



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.



Insetif 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.

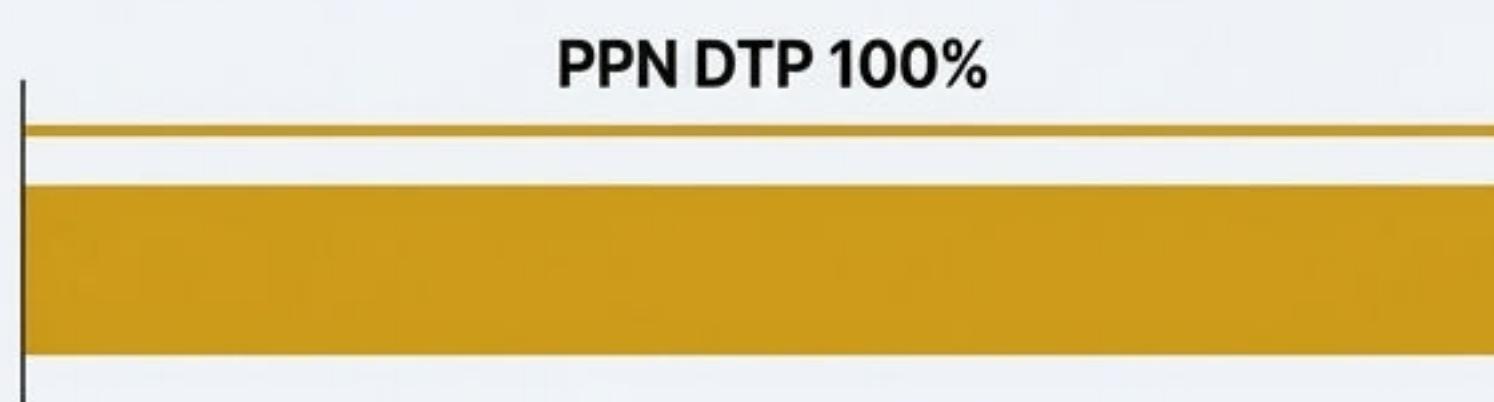
WNI atau WNA (yang memenuhi syarat kepemilikan).

Mekanisme Perhitungan Insentif PPN DTP



Skenario A: Harga Jual \leq Rp2 Miliar

Contoh: Harga Jual = Rp1,5 Miliar



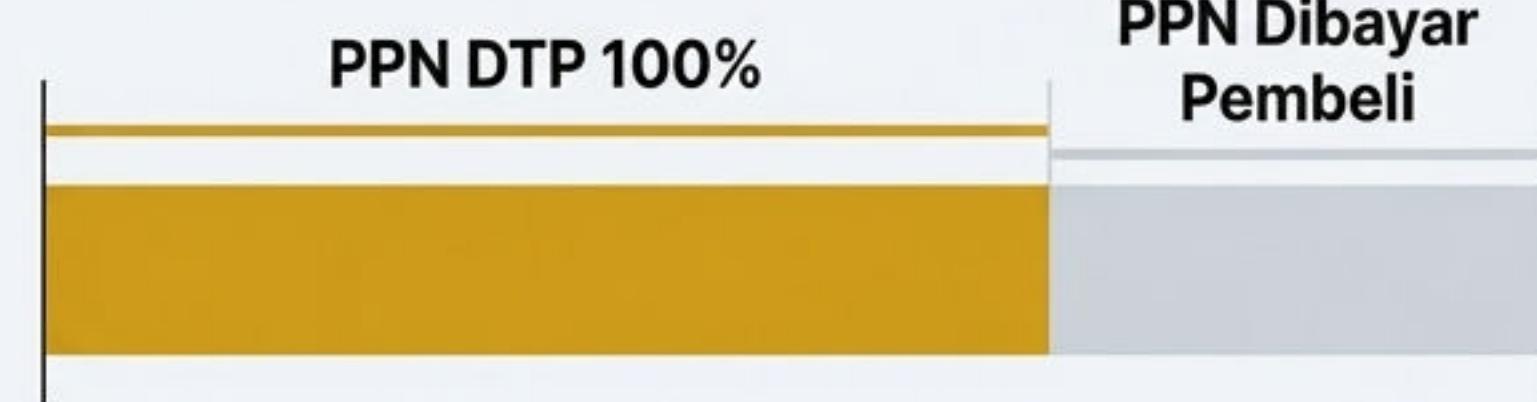
PPN DTP = 100% dari PPN terutang atas Rp1,5 Miliar.
PPN yang dibayar pembeli = Rp0.

**PPN DITANGGUNG PEMERINTAH
SEPENUHNYA.**



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

Contoh: Harga Jual = Rp3 Miliar



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 dipindah tangankan 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 ≤ 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 pembetulannya) 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

-  **Pembayaran Pertama:** Uang muka (DP) atau cicilan pertama dibayarkan sebelum 1 Januari 2026.
-  **Periode Penyerahan:** Penyerahan (BAST/AJB) dilakukan di luar periode 1 Jan - 31 Des 2026.
-  **Kepemilikan:** Pembelian lebih dari 1 unit oleh orang pribadi yang sama dalam periode insentif.
-  **Pemindahtanganan:** Properti dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 tahun sejak serah terima.
-  **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):

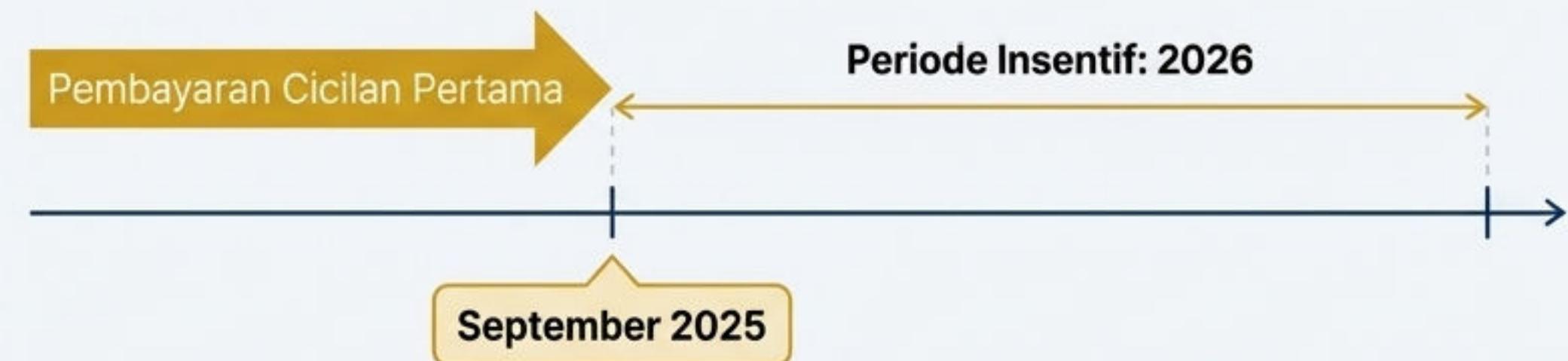
-  • **Faktur Pajak 1 (untuk total Rp2 Miliar):** Kode Transaksi **07**. Diterbitkan atas DP Rp500 Juta & bagian KPA Rp1,5 Miliar.
 - **Faktur Pajak 2 (untuk sisa Rp1 Miliar):** Kode Transaksi **04**. PPN dipungut penuh dari pembeli.
- [] Mendaftarkan BAST paling lambat 31 Mei 2026.

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.