

Insentif DTP Tahun 2026: PPN Perumahan dan PPh Pasal 21 Sektor Tertentu



Edisi ke-24

12/2/2026

A. PPN DTP atas Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun

Kebijakan insentif ini merupakan bagian dari paket kebijakan ekonomi untuk mendorong daya beli masyarakat dalam menjaga pertumbuhan ekonomi melalui efek multiplier dari sektor properti.

Berikut adalah gambaran umum kebijakan PPN DTP 2026:

Melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90 Tahun 2025, Pemerintah resmi memperpanjang insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) untuk penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun sepanjang tahun 2026. Melalui PMK Nomor 105 Tahun 2025, Pemerintah kembali melanjutkan insentif Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21 Ditanggung Pemerintah (DTP) atas penghasilan tertentu untuk tahun 2026.

Aspek Kebijakan	Ketentuan Pokok PMK 90/2025
Periode Berlaku	Masa pajak Januari 2026 s.d. Desember 2026.
Objek PPN DTP	Rumah tapak dan satuan rumah susun baru, siap huni, dengan harga jual maksimal Rp 5 miliar.
Besaran Insentif	Pemerintah menanggung 100% PPN terutang atas bagian harga jual sampai dengan Rp 2 miliar.
Subjek Penerima	Setiap 1 orang pribadi (WNI dengan NPWP/NIK atau WNA dengan NPWP) untuk 1 unit rumah.
Kewajiban PKP	Menerbitkan Faktur Pajak dengan keterangan khusus dan melaporkan realisasi.

1. Subjek dan Objek yang Berhak untuk Fasilitas

Insentif ini memiliki persyaratan spesifik baik bagi pembeli (subjek) maupun jenis rumah yang dibeli (objek).

a. Persyaratan Pembeli

Insentif dapat dimanfaatkan oleh setiap 1 (satu) orang pribadi untuk perolehan 1 (satu) unit rumah. Yang penting untuk dicatat:

1) Insentif tidak dapat dimanfaatkan untuk unit yang sama jika sebelumnya (sebelum 1 Januari 2026) pernah dilakukan transaksi

pembelian namun kemudian dibatalkan.

2) Individu yang telah memanfaatkan insentif PPN DTP pada tahun-tahun sebelumnya (2023 s.d. 2025), diperbolehkan memanfaatkannya lagi di tahun 2026 untuk unit rumah yang berbeda.

3) Kriteria kewarganegaraan:

a) Warga Negara Indonesia (WNI): memiliki NPWP atau Nomor Induk Kependudukan (NIK).

b) Warga Negara Asing (WNA): memiliki NPWP dan memenuhi ketentuan kepemilikan properti bagi WNA di Indonesia.

b. Persyaratan Rumah

Yang dimaksud rumah tapak adalah bangunan gedung berupa rumah tinggal/deret baik bertingkat maupun tidak, termasuk yang sebagian digunakan sebagai toko atau kantor. Satuan rumah susun adalah yang berfungsi sebagai tempat hunian.

Rumah tapak atau satuan rumah susun harus memenuhi semua kriteria berikut:

- 1) Harga jual paling banyak Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah).
- 2) Merupakan rumah baru, pertama kali diserahkan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) penjual dan belum pernah dipindahtangankan.
- 3) Diserahkan dalam kondisi siap huni.
- 4) Telah memiliki kode identitas rumah yang diterbitkan melalui aplikasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).
- 5) Penyerahan hak yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) terjadi dalam periode 1 Januari hingga 31 Desember 2026. Penandatanganan Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas juga terjadi dalam periode ini.
- 6) Rumah yang telah mendapatkan fasilitas pembebasan PPN berdasarkan peraturan lain tidak dapat lagi memanfaatkan insentif PPN DTP ini.

2. Kewajiban PKP Penjual/Developer

PKP yang menyerahkan rumah dengan fasilitas ini memiliki kewajiban administratif yang harus dipenuhi sebagai berikut. Kelalaian dapat mengakibatkan pembatalan fasilitas dan penagihan PPN terutang.

a. Penerbitan Faktur Pajak dengan Keterangan Fasilitas

- 1) Faktur Pajak atas penyerahan rumah yang mendapat PPN DTP wajib dicantumkan keterangan/*stamp* khusus:

“PPN DITANGGUNG PEMERINTAH BERDASARKAN PMK NOMOR 90 TAHUN 2025”. Fasilitas PPN DTP menjadi batal jika *stamp* ini tidak dicantumkan, sehingga penyerahan dianggap sebagai penyerahan biasa dan PPN terutang wajib dipungut.

- 2) Kode transaksi yang digunakan adalah 07 untuk bagian PPN DTP, dan 04 untuk bagian yang PPN-nya tidak ditanggung pemerintah (jika harga jual di atas Rp 2 miliar).

- 3) Pada kolom nama barang Faktur Pajak diisi kode identitas rumah sebagai informasi pelengkap.

b. Kewajiban Pelaporan dan Pendaftaran

- 1) PKP wajib melaporkan realisasi pemanfaatan PPN DTP melalui Surat Pemberitahuan (SPT) Masa PPN. Pelaporan dan pembetulan SPT Masa pajak Januari s.d. Desember 2026 dapat diperlakukan sebagai laporan realisasi sepanjang disampaikan paling lambat 31 Januari 2027.

- 2) PKP wajib mendaftarkan BAST ke dalam aplikasi di kementerian terkait paling lambat akhir bulan berikutnya setelah bulan dilakukannya penyerahan.

3. Kondisi Tidak Dapat Diterapkannya Fasilitas

Berdasarkan Pasal 9 PMK 90/2025, fasilitas PPN DTP tidak berlaku atau menjadi batal jika:

- a. Objek yang diserahkan tidak memenuhi syarat sebagai rumah tapak atau satuan rusun sesuai ketentuan.
- b. Telah dilakukan pembayaran uang muka atau cicilan pertama sebelum 1 Januari 2026.
- c. Penyerahan rumah dilakukan sebelum 1 Januari 2026 atau setelah 31 Desember 2026.
- d. 1 orang pribadi memperoleh lebih dari 1 unit yang sama dengan fasilitas ini.
- e. Rumah dipindahtangankan atau dijual

kembali dalam jangka waktu 1 tahun sejak penyerahan.

f. Faktur Pajak sesuai ketentuan tidak dibuat oleh PKP atau tidak digunakan atas penyerahan.

g. PKP tidak mendaftarkan BAST.

h. PKP tidak melaporkan laporan realisasi PPN DTP.

Jika fasilitas batal, Kepala KPP berwenang untuk menagih PPN terutang dari PKP penjual.

4. Rekomendasi untuk WP

a. Bagi PKP *developer*: Membuat sistem internal untuk memastikan satu orang pribadi hanya mendapat satu unit dengan fasilitas, mengimplementasikan tata cara pembuatan Faktur Pajak dengan *stamp* fasilitas, memastikan proses penyerahan dan administrasi dilakukan sesuai waktu yang ditentukan.

b. Bagi calon pembeli: Memastikan *developer*/pengembang terdaftar sebagai PKP; mengkonfirmasi unit yang dijual memenuhi semua persyaratan objek dan Faktur Pajak yang diterbitkan nanti memuat *stamp* fasilitas yang benar.

B. PPh Pasal 21 DTP untuk Sektor Industri dan Pariwisata

Tujuan insentif ini adalah menjaga daya beli dan tingkat kesejahteraan masyarakat serta stabilitas ekonomi, dengan memberikan stimulus fiskal kepada pegawai tertentu yang bekerja di sektor-sektor strategis. Kebijakan ini berlaku untuk Masa pajak Januari hingga Desember 2026.

1. Kriteria Pemberi Kerja yang Memenuhi Syarat

Insentif ini berlaku untuk pemberi kerja dengan kriteria tertentu yaitu yang bergerak di salah satu dari lima sektor usaha atau bidang industri, antara lain: Alas Kaki, Tekstil dan Pakaian Jadi, Furnitur, Kulit dan Barang dari Kulit, atau Pariwisata.

Pemberi kerja harus memiliki kode Klasifikasi Lapangan Usaha (KLU) utama yang tercakup dalam Lampiran A PMK 105/2025 (terdapat 133 KLU). Kode KLU wajib pajak terdaftar tercantum pada basis data dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

2. Kriteria Pekerja yang Menerima Manfaat

Terdapat dua kategori pegawai tertentu yang dapat menerima manfaat insentif, masing-masing dengan persyaratan spesifiknya berikut ini:

a. Pegawai Tetap Tertentu

Yaitu pegawai yang menerima penghasilan tetap dan teratur, dengan kriteria:

1) Memiliki NPWP dan/atau NIK yang telah tervalidasi/terintegrasi dengan sistem DJP.

2) Penghasilan bruto tidak lebih dari Rp10.000.000 pada:

a) Masa pajak Januari 2026, untuk yang sudah bekerja sebelum tahun 2026.

b) Masa pajak bulan pertama bekerja, untuk pegawai yang mulai bekerja pada tahun 2026.

3) Tidak sedang menerima insentif PPh Pasal 21 DTP lainnya berdasarkan peraturan yang lain.

b. Pegawai Tidak Tetap Tertentu

Yaitu pegawai lepas, dengan kriteria:

1) Memiliki NPWP dan/atau NIK yang telah tervalidasi/terintegrasi dengan sistem DJP.

2) Rata-rata penghasilan bruto per hari tidak lebih dari Rp500.000 untuk upah secara harian /mingguan /satuan /borongan, atau tidak lebih dari Rp10.000.000 untuk upah secara bulanan.

3) Tidak sedang menerima insentif PPh Pasal 21 DTP lainnya berdasarkan peraturan yang lain.

Penghasilan yang diberikan insentif PPh Pasal 21 DTP tidak termasuk penghasilan

yang telah dikenai PPh final dengan ketentuan peraturan tersendiri.

3. Bentuk Pemanfaatan Insentif

Insentif ini diberikan dengan mekanisme pembayaran langsung sebagai berikut:

- Pemberi kerja wajib membayarkan secara tunai nilai PPh Pasal 21 yang ditanggung pemerintah kepada pegawai tertentu pada saat pembayaran penghasilan, termasuk jika PPh Pasal 21 ditunjang atau ditanggung oleh pemberi kerja.
- Pembayaran tunai tersebut tidak diperhitungkan sebagai penghasilan yang dikenakan pajak.
- Tidak ada pengembalian kelebihan kepada pegawai tetap jika jumlah PPh Pasal 21 DTP yang diberikan insentif dalam setahun ternyata lebih besar dari PPh Pasal 21 yang terutang untuk 1 (satu) tahun pajak.
- Kelebihan pembayaran pajak dalam SPT Masa PPh Pasal 21/26 yang disampaikan yang berasal dari PPh Pasal 21 DTP tidak dapat dikembalikan atau dikompensasikan.

4. Kewajiban Administratif Pemberi Kerja

Pemanfaatan insentif ini membawa kewajiban bagi pemberi kerja yaitu:

- Membuat Bukti Pemotongan PPh Pasal 21.
- Melaporkan pemanfaatan insentif PPh Pasal 21 DTP untuk setiap Masa pajak Januari s.d. Desember 2026 melalui penyampaian SPT Masa PPh Pasal 21/26, serta dapat melakukan pembetulan sepanjang disampaikan paling lambat 31

Januari 2027.

- Insentif tidak diberikan jika penyampaian/pembetulan SPT Masa dilakukan melewati batas waktu, dan pemberi kerja wajib memotong dan menyetorkan PPh Pasal 21.

5. Rekomendasi untuk WP

- Memastikan KLU utama perusahaan tercantum dalam Lampiran A PMK 105/2025.
- Mengidentifikasi pekerja yang *eligible* berdasarkan daftar pegawai tetap dan tidak tetap dengan data gaji/upah serta kepemilikan NPWP/NIK.
- Menyesuaian sistem *payroll* untuk dapat menghitung PPh 21 terutang dan mencatatnya sebagai pembayaran tunai DTP kepada pekerja.
- Menyiapkan prosedur bagi tim *finance/accounting* untuk pelaporan insentif melalui e-Bupot dan SPT Masa PPh Pasal 21/26.

