



SP – 16/BKF/2023

## Rumah Subsidi Semakin Terjangkau, Pemerintah Lanjutkan Pembebasan PPN

**Jakarta, 16 Juni 2023** – Pemerintah senantiasa memberikan perhatian khusus terhadap pemenuhan kebutuhan hunian layak huni dan terjangkau terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Komitmen ini juga tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 yang menargetkan peningkatan akses rumah layak huni dari 56,75 persen menjadi 70 persen. Salah satu instrumen fiskal yang digunakan adalah fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas rumah umum/tapak dan rumah susun yang sudah diberikan sejak tahun 2001. Dukungan fiskal lainnya untuk sektor perumahan yang telah diberikan melalui berbagai instrumen fiskal antara lain, pemberian Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang saat ini disinergikan dengan Tapera.

Dalam rangka memperkuat dukungan fiskal untuk ekosistem perumahan agar lebih kondusif dan mempercepat pencapaian target RPJMN, Pemerintah menerbitkan PMK 60/PMK.010/2023. PMK ini ditujukan untuk meningkatkan ketersediaan rumah (*availability*), meningkatkan akses pembiayaan bagi MBR (*accessibility*), menjaga keterjangkauan rumah yang layak huni (*affordability*) serta menjaga keberlanjutan program dan fiskal (*sustainability*).

Dengan PMK ini, setiap rumah mendapatkan fasilitas berupa pembebasan PPN sebesar 11% dari harga jual rumah tapak atau antara Rp16 juta s.d. Rp24 juta untuk setiap unit rumah. “Fasilitas pembebasan PPN ini ditujukan untuk mendukung penyediaan setidaknya 230.000 unit rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang ditargetkan oleh Pemerintah,” jelas Febrio Kacaribu, Kepala Badan Kebijakan Fiskal, Kementerian Keuangan. Selain untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni yang terjangkau bagi MBR, fasilitas pembebasan PPN ini juga akan berdampak positif pada perekonomian nasional, termasuk terhadap investasi industri properti dan industri pendukungnya, penciptaan lapangan pekerjaan, dan peningkatan konsumsi masyarakat.

PMK baru ini mengatur batasan harga jual maksimal rumah tapak yang diberikan pembebasan PPN menjadi antara Rp162 juta s.d. Rp234 juta untuk tahun 2023 dan antara Rp166 juta s.d. Rp240 juta untuk tahun 2024 untuk masing-masing zona. Pada peraturan sebelumnya, batasan maksimal harga rumah tapak yang dibebaskan PPN adalah antara Rp150,5 juta s.d. Rp219 juta. Kenaikan batasan ini mengikuti kenaikan rata-rata biaya konstruksi sebesar 2,7 persen per tahun berdasarkan Indeks Harga Perdagangan Besar. “Sejak berlakunya Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan tahun 2010 lalu, sudah lebih dari dua juta masyarakat berpenghasilan rendah yang mendapatkan rumah subsidi. Pembaruan fasilitas Pembebasan PPN ini menjadi instrumen Pemerintah untuk menambah lagi jumlah rumah yang disubsidi sehingga lebih banyak masyarakat yang dapat membeli rumah layak huni dengan harga terjangkau,” lanjut Febrio.

Selain dari sisi harga, Pemerintah juga menjamin kelayakan hunian dengan mematok luas minimum bangunan rumah dan tanah yang diberi fasilitas. Dengan demikian, terdapat lima persyaratan agar masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas untuk rumah umum ini, yakni: (1) Luas bangunan antara 21-36 m<sup>2</sup>; (2) Luas tanah antara 60-200 m<sup>2</sup>; (3) Harga jual tidak melebihi batasan harga dalam PMK; (4) Merupakan rumah pertama yang dimiliki oleh orang pribadi yang termasuk dalam kriteria MBR, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu empat tahun sejak dimiliki, dan (5) Memiliki kode identitas rumah yang disediakan melalui aplikasi dari Kementerian PUPR atau BP Tapera.

Fasilitas pembebasan PPN juga diberikan untuk pondok boro bagi koperasi buruh, koperasi karyawan, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah. Pemerintah juga membebaskan PPN untuk penyerahan asrama mahasiswa dan pelajar kepada universitas atau sekolah, Pemda dan/atau Pempus. Terakhir, pembebasan PPN juga diberlakukan untuk penyerahan rumah pekerja oleh perusahaan kepada karyawannya sendiri dan tidak bersifat komersial.

Selain itu, Pemerintah melalui Kementerian PUPR juga memberikan bantuan subsidi selisih bunga. Subsidi ini bertujuan agar MBR tetap dapat membayar cicilan rumah dengan tingkat bunga sebesar 5%. Dengan demikian, total manfaat yang akan diterima untuk setiap rumah subsidi selama masa pembayaran cicilan rumah dengan bantuan subsidi dan pembebasan PPN berkisar antara Rp187 juta s.d. Rp270 juta.

\*\*\*

**Narahubung Media:**

Endang Larasati  
Kepala Bagian Informasi dan Komunikasi Publik  
Badan Kebijakan Fiskal  
Kementerian Keuangan

☎ 021 3441484  
✉ [ikp.bkf@kemenkeu.go.id](mailto:ikp.bkf@kemenkeu.go.id)