

Perpanjangan Insentif PPN Sektor Perumahan

Oleh: Slamet Wahyudi, pegawai Direktorat Jenderal Pajak

Dengan pertimbangan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dan dukungan nyata pemerintah untuk meningkatkan daya beli masyarakat, pemerintah resmi memperpanjang insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang Ditanggung Pemerintah (DTP) untuk tahun anggaran 2025 melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2025 (PMK-13/2025).

Perpanjangan insentif yang mulai berlaku 4 Februari 2025 ini merupakan keberlanjutan kebijakan insentif PPN yang telah diberikan pada tahun 2023 dan 2024. Kebijakan lalu ini sangat berpengaruh positif tidak hanya bagi konsumen sebagai pihak yang membutuhkan, pun bagi pengembang lokal sebagai penyedia, sehingga meningkatkan serapan tenaga kerja lokal, serapan bahan bangunan lokal, dan produk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.

Dua Jenis Rumah

Dalam aturan baru tersebut, insentif PPN DTP berlaku untuk penyerahan dua jenis rumah, yaitu rumah tapak dan rumah susun. Rumah tapak adalah bangunan gedung berupa rumah tinggal atau rumah deret baik bertingkat maupun tidak bertingkat, termasuk bangunan tempat tinggal yang sebagian dipergunakan sebagai toko (ruko) atau kantor (rukan), sedangkan rumah susun, adalah satuan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat hunian.

Lebih lanjut beleid itu menjelaskan, insentif PPN DTP diberikan terhadap PPN atas penyerahan yang terjadi pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau ditandatanganinya Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) lunas di hadapan notaris serta dilakukan penyerahan hak secara nyata yang dibuktikan dengan berita acara serah terima (BAST) sejak tanggal 1 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

BAST paling sedikit memuat nama dan NPWP Pengusaha kena Pajak (PKP); nama dan NPWP/NIK pembeli; tanggal serah terima; kode identitas rumah yang diserahkan (tersedia dalam aplikasi Sikumbang); pernyataan bermeterai telah dilakukan serah terima bangunan; dan nomor BAST.

BAST harus didaftarkan oleh PKP penjual dalam aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan di bidang pekerjaan umum dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat paling lama pada akhir bulan berikutnya setelah bulan dilakukannya serah terima.

Syarat dan Ketentuan Berlaku

Agar mendapatkan fasilitas PPN DTP sebagaimana diatur dalam PMK-13/2025, rumah tapak atau rumah susun harus memenuhi beberapa hal antara lain harga jual paling banyak lima miliar rupiah; rumah dalam kondisi baru dan siap huni yang telah mendapatkan kode identitas rumah dan pertama kali diserahkan oleh PKP penjual yang menyelenggarakan pembangunan rumah tapak atau satuan rumah susun dan belum pernah dilakukan pemindahtanganan.

Selain itu, rumah tapak dan rumah susun hanya dimanfaatkan untuk setiap satu orang pribadi atas perolehan satu rumah tapak atau satu rumah susun. Yang dimaksud orang pribadi adalah warga negara Indonesia dan warga negara asing yang memiliki NPWP serta memenuhi ketentuan kepemilikan properti di Indonesia.

Fase Serah Terima

Fasilitas PPN DTP ini diberikan untuk PPN terutang Masa Pajak Januari 2025 s.d. Desember 2025, yaitu berupa fasilitas PPN DTP yang terbagi atas dua fase serah terima.

Fase Tanggal Serah terima (BAST) antara 1 Januari—30 Juni 2025 mendapatkan insentif sebesar 100% dari PPN yang terutang dari bagian Harga Jual sampai dengan dua miliar rupiah dengan Harga Jual paling banyak lima miliar rupiah. Untuk rumah dengan harga hingga dua miliar rupiah, PKP penjual wajib membuat dua faktur pajak

dengan kode transaksi 07, masing-masing 50% dari harga jual. Sedangkan untuk rumah di atas dua miliar rupiah, PKP membuat dua faktur pajak berkode 07 untuk bagian hingga dua miliar rupiah dan berkode 04 untuk jumlah sisanya.

Untuk fase Tanggal Serah terima (BAST) antara 1 Juli – 31 Desember 2025, pembeli rumah mendapatkan insentif sebesar 50% PPN yang terutang dari bagian Harga Jual sampai dengan dua miliar rupiah dengan Harga Jual paling banyak lima miliar rupiah. Untuk penjualan rumah dengan harga hingga dua miliar rupiah di fase ini, PKP penjual membuat dua faktur pajak. Satu faktur pajak berkode 04 (50% harga jual) dan satu faktur pajak berkode 07 (50% harga jual). Dan untuk penjualan rumah di atas dua miliar rupiah, PKP membuat dua faktur pajak (berkode 04 dan 07) untuk bagian hingga dua miliar rupiah, serta satu faktur pajak kode 04 untuk sisanya.

Atas faktur pajak yang mendapatkan fasilitas PPN DTP (Kode Faktur 07) harus diberikan keterangan “PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025”

Tidak Mendapatkan Insentif PPN DTP

Selanjutnya Pasal 9 PMK-13/2025 menjelaskan, ada penyerahan rumah yang PPN terutangnya tidak mendapatkan fasilitas PPN DTP, di antaranya objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana yang disyaratkan; telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan pertama sebelum tanggal 1 Januari 2025; dan penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2025 atau setelah tanggal 31 Desember 2025.

Selain itu, tidak mendapatkan insentif PPN DTP apabila perolehan lebih dari satu rumah oleh satu orang pribadi; rumah dipindahtangankan dalam jangka waktu satu tahun sejak penyerahan; PKP tidak membuat faktur pajak; dan PKP tidak melaporkan laporan realisasi PPN DTP.

Semua syarat ini untuk memastikan bahwa insentif diberikan secara tepat sasaran. Dan memberikan sinyal keyakinan bahwa PMK-13/2025 ini merupakan stimulus

untuk memenuhi semakin tingginya kebutuhan masyarakat pada rumah, khususnya yang memenuhi kriteria tertentu. Pun bagi pengembang dapat mendorong volume penjualan di tengah situasi ekonomi pada saat ini.