAN BEBAS

Yang menandatangani surat pernyataan ini:

nama :(1)
nomor induk kependudukan/
nomor pokok wajib pajak :(2)
pekerjaan :(3)

dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penghasilan yang saya terima dari kegiatan usaha atau pekerjaan bebas adalah sebesar Rp.....(4) setiap bulannya.

Demikian surat keterangan ini diisi dan ditandatangani tanpa paksaan serta dapat dipertanggungjawabkan.

(tempat), (tanggal)...(5)
Yang menyatakan,

meterai

(nama).....(6)

