



# **Membedah PMK Nomor 90 Tahun 2025: Panduan Lengkap Insentif PPN Properti 2026**

Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP)  
untuk Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun.



# Insentif PPN Properti 2026 dalam Satu Halaman



## APA INSENTIFNYA?

PPN Ditanggung Pemerintah (DTP) sebesar 100% dari PPN terutang.

Berlaku untuk bagian Harga Jual hingga Rp2 Miliar.



## UNTUK PROPERTI APA?

Rumah tapak atau satuan rumah susun baru yang siap huni.

Harga Jual maksimal Rp5 Miliar.



## KAPAN BERLAKUNYA?

1 Januari 2026 hingga 31 Desember 2026.

Mencakup periode penyerahan (BAST) dan akad (AJB/PPJB Lunas).



## SIAPA PENERIMANYA?

Setiap 1 orang pribadi untuk 1 unit properti.

WNI atau WNA (yang memenuhi syarat kepemilikan).



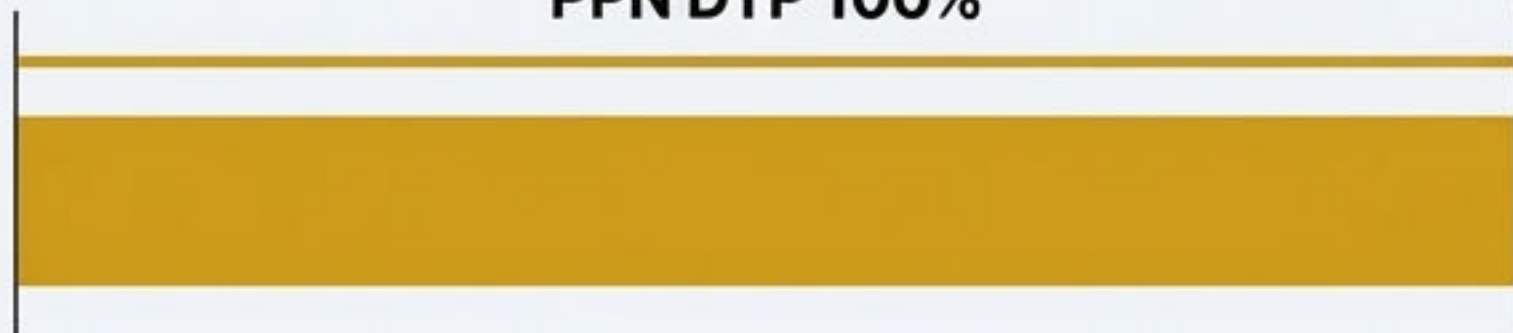
# Mekanisme Perhitungan Insentif PPN DTP



## Skenario A: Harga Jual $\leq$ Rp2 Miliar

Contoh: Harga Jual = Rp1,5 Miliar

**PPN DTP 100%**



PPN DTP = 100% dari PPN terutang atas Rp1,5 Miliar.  
PPN yang dibayar pembeli = Rp0.

**PPN DITANGGUNG PEMERINTAH  
SEPENUHNYA.**

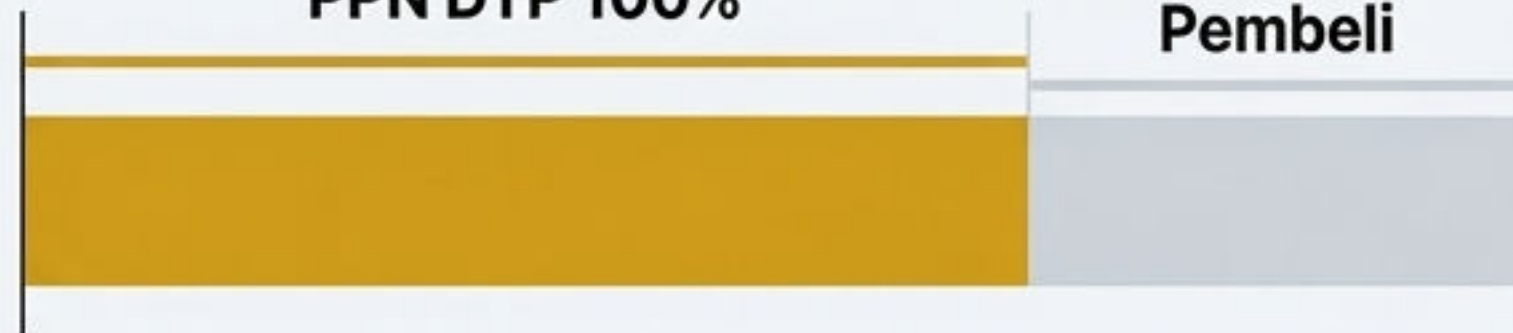


## Skenario B: Harga Jual $>$ Rp2 Miliar s.d. Rp5 Miliar

Contoh: Harga Jual = Rp3 Miliar

**PPN DTP 100%**

**PPN Dibayar  
Pembeli**



Atas Rp2 Miliar pertama: PPN DTP 100%.  
Atas sisa Rp1 Miliar: PPN dibayar penuh oleh pembeli.

**INSENTIF HANYA BERLAKU  
PADA Rp2 MILIAR PERTAMA.**

Berdasarkan Pasal 7 PMK 90/2025.



# Kriteria Properti yang Memenuhi Syarat



## Jenis Properti

- Rumah Tapak (rumah tinggal/deret).
- Satuan Rumah Susun (fungsi hunian).



## Batas Harga Jual

- Maksimal Rp5.000.000.000.



## Kondisi Properti

- Baru (penyerahan pertama kali oleh Pengusaha Kena Pajak/PKP developer).
- Siap Huni (diserahkan dalam kondisi layak huni).



## Syarat Administratif

- Wajib memiliki Kode Identitas Rumah yang terdaftar di aplikasi kementerian terkait (PUPR/BP Tapera).

**Penting:** Properti yang pernah dipindahtangankan tidak memenuhi syarat.  
(Berdasarkan Pasal 4 ayat 2b).



# Siapa yang Berhak Memanfaatkan Insentif?



## Satu Orang, Satu Unit

Insentif dimanfaatkan untuk 1 orang pribadi atas perolehan 1 rumah tapak atau 1 satuan rumah susun selama periode insentif. (Pasal 5 ayat 1).



## Kewarganegaraan

- Warga Negara Indonesia (WNI) dengan NPWP atau NIK.
- Warga Negara Asing (WNA) dengan NPWP, sepanjang memenuhi ketentuan kepemilikan properti bagi WNA. (Pasal 6).

## Penting untuk Diperhatikan

- ✓ Orang pribadi yang sudah pernah memanfaatkan insentif PPN DTP pada tahun-tahun sebelumnya (2023, 2024, 2025) **TETAP DAPAT** memanfaatkan insentif PMK ini untuk pembelian unit lain. (Pasal 5 ayat 2).
- ✗ Pembatalan transaksi atas unit yang dibeli sebelum 1 Januari 2026 **TIDAK BISA** mendapatkan insentif untuk unit yang sama. (Pasal 5 ayat 3).



# Garis Waktu Kritis: Periode Pemanfaatan Insentif



**Dua Peristiwa Kunci HARUS terjadi dalam periode ini:**



## Momen Penyerahan

Penyerahan hak secara nyata untuk menguasai properti siap huni.

- **Dibuktikan dengan:** Berita Acara Serah Terima (BAST).



## Momen Akad

Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB); **ATAU**

Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas.

**Keduanya, BAST dan AJB/PPJB Lunas, harus terjadi dalam rentang waktu 1 Januari s.d. 31 Desember 2026. (Berdasarkan Pasal 3 ayat 1).**



# Panduan Kepatuhan Pengembang (1/2): Pembuatan Faktur Pajak

Pengusaha Kena Pajak (PKP) wajib membuat Faktur Pajak secara benar, lengkap, dan jelas.

## Detail Teknis Faktur Pajak



### Identitas Pembeli

Wajib mencantumkan Nama dan NPWP atau NIK pembeli.



### Identitas Properti

Kolom "Nama Barang" wajib diisi dengan Kode Identitas Rumah.



### Keterangan Wajib

Cantumkan frasa "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR 90 TAHUN 2025".

## Visual Guide for Kode Transaksi

### Harga Jual $\leq$ Rp2 Miliar



Kode Transaksi:

**07**

### Harga Jual $>$ Rp2 Miliar



Buat 2 Faktur Pajak terpisah:

**Faktur 1:** Untuk bagian harga s.d. Rp2 Miliar.

Kode Transaksi: **07**

**Faktur 2:** Untuk sisa harga di atas Rp2 Miliar.

Kode Transaksi: **04**

Berdasarkan Pasal 8.



# Panduan Kepatuhan Pengembang (2/2): Pelaporan dan Registrasi



## Kewajiban Pelaporan

**Laporan Realisasi PPN DTP:** Laporan realisasi PPN DTP adalah Faktur Pajak itu sendiri yang dilaporkan dalam SPT Masa PPN.

**Batas Waktu Pelaporan:** SPT Masa PPN untuk masa Januari - Desember 2026 (termasuk pembetulanannya) harus disampaikan paling lambat **31 Januari 2027**.



## Kewajiban Registrasi BAST

**Apa:** Berita Acara Serah Terima (BAST) wajib didaftarkan oleh PKP Penjual.

**Di Mana:** Dalam aplikasi milik Kementerian PUPR dan/atau BP Tapera.

**Kapan:** Paling lama pada **akhir bulan berikutnya** setelah bulan dilakukannya serah terima.



**Mei 2026**



**30 Juni 2026**

Serah terima 15 Mei 2026 → Batas akhir pendaftaran BAST:  
**30 Juni 2026**.

**PERINGATAN:** Kelalaian dalam mendaftarkan BAST atau melaporkan SPT Masa PPN dapat mengakibatkan PPN terutang ditagih kepada pembeli. (Berdasarkan Pasal 9 & 10).





# Peringatan: Kondisi yang Menyebabkan Insentif Tidak Berlaku



1. **Pembayaran Pertama:** Uang muka (DP) atau cicilan pertama dibayarkan sebelum 1 Januari 2026.



2. **Periode Penyerahan:** Penyerahan (BAST/AJB) dilakukan di luar periode 1 Jan - 31 Des 2026.



3. **Kepemilikan:** Pembelian lebih dari 1 unit oleh orang pribadi yang sama dalam periode insentif.



4. **Pemindahtanganan:** Properti dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 tahun sejak serah terima.



5. **Administrasi PKP:**

- Developer gagal membuat Faktur Pajak sesuai ketentuan (Kode, Keterangan, dll).
- Developer tidak mendaftarkan BAST sesuai batas waktu.
- Developer tidak melaporkan realisasi (melalui SPT Masa PPN).

**Konsekuensi:** Jika salah satu kondisi di atas terjadi, **PPN terutang akan ditagih sesuai ketentuan yang berlaku.**



# Studi Kasus: Aplikasi PMK 90/2025 dalam Transaksi Nyata

Untuk memahami penerapan aturan secara praktis, mari kita analisis beberapa contoh transaksi berdasarkan Lampiran PMK 90/2025.



**1. Transaksi Standar:**  
Pembelian rumah di bawah  
Rp2 Miliar.  
Inter Regular



**2. Transaksi Kompleks:**  
Pembelian apartemen di atas  
Rp2 Miliar.  
Inter Regular



**3. Transaksi Tidak Valid:**  
Kasus yang tidak memenuhi  
syarat insentif.  
Inter Regular






# Studi Kasus 1: Pembelian Rumah Harga Rp2 Miliar

## Skenario

-  **Pembeli:** Ibu N
-  **Properti:** Rumah Tapak
-  **Harga:** Rp2.000.000.000
-  **Pembayaran:** Tunai bertahap, dimulai Januari 2026.
-  **AJB & BAST:** Mei 2026.

## Analisis & Putusan



### Analisis

- ✓ Pembayaran pertama dimulai di 2026.  **VALID]**
- ✓ AJB & BAST terjadi dalam periode insentif.  **VALID]**
- ✓ Harga Jual tidak melebihi batas.  **VALID]**

### Putusan

Ibu N **BERHAK** mendapatkan insentif PPN DTP 100%.

## Kewajiban Developer (PT X):

-   Menerbitkan Faktur Pajak dengan Kode Transaksi **07** untuk setiap termin pembayaran.
-   Mencantumkan keterangan 'PPN DITANGGUNG PEMERINTAH...'
-   Mendaftarkan BAST paling lambat 30 Juni 2026.



# Studi Kasus 2: Pembelian Apartemen Harga Rp3 Miliar

## Skenario

-  **Pembeli:** Bapak N
-  **Properti:** Apartemen (Satuan Rumah Susun)
-  **Harga:** Rp3.000.000.000
-  **Pembayaran:** DP Rp500 Juta (Jan 2026), sisa via KPA (Feb 2026)
-  **BAST:** April 2026.

## Analisis & Putusan

### Analisis

- ✓ Pembayaran & BAST terjadi dalam periode insentif. [✓ VALID]
- ✓ Harga Jual di **atas Rp2 Miliar**, namun di bawah Rp5 Miliar. [✓ VALID dengan syarat]

**Bapak N BERHAK** mendapatkan insentif PPN DTP, namun **HANYA** untuk bagian harga Rp2 Miliar pertama.

## Kewajiban Developer (PT DBZ):

-  **Faktur Pajak 1 (untuk total Rp2 Miliar):** Kode Transaksi **07**. Diterbitkan atas DP Rp500 Juta & bagian KPA Rp1,5 Miliar.
  - Faktur Pajak 2 (untuk sisa Rp1 Miliar):** Kode Transaksi **04**. PPN dipungut penuh dari pembeli.
- [ ] Mendaftarkan BAST paling lambat 31 Mei 2026.

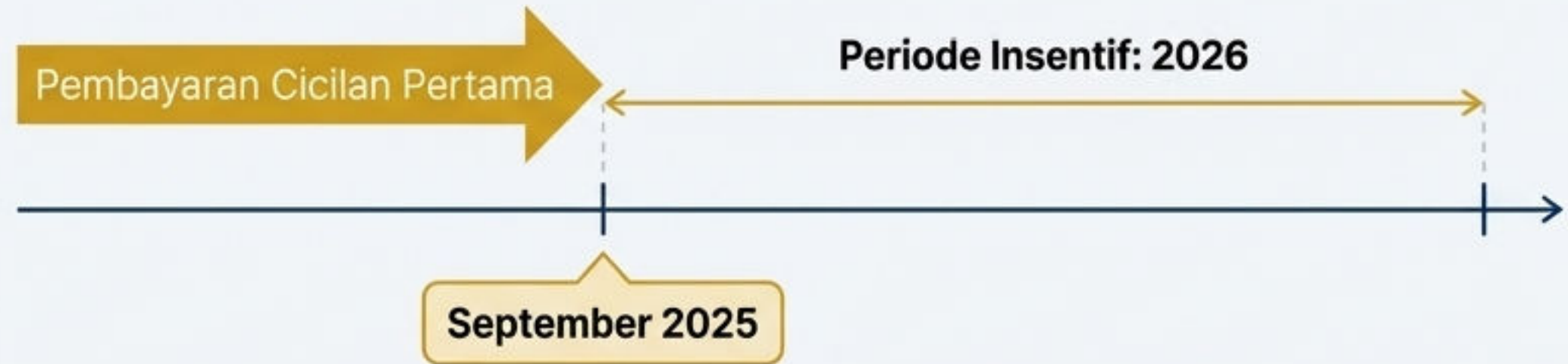


# Studi Kasus 3: Pembayaran DP Sebelum Periode Insentif

## Skenario

-  **Pembeli:** Bapak RRG
-  **Properti:** Rumah Toko
-  **Harga:** Rp1.200.000.000
-  **Pembayaran:** Cicilan dimulai September 2025.
-  **PPJB Lunas & BAST:** Agustus 2026.

## Analisis



Meskipun PPJB Lunas dan BAST terjadi dalam periode insentif (Agustus 2026), pembayaran cicilan pertama dilakukan pada September 2025, yaitu **sebelum 1 Januari 2026**.

**Transaksi ini TIDAK DAPAT memanfaatkan insentif PPN DTP.**

**Kesimpulan Kunci:** Momen pembayaran pertama adalah syarat mutlak. Seluruh PPN atas transaksi ini harus dipungut dan dibayar seperti biasa.



# Studi Kasus 4: Pembeli yang Pernah Menerima Insentif

## Skenario



**Pembeli:** Bapak D



**Riwayat:** Sudah pernah memanfaatkan PPN DTP di tahun 2024 dan 2025.



**Transaksi Baru:** Membeli rumah tapak seharga Rp3 Miliar pada Maret 2026.



**AJB & BAST:** Juli 2026.

## Analisis & Putusan

### Analisis

Pasal 5 ayat (2) secara eksplisit menyatakan bahwa penerima insentif PPN DTP tahun sebelumnya **TETAP BOLEH** memanfaatkan insentif berdasarkan PMK ini.

**Putusan:** Bapak D **BERHAK** mendapatkan insentif PPN DTP untuk pembelian di tahun 2026.

### Mekanisme:

Sama seperti Studi Kasus 2, developer (PT ARS) wajib menerbitkan dua Faktur Pajak (Kode **07** untuk Rp2 Miliar pertama, Kode **04** untuk sisa Rp1 Miliar).



# Daftar Periksa Final & Poin Kunci



## UNTUK PEMBELI PROPERTI

- ✓ Pastikan pembayaran pertama (DP/cicilan) dilakukan pada atau setelah 1 Januari 2026.
- ✓ Konfirmasi properti ber-Harga Jual maksimal Rp5 Miliar.
- ✓ Pastikan AJB/PPJB Lunas dan BAST dijadwalkan antara 1 Jan - 31 Des 2026.
- ✓ Ingat: insentif hanya berlaku untuk 1 unit per orang pada periode ini.
- ✓ Jangan pindah tangankan properti dalam 1 tahun pertama.



## UNTUK PENGEMBANG (PKP)

- ✓ Verifikasi semua syarat properti & pembeli.
- ✓ Terbitkan Faktur Pajak dengan Kode Transaksi (07/04) yang tepat.
- ✓ Cantumkan 'Kode Identitas Rumah' dan Keterangan Wajib pada Faktur Pajak.
- ✓ Daftarkan BAST ke aplikasi KemenPUPR/BP Tapera sebelum batas waktu (akhir bulan berikutnya).
- ✓ Laporkan Faktur Pajak dalam SPT Masa PPN tepat waktu.

**Kepatuhan pada setiap detail adalah kunci untuk keberhasilan pemanfaatan insentif PPN DTP 2026.**