



PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH
TAHUN ANGGARAN 2025

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 dan 2024;
- 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 2025;
- 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 2025;
- 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. Undang-Undang Nomor 62 Tahun 2024 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 226, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6995);
 6. Peraturan Presiden Nomor 158 Tahun 2024 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 354);
 7. Peraturan Presiden Nomor 201 Tahun 2024 tentang Rincian Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 398);
 8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92 Tahun 2023 tentang Mekanisme Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban atas Pajak Ditanggung Pemerintah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 737);
 9. 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 2025.

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. 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 2025.
- (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 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 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 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nama dan nomor pokok wajib pajak Pengusaha Kena

- Pajak penjual;
- b. nama dan nomor pokok wajib pajak atau nomor induk kependudukan pembeli;
 - c. tanggal serah terima;
 - d. kode identitas rumah yang diserahterimakan;
 - e. pernyataan bermeterai telah dilakukan serah terima bangunan; dan
 - f. 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:
 - a. Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
 - b. 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:
 - a. telah mendapatkan kode identitas rumah; dan
 - b. 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.
- (4) Dalam hal atas rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan kepada Pengusaha Kena Pajak penjual sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dapat diberikan insentif PPN ditanggung Pemerintah dengan ketentuan:
 - a. dimulainya pembayaran uang muka atau cicilan pertama kali kepada Pengusaha Kena Pajak penjual paling cepat tanggal 1 Januari 2025; dan
 - b. pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan sejak tanggal 1 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

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 1 Januari 2025 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 untuk:
 - a. penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 Januari 2025 sampai dengan tanggal 30 Juni 2025, sebesar 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang dari bagian Harga Jual sampai dengan Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
 - b. penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 Juli 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, sebesar 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang dari bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) 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 2025 sampai dengan Masa Pajak Desember 2025.

- (3) Masa Pajak Januari 2025 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan jangka waktu PPN terutang mulai tanggal 1 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Januari 2025.

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 berita acara serah terima sampai dengan tanggal 30 Juni 2025 dan:
 1. Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat 2 (dua) Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak masing-masing masing-masing 50% (lima puluh persen); atau
 2. Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat:
 - a) 2 (dua) Faktur Pajak dengan kode transaksi 07 (nol tujuh) dengan dasar pengenaan pajak masing-masing 50% (lima puluh persen) dari bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang PPN terutangnya ditanggung Pemerintah; dan
 - b) 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;
 - b. untuk penyerahan dengan berita acara serah terima sejak tanggal 1 Juli 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 dan:
 1. Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat 2 (dua) Faktur Pajak dengan:
 - a) kode transaksi 04 (nol empat) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang

- PPN terutangnya tidak ditanggung Pemerintah; dan
- b) kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutangnya ditanggung Pemerintah; atau
2. Harga Jual lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), membuat:
- a) 2 (dua) Faktur Pajak untuk bagian Harga Jual sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dengan:
 - 1) kode transaksi 04 (nol empat) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutangnya tidak ditanggung Pemerintah; dan
 - 2) kode transaksi 07 (nol tujuh) untuk bagian 50% (lima puluh persen) Harga Jual yang PPN terutangnya ditanggung Pemerintah; dan
 - b) 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 EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025".
- (6) Dalam hal keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI 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 EKSEKUSI 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 EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025" pada kolom referensi Faktur Pajak.
- (8) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang dilaporkan dalam surat pemberitahuan 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 PPN Masa Pajak Januari 2025 sampai dengan Masa Pajak Desember 2025 dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sepanjang disampaikan paling lambat tanggal 31 Januari 2026.

- (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 2025;
 - c. penyerahannya dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2025 atau setelah tanggal 31 Desember 2025;
 - 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 dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
 - f. Pengusaha Kena Pajak tidak membuat faktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a atau atas penyerahannya tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan 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 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 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 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 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 2025 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 suburusan 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 28 Februari 2026.

Pasal 14
Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal
diundangkan.

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



Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 Februari 2025

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,



SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 4

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,



DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 3

LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS
PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN
RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2025

CONTOH TRANSAKSI DAN PEMBUATAN FAKTUR PAJAK ATAS
PEMANFAATAN INSENTIF PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DITANGGUNG
PEMERINTAH ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN SATUAN RUMAH
SUSUN TAHUN ANGGARAN 2025

Transaksi 1

Ibu Nindya melakukan pembelian rumah tapak dengan kode identitas rumah SBY0870312025T003A8 seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Pembayaran dilakukan dengan metode *cash* bertahap selama 4 (empat) kali, masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan ke *developer* PT X pada bulan Januari 2025, bulan Februari 2025, bulan Maret 2025, dan bulan April 2025. Rumah selesai dibangun pada bulan Mei 2025. Penandatanganan akta jual beli dan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Mei 2025.

Ketentuan:

1. Pembayaran uang muka atau cicilan pertama yang dilakukan Ibu Nindya tidak lebih cepat dari 1 Januari 2025.
2. PPN ditanggung Pemerintah diberikan atas PPN terutang untuk pembayaran bulan Januari 2025, bulan Februari 2025, bulan Maret 2025, dan bulan April 2025 sebesar 100% (seratus persen) karena serah terima dilakukan pada bulan Mei 2025.
3. Atas pembayaran yang dilakukan Ibu Nindya bulan Januari 2025, bulan Februari 2025, bulan Maret 2025, dan bulan April 2025 masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) PT X melakukan pembuatan 2 (dua) Faktur Pajak sebagai berikut:
 - a. Faktur Pajak pertama menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}500.000.000,00$ (lima ratus juta) = Rp250.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times \text{Rp}250.000.000,00 = \text{Rp}229.166.666,67$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) $\times \text{Rp}229.166.666,67 = \text{Rp}27.500.000,00$ ditanggung Pemerintah; dan
 - b. Faktur Pajak kedua menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}500.000.000,00$ (lima ratus juta) = Rp250.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times \text{Rp}250.000.000,00 = \text{Rp}229.166.666,67$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) $\times \text{Rp}229.166.666,67 = \text{Rp}27.500.000,00$ ditanggung Pemerintah.
4. Faktur Pajak tersebut pada angka 3 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025", dan dilaporkan pada Surat Pemberitahuan PPN Masa Januari 2025, Masa Februari 2025, Masa Maret 2025, dan Masa April 2025.
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 2025.

Transaksi 2

Bapak Zain membeli rumah toko pada *developer* PT Z dengan kode identitas rumah BDG0770122025T009B3 seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) bulan September 2024 dan dibayarkan secara *cash* bertahap dua belas kali dari bulan September 2024 sampai dengan bulan Agustus 2025. Perjanjian pengikatan jual beli lunas dan serah terima rumah toko siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima dilakukan pada bulan Agustus 2025.

Ketentuan:

1. Pembelian rumah toko yang dapat memanfaatkan fasilitas dalam Peraturan Menteri ini adalah pemesanan baru rumah toko yang pembayaran uang muka atau cicilan pertama paling cepat dilakukan pada tanggal 1 Januari 2025.
2. Atas pembelian rumah toko oleh Bapak Zain tidak dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini karena pembayaran uang muka atau cicilan pertama dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2025.

Transaksi 3

Bapak Wahyudi membeli apartemen atau satuan rumah susun seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan kode identitas rumah PDG5023072025T017C7 kepada *developer* PT Y secara kredit selama 10 (sepuluh) tahun. Bapak Wahyudi membayar uang muka ke *developer* bulan Januari 2025 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 ke PT Y sekaligus dibuat dokumen perjanjian pengikatan jual beli lunas pada tanggal 1 Juni 2025. Di bulan Februari 2025 s.d. bulan Juni 2025 Bapak Wahyudi sudah mulai melakukan pembayaran cicilan. Apartemen tersebut telah dilakukan serah terima yang dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 15 Juni 2025.

Ketentuan:

1. Transaksi pembelian apartemen yang dilakukan oleh Bapak Wahyudi secara kredit melalui bank dapat memanfaatkan program ini.
2. Insentif PPN ditanggung Pemerintah diberikan kepada Bapak Wahyudi sebesar 100% (seratus persen) atas bagian harga jual/pembayaran sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT Y melakukan pembuatan Faktur Pajak dengan ketentuan:
 - a. Untuk pembayaran uang muka bulan Januari 2025 membuat 2 (dua) Faktur Pajak sebagai berikut:
 - 1) Faktur Pajak pertama menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}500.000.000,00 = \text{Rp}250.000.000,00$; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times \text{Rp}250.000.000,00 = \text{Rp}229.166.666,67$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) $\times \text{Rp}229.166.666,67 = \text{Rp}27.500.000,00$ ditanggung Pemerintah; dan
 - 2) Faktur Pajak kedua menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}500.000.000,00 =$

Rp250.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times$ Rp250.000.000,00 = Rp229.166.666,67; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) \times Rp229.166.666,67 = Rp27.500.000,00 ditanggung Pemerintah.

- b. Untuk pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer* tanggal 1 Juni 2025 membuat Faktur Pajak sebagai berikut:
- 1) atas bagian pembayaran sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) membuat 2 (dua) Faktur Pajak sebagai berikut:
 - a) Faktur Pajak pertama menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times$ Rp1.500.000.000,00 = Rp750.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times$ Rp750.000.000,00 = Rp687.500.000,00 dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) \times Rp687.500.000,00 = Rp82.500.000,00 ditanggung Pemerintah; dan
 - b) Faktur Pajak kedua menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times$ Rp1.500.000.000,00 = Rp750.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times$ Rp750.000.000,00 = Rp687.500.000,00 dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) \times Rp687.500.000,00 = Rp82.500.000,00 ditanggung Pemerintah.
 - 2) atas bagian pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) membuat 1 (satu) Faktur Pajak menggunakan kode faktur 04 (nol empat) dengan dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times$ Rp1.000.000.000,00 = Rp916.666.666,67; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) \times = Rp916.666.666,67 = Rp110.000.000,00 tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT Y.

Atas pembayaran melalui pencairan kredit sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) oleh bank kepada *developer*, yang mendapatkan insentif 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/pembayaran sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

4. Faktur Pajak tersebut pada angka 3 mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR....TAHUN 2025", dan dilaporkan pada SPT PPN masa Januari 2025 dan Juni 2025.
5. PT Y wajib 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 Juli 2025.
6. Pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Bapak Wahyudi kepada bank merupakan kewajiban atas kredit yang diajukan Bapak Wahyudi dan tidak terutang PPN.

Transaksi 4

Tn. Nardi telah memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah sebagai berikut:

1. pada tahun 2022 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.01/2022 atas pembelian unit apartemen di Kota Bekasi; dan
2. pada tahun 2023 dan tahun 2024 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2024 atas pembelian unit apartemen di Kabupaten Bandung.

Pada bulan Maret 2025, Tn. Nardi akan membeli rumah tapak *ready stock* dengan kode identitas rumah BKS8120652025T027D6 seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dari *developer* PT W. Pembayaran dilakukan *cash* di bulan Maret 2025. Atas pembelian rumah tapak dimaksud telah dibuatkan AJB. Rumah tersebut telah diserahterimakan yang dibuktikan dengan BAST pada tanggal 21 April 2025.

Ketentuan:

1. Atas Pembelian rumah tapak oleh Tn. Nardi 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 Tn. Nardi sebesar 100% (seratus persen) atas bagian harga jual/pembayaran sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
3. PT W melakukan pembuatan Faktur Pajak untuk pembayaran bulan Maret 2025, dengan ketentuan:
 - a. atas bagian pembayaran sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) membuat 2 (dua) Faktur Pajak sebagai berikut:
 - 1) Faktur Pajak pertama menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh); atas bagian pembayaran sebesar 50% x Rp2.000.000.000,00 = Rp1.000.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}916.666.666,67$ dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) x Rp916.666.666,67 = Rp110.000.000,00 ditanggung Pemerintah; dan
 - 2) Faktur Pajak kedua menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh); atas bagian pembayaran sebesar 50% x Rp2.000.000.000,00 = Rp1.000.000.000,00; dengan dasar pengenaan pajak = $11/12 \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}916.666.666,67$ dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) x Rp916.666.666,67 = Rp110.000.000,00 ditanggung Pemerintah.
 - b. atas bagian pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) membuat Faktur Pajak menggunakan kode faktur 04 (nol empat) dengan dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}916.666.666,67$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) x Rp916.666.666,67 = Rp110.000.000,00 tidak ditanggung Pemerintah dan wajib dipungut oleh PT W.
4. Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 3, mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025", dan dilaporkan pada SPT PPN masa Maret 2025.
5. PT W wajib 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 2025.

Transaksi 5

Bapak Fais sebelumnya telah membeli rumah tapak dan memperoleh fasilitas PPN dibebaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023. Pada bulan Januari 2025, Bapak Fais memesan 1 (satu) unit rumah susun baru dengan kode identitas rumah BGR0660292025T055E9 seharga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dari *developer* PT B, yang dibayar secara cicilan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan dari bulan Januari 2025 s.d. bulan September 2025. Rumah telah diserahterimakan dan dibuktikan dengan berita acara serah terima pada tanggal 17 September 2025. Perjanjian pengikatan jual beli lunas dibuat bersamaan dengan penyerahan di bulan September 2025.

Ketentuan:

1. Atas pembelian unit rumah susun baru oleh Bapak Fais tahun 2025 dapat memanfaatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini walaupun Bapak Fais telah memanfaatkan fasilitas PPN dibebaskan atas pembelian rumah tapak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023.
2. Atas pembayaran cicilan pada bulan Januari 2025 s.d. bulan September 2025 masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), PT B membuat 2 (dua) Faktur Pajak sebagai berikut:
 - a. Faktur Pajak pertama menggunakan kode faktur 07 (nol tujuh) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}100.000.000,00 = \text{Rp}50.000.000,00$; dengan dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}45.833.333,33$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) $\times \text{Rp}45.833.333,33 = \text{Rp}5.500.000,00$ ditanggung Pemerintah; dan
 - b. Faktur Pajak kedua menggunakan kode faktur 04 (nol empat) atas bagian pembayaran sebesar $50\% \times \text{Rp}100.000.000,00 = \text{Rp}50.000.000,00$; dengan dasar pengenaan pajak sebesar $11/12 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}45.833.333,33$; dan PPN terutang sebesar 12% (dua belas persen) $\times \text{Rp}45.833.333,33 = \text{Rp}5.500.000,00$ tidak ditanggung Pemerintah.
3. Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 2, mencantumkan kode identitas rumah pada kolom nama barang, diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKSEKUSI PMK NOMOR ... TAHUN 2025", dan dilaporkan pada SPT PPN Masa Januari 2025 s.d. Masa September 2025.
4. PT B wajib 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 Oktober 2025.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI