



PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 90 TAHUN 2025
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH
TAHUN ANGGARAN 2026

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa untuk menjaga keberlangsungan pertumbuhan ekonomi Indonesia melalui stimulasi daya beli masyarakat pada sektor perumahan telah diterapkan kebijakan insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun pada tahun 2023, 2024, dan 2025;
b. bahwa agar pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap terjaga, pemerintah memberikan paket kebijakan ekonomi untuk kesejahteraan berupa insentif pajak pertambahan nilai atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah tahun anggaran 2026;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2026;

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 Tahun 1983 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3264) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);
5. Peraturan Presiden Nomor 158 Tahun 2024 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 354);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92 Tahun 2023 tentang Mekanisme Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban atas Pajak Ditanggung Pemerintah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 737);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1063);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2026.

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 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
2. Pajak Pertambahan Nilai yang selanjutnya disingkat PPN adalah pajak pertambahan nilai sebagaimana diatur 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 sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PPN.
4. Barang Kena Pajak adalah barang yang dikenai pajak sebagaimana diatur dalam 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 diatur dalam Undang-Undang mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta perubahannya.
8. Surat Pemberitahuan Masa PPN adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran PPN, objek PPN dan/atau bukan objek PPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan untuk suatu Masa Pajak.
9. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

Pasal 2

- (1) PPN yang terutang atas penyerahan:
 - a. rumah tapak; dan
 - b. satuan rumah susun,yang memenuhi persyaratan, ditanggung pemerintah untuk tahun anggaran 2026.
- (2) Rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bangunan gedung berupa rumah tinggal atau rumah deret baik bertingkat maupun tidak bertingkat, 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 PPN atas penyerahan yang terjadi pada saat:
 - a. ditandatanganinya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah; atau
 - b. ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli lunas di hadapan notaris,sejak tanggal 1 Januari 2026 sampai dengan tanggal 31 Desember 2026 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 tanggal 1 Januari 2026 sampai dengan tanggal 31 Desember 2026.

- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- nama dan nomor pokok wajib pajak Pengusaha Kena Pajak penjual;
 - nama dan nomor pokok wajib pajak atau nomor induk kependudukan pembeli;
 - Harga Jual rumah tapak atau satuan rumah susun;
 - tanggal serah terima;
 - kode identitas rumah yang diserahterimakan;
 - pernyataan bermeterai telah dilakukan serah terima bangunan; dan
 - nomor berita acara serah terima.
- (3) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan oleh Pengusaha Kena Pajak penjual dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lama 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:
- Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
 - 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:
- telah mendapatkan kode identitas rumah; dan
 - 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 suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.

Pasal 5

- (1) PPN ditanggung pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dimanfaatkan untuk setiap 1 (satu) orang pribadi atas perolehan 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun.
- (2) Orang pribadi yang memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun berdasarkan ketentuan

Peraturan Menteri mengenai pajak pertambahan nilai atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah sebelum Peraturan Menteri ini, dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini untuk pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun yang lain.

- (3) Dalam hal orang pribadi melakukan transaksi pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun sebelum tanggal 1 Januari 2026 namun melakukan pembatalan atas transaksi pembelian rumah tapak atau satuan rumah susun, tidak dapat memanfaatkan insentif PPN yang ditanggung pemerintah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ini untuk unit rumah tapak atau satuan rumah susun yang sama.

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 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang dari bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) untuk rumah tapak atau satuan rumah susun dengan Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) PPN ditanggung pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk Masa Pajak Januari 2026 sampai dengan Masa Pajak Desember 2026.

Pasal 8

- (1) Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak 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 benar, lengkap, dan jelas 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 atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dibuat dengan menerbitkan Faktur Pajak dengan ketentuan:
 - a. untuk penyerahan dengan Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh); atau
 - b. untuk penyerahan dengan Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat:
 1. Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutangnya ditanggung pemerintah; dan
 2. Faktur Pajak dengan kode transaksi 04 (nol empat) untuk bagian Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutangnya tidak ditanggung pemerintah.
- (5) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025".
- (6) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025" sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum tersedia dalam aplikasi pembuatan Faktur Pajak, Pengusaha Kena Pajak dapat melakukan pembaruan atas keterangan yang dapat dicantumkan di Faktur Pajak melalui aplikasi dimaksud.
- (7) Dalam hal telah dilakukan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025" sebagaimana dimaksud pada ayat (5) masih belum tersedia dalam aplikasi pembuatan Faktur Pajak, Pengusaha Kena Pajak mencantumkan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025" pada kolom referensi Faktur Pajak.
- (8) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Masa PPN oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak 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 Masa Pajak Januari 2026 sampai dengan Masa Pajak Desember 2026 dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sepanjang disampaikan paling lambat tanggal 31 Januari 2027.
- (10) Contoh transaksi dan pembuatan Faktur Pajak tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 9

- (1) PPN terutang atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak ditanggung pemerintah dalam hal:
- a. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
 - b. telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan pertama sebelum tanggal 1 Januari 2026;
 - c. penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2026 atau setelah tanggal 31 Desember 2026;
 - d. perolehan lebih dari 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun oleh 1 (satu) orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6;
 - e. rumah tapak atau satuan rumah susun dipindah tanggalkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
 - f. Pengusaha Kena Pajak tidak membuat Faktur Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a atau atas penyerahannya tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) sampai dengan ayat (5);
 - g. Pengusaha Kena Pajak tidak mendaftarkan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3); dan/atau
 - h. Pengusaha Kena Pajak tidak melaporkan laporan realisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b.
- (2) Atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
- b. perolehan lebih dari 1 (satu) unit yang mendapatkan insentif PPN ditanggung pemerintah yang dilakukan oleh 1 (satu) orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1);
- c. perolehan rumah tapak atau satuan rumah susun oleh orang pribadi untuk pembelian unit rumah tapak atau satuan rumah susun yang sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3);
- 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 rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4:
 - 1. tidak dibuatkan Faktur Pajak sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) sampai dengan ayat (5); dan/atau
 - 2. Faktur Pajak atas penyerahan dimaksud tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Masa PPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (8);
- g. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e; dan/atau
- h. berita acara serah terima untuk penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun yang dilakukan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2026 sampai dengan tanggal 31 Desember 2026 tidak didaftarkan dalam aplikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).

Pasal 11

Rumah tapak atau satuan rumah susun yang telah mendapatkan fasilitas pembebasan PPN sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan tidak dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ini.

Pasal 12

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban subsidi pajak ditanggung pemerintah tahun anggaran 2026 terhadap PPN ditanggung pemerintah atas penyerahan rumah tapak atau satuan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

- (1) Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusana pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum 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 ayat (3) dan registrasi atas kode identitas rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ke Direktorat Jenderal Pajak.
- (2) Penyampaian data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian keseluruhan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat tanggal 5 Februari 2027.

Pasal 14

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2026.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.



Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 Desember 2025

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,



PURBAYA YUDHI SADEWA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 2025

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,



DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 1213

LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA
NOMOR 90 TAHUN 2025
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS
PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN
RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2026

CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR PAJAK

Transaksi 1

Ibu N melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah SBY0870312025T003A8 seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Pembayaran dilakukan dengan metode tunai bertahap selama 4 (empat) kali, masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan ke pengembang PT X pada bulan Januari 2026 sampai dengan bulan April 2026. Rumah selesai dibangun pada bulan Mei 2026. Penandatanganan akta jual beli dan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Mei 2026.

Atas transaksi tersebut berlaku ketentuan sebagai berikut.

1. Pembayaran uang muka atau cicilan pertama yang dilakukan Ibu N tidak lebih cepat dari 1 Januari 2026.
2. PPN ditanggung pemerintah diberikan atas PPN terutang untuk pembayaran bulan Januari 2026 sampai dengan bulan April 2026 sebesar 100% (seratus persen).
3. Atas pembayaran yang dilakukan Ibu N bulan Januari 2026 sampai dengan bulan April 2026 masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), PT X membuat Faktur Pajak:
 - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b. dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp500.000.000,00 = Rp458.333.333,33$; dan
 - c. PPN terutang sebesar $12\% \times Rp458.333.333,33 = Rp55.000.000,00$ ditanggung pemerintah.
4. Faktur Pajak pada angka 3 dicantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang dan diberikan keterangan “PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025”. Faktur Pajak tersebut dilaporkan pada Surat Pemberitahuan Masa PPN Masa Pajak Januari 2026 sampai dengan Masa Pajak April 2026.
5. PT X harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat pada akhir bulan berikutnya setelah bulan penyerahan yaitu tanggal 30 Juni 2026.

Transaksi 2

Bapak RRG membeli rumah toko dari pengembang PT Z dengan kode identitas rumah BDG0770122025T009B3 seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) pada bulan September 2025 dan dibayarkan secara tunai bertahap dua belas kali dari bulan September 2025 sampai dengan bulan Agustus 2026. Perjanjian pengikatan jual beli lunas

dan serah terima rumah toko siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Agustus 2026.

Atas transaksi tersebut berlaku ketentuan sebagai berikut.

1. Pembelian rumah toko yang dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah dalam Peraturan Menteri ini adalah pemesanan baru rumah toko yang pembayaran uang muka atau cicilan pertama paling cepat dilakukan pada tanggal 1 Januari 2026.
2. Atas pembelian rumah toko oleh Bapak RRG tidak dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini karena pembayaran uang muka atau cicilan pertama dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2026.

Transaksi 3

Bapak N membeli satu unit apartemen atau satuan rumah susun seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 dari pengembang PT DBZ secara kredit selama 10 (sepuluh) tahun. Bapak N membayar uang muka kepada pengembang bulan Januari 2026 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 kepada PT DBZ sekaligus dibuat dokumen perjanjian pengikatan jual beli lunas pada tanggal 1 Februari 2026. Di bulan Maret 2026 Bapak N sudah mulai melakukan pembayaran cicilan. Apartemen tersebut dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 27 April 2026.

Atas transaksi tersebut berlaku ketentuan sebagai berikut.

1. Transaksi pembelian unit apartemen dengan kode identitas rumah BKS2104062024T001 yang dilakukan oleh Bapak N secara kredit melalui bank dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.
2. Insentif PPN ditanggung pemerintah diberikan kepada Bapak N sebesar 100% (seratus persen) atas bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT DBZ membuat Faktur Pajak dengan ketentuan sebagai berikut.
 - a. Untuk pembayaran uang muka bulan Januari 2026, PT DBZ membuat Faktur Pajak:
 - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - 2) dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp500.000.000,00 = Rp458.333.333,33$; dan
 - 3) PPN terutang sebesar $12\% \times Rp458.333.333,33 = Rp55.000.000,00$ ditanggung pemerintah.
 - b. Untuk pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada pengembang tanggal 1 Februari 2026, PT DBZ membuat Faktur Pajak:
 - 1) atas bagian Harga Jual sebesar Rp1.500.000.000,00:
 - a) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b) dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp1.500.000.000,00 = Rp1.375.000.000,00$; dan
 - c) PPN terutang sebesar $12\% \times Rp1.375.000.000,00 = Rp165.000.000,00$ ditanggung pemerintah; dan
 - 2) atas bagian Harga Jual sebesar Rp1.000.000.000,00:
 - a) menggunakan kode transaksi 04 (nol empat);
 - b) dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp1.000.000.000,00 = Rp916.666.666,67$; dan

- c) PPN terutang sebesar $12\% \times \text{Rp}916.666.666,67 = \text{Rp}110.000.000,00$ tidak ditanggung pemerintah dan wajib dipungut oleh PT DBZ.

Atas pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada pengembang, 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 Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

4. Pada Faktur Pajak tersebut pada angka 3 dicantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang dan diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025". Faktur Pajak tersebut dilaporkan pada Surat Pemberitahuan Masa PPN Masa Pajak September 2026 dan Masa Pajak Desember 2026.
5. PT DBZ harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Mei 2026.
6. Pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Bapak N kepada bank merupakan kewajiban atas kredit yang diajukan Bapak N dan tidak terutang PPN.

Transaksi 4

Bapak D telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah sebagai berikut:

1. pada tahun 2024 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024 atas pembelian unit apartemen di Kota Bekasi; dan
2. pada tahun 2025 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2025 atas pembelian unit apartemen di Kabupaten Bandung.

Pada bulan Maret 2026, Bapak D akan membeli rumah tapak siap huni dengan kode identitas rumah BKS8120652025T027D6 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dari pengembang PT ARS. Pembayaran dilakukan secara tunai di bulan Maret 2026. Atas pembelian rumah tapak dimaksud telah dibuatkan akta jual beli. Rumah tersebut telah dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 22 Juli 2026.

Atas transaksi tersebut berlaku ketentuan sebagai berikut.

1. Atas pembelian rumah tapak oleh Bapak D 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 Bapak D sebesar 100% (seratus persen) atas bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT ARS membuat Faktur Pajak untuk pembayaran bulan Maret 2026 dengan ketentuan sebagai berikut.
 - a. Atas bagian Harga Jual sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), PT ARS membuat Faktur Pajak:
 - 1) menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);

- 2) dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp2.000.000.000,00$ = Rp1.833.333.333,33; dan
- 3) PPN terutang sebesar $12\% \times Rp1.833.333.333,33$ = Rp220.000.000,00 ditanggung pemerintah.
- b. Atas bagian Harga Jual sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), PT ARS membuat Faktur Pajak:
 - 1) menggunakan kode transaksi 04 (nol empat);
 - 2) dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp1.000.000.000,00$ = Rp916.666.666,67; dan
 - 3) PPN terutang sebesar $12\% \times Rp916.666.666,67$ = Rp110.000.000,00 tidak ditanggung pemerintah dan wajib dipungut oleh PT ARS.
4. Pada Faktur Pajak tersebut pada angka 3 dicantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang dan diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025". Faktur Pajak tersebut dilaporkan pada Surat Pemberitahuan Masa PPN Masa Pajak Maret 2026.
5. PT ARS wajib mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusana pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Agustus 2026.

Transaksi 5

Bapak C sebelumnya telah membeli rumah tapak dan memperoleh fasilitas PPN dibebaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023. Pada tanggal 9 Agustus 2026, Bapak C membeli 1 (satu) unit rumah susun baru dengan kode identitas rumah JKT0920122024T002 seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari pengembang PT AP, yang dibayar pada saat unit rumah susun siap huni dan dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 7 Desember 2026. Perjanjian pengikatan jual beli lunas dibuat bersamaan dengan pembayaran dan penyerahan di bulan Desember 2026.

Atas transaksi tersebut berlaku ketentuan sebagai berikut.

1. Atas pembelian unit rumah susun baru dengan kode identitas rumah JKT0920122024T002, Bapak C dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun Bapak C 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 2026, PT AP membuat Faktur Pajak:
 - a. menggunakan kode transaksi 07 (nol tujuh);
 - b. dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times Rp300.000.000,00$ = Rp275.000.000,00; dan
 - c. PPN terutang sebesar $12\% \times Rp275.000.000,00$ = Rp33.000.000,00 ditanggung pemerintah.
3. Pada Faktur Pajak tersebut pada angka 2 dicantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang dan diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR ... TAHUN 2025". Faktur Pajak tersebut dilaporkan pada Surat Pemberitahuan Masa PPN Masa Pajak Desember 2026.
4. PT AP harus mendaftarkan berita acara serah terima tersebut dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di

bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 31 Januari 2027.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

PURBAYA YUDHI SADEWA