



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

**SALINAN**

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 21/PMK.010/2021

TENTANG

PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK DAN UNIT  
HUNIAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG PEMERINTAH TAHUN  
ANGGARAN 2021

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan daya beli masyarakat di sektor industri perumahan guna mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, perlu diberikan dukungan Pemerintah terhadap sektor industri perumahan tersebut;
  - b. bahwa untuk mewujudkan dukungan Pemerintah bagi sektor industri perumahan dan keberlangsungan dunia usaha sektor industri perumahan yang terdampak pandemi *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19), perlu diberikan insentif berupa Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan rumah tapak dan unit hunian rumah susun yang ditanggung Pemerintah;
  - c. bahwa belum terdapat pengaturan Pajak Pertambahan Nilai yang ditanggung Pemerintah atas penyerahan rumah tapak dan unit hunian rumah susun sehingga perlu diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan

Unit Hunian Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2021;

- 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 Nomor 51 Tahun 1983, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3264) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
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);
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) dan/atau dalam rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6516);
6. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 193/PMK.02/2017 tentang Tata Cara Perencanaan, Penelaahan, dan



Penetapan Alokasi Anggaran Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara, dan Pengesahan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Bendahara Umum Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1775) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.02/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 193/PMK.02/2017 tentang Tata Cara Perencanaan, Penelaahan, dan Penetapan Alokasi Anggaran Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara, dan Pengesahan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Bendahara Umum Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 808);

8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 127/PMK.02/2020 tentang Tata Cara Penggunaan dan Pergeseran Anggaran pada Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara Pengelolaan Belanja Lainnya (BA 999.08) (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1034);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.02/2020 tentang Tata Cara Revisi Anggaran Tahun Anggaran 2021 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1561);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PAJAK  
PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN RUMAH TAPAK



DAN UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN YANG DITANGGUNG  
PEMERINTAH TAHUN ANGGARAN 2021.

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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
2. Pajak Pertambahan Nilai yang selanjutnya disingkat dengan PPN adalah Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud 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 berdasarkan Undang-Undang PPN.
4. Barang Kena Pajak adalah barang yang dikenai pajak berdasarkan 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 ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.



Pasal 2

PPN yang terutang atas penyerahan:

- a. rumah tapak; dan
- b. unit hunian rumah susun,  
ditanggung oleh Pemerintah untuk Tahun Anggaran 2021.

Pasal 3

PPN terutang yang ditanggung Pemerintah atas penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, merupakan penyerahan yang terjadi pada saat:

- a. ditandatanganinya akta jual beli; atau
- b. diterbitkan surat keterangan lunas dari penjual,  
serta dilakukan penyerahan hak secara nyata untuk menggunakan atau menguasai rumah tapak siap huni atau unit hunian rumah susun siap huni yang dibuktikan dengan berita acara serah terima.

Pasal 4

- (1) Rumah tapak dan unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 harus memenuhi persyaratan:
  - a. Harga Jual paling tinggi Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); dan
  - b. merupakan rumah tapak baru dan unit hunian rumah susun baru yang diserahkan dalam kondisi siap huni.
- (2) Rumah tapak baru dan unit hunian rumah susun baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan rumah tapak dan unit hunian rumah susun yang pertama kali diserahkan oleh pengembang dan belum pernah dilakukan pemindahtanganan.
- (3) Dalam hal atas rumah tapak dan unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan kepada penjual sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dapat diberikan PPN ditanggung pemerintah dengan ketentuan:



- a. dimulainya pembayaran uang muka atau cicilan pertama kali kepada penjual paling lama 1 Januari 2021;
- b. pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan pada periode pemberian insentif PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini; dan
- c. PPN ditanggung pemerintah diberikan hanya atas PPN yang terutang atas pembayaran sisa cicilan dan pelunasan yang dibayarkan selama periode pemberian PPN ditanggung pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 5

PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dimanfaatkan untuk setiap 1 (satu) orang pribadi atas perolehan 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) unit hunian rumah susun.

#### Pasal 6

- (1) PPN ditanggung oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 diberikan sebesar:
  - a. 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau unit hunian rumah susun dengan Harga Jual paling tinggi Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
  - b. 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau unit hunian rumah susun dengan Harga Jual di atas Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) PPN ditanggung oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk penyerahan yang dilakukan pada Masa Pajak Maret 2021 sampai dengan Masa Pajak Agustus 2021.

*Ade*

Pasal 7

- (1) Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 wajib membuat:
  - a. Faktur Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah.
- (2) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus diisi secara lengkap dan benar, 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 harus diberikan keterangan "PPN DITANGGUNG PEMERINTAH EKS PMK NOMOR .../PMK.010/2021".
- (4) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Masa PPN oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun, merupakan laporan realisasi PPN ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (5) PPN terutang atas penyerahan rumah tapak dan unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak ditanggung Pemerintah dalam hal atas penyerahannya:
  - a. dilakukan setelah berakhirnya periode PPN ditanggung Pemerintah;
  - b. dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini;
  - c. dipindahtangankan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penyerahan;
  - d. tidak menggunakan Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3); dan/atau
  - e. tidak melaporkan laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) Atas penyerahan rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (5)



dikenai PPN sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 8

Kepala Kantor Pelayanan Pajak atas nama Direktur Jenderal Pajak dapat menagih PPN yang terutang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, jika diperoleh data atau informasi yang menunjukkan:

- a. objek yang diserahkan bukan merupakan rumah tapak atau unit hunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4;
- b. perolehan lebih dari satu unit yang mendapatkan insentif PPN ditanggung Pemerintah yang dilakukan oleh satu orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5;
- c. Masa Pajak tidak sesuai dengan periode Masa Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2);
- d. penyerahan yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2), ayat (3), dan/atau ayat (4); dan/atau
- e. dilakukan pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf c.

#### Pasal 9

Rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun yang telah mendapatkan fasilitas pembebasan PPN sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat memanfaatkan PPN ditanggung Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 10

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban belanja subsidi pajak ditanggung Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 11

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 1 Maret 2021

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Maret 2021

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 179

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Biro Umum  
u.b.

Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian

ANDRIANSYAH  
NIP 19730213 199703 1 001

