

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