

# Bangun Rumah Sendiri Kena Pajak, Begini Penjelasan Stafsus Sri Mulyani

Category: Nasional, News  
written by Redaksi | 16/09/2024



**ORINEWS.id** – Staf Khusus Menteri Keuangan, Yustinus Prastowo, angkat bicara mengenai Pajak Pertambahan Nilai ([PPN](#)) atas kegiatan membangun rumah sendiri yang belakangan ramai menjadi sorotan.

Diketahui, Pemerintah memastikan akan menaikkan [tarif Pajak](#) Pertambahan Nilai (PPN) dari 11% menjadi 12%, yang mulai berlaku pada 1 Januari 2025.

Salah satu imbas kenaikan tarif PPN tersebut adalah pajak untuk kegiatan membangun sendiri, termasuk bagi mereka yang membangun rumah secara pribadi hingga 2,4%.

Menyoroti polemik tersebut, Yustinus Prastowo selaku anak buah Sri Mulyani menjelaskan bahwa pajak bangun rumah sendiri bukanlah hal baru.

“PPN atas kegiatan membangun sendiri (KMS) ini sudah ada sejak tahun 1995, diatur di UU No 11 Tahun 1994. Jadi bukan PAJAK BARU. Umurnya sudah 30 tahun,” tulis Yustinus Prastowo dalam klarifikasi di X (Twitter), Senin (16/9/2024).

Yustinus Prastowo melanjutkan, penerapan PPN bertujuan untuk menciptakan keadilan, baik untuk masyarakat yang membangun rumah secara mandiri maupun memakai jasa kontraktor.

“Apa tujuannya? Menciptakan keadilan.

Karena kalau membangun rumah dengan kontraktor terutang PPN, maka membangun sendiri pada level pengeluaran yang sama mestinya juga diperlakukan sama,” ujar Yustinus.

Stafsus [Sri Mulyani](#) itu menegaskan tidak semua kegiatan membangun sendiri akan dikenakan PPN. Salah satu kriteria jika dikenakan PPN adalah luas bangunan 200 m<sup>2</sup> atau lebih.

Perhitungan dan Kriteria Kegiatan Membangun Sendiri yang Dikenakan PPN Perhitungan tarif PPN untuk membangun sendiri didasarkan pada hasil perkalian 20% dari tarif PPN yang berlaku di Pasal 7 ayat 1 UU HPP.

Mulai tahun depan, tarif PPN akan naik menjadi 12%, yang berarti tarif PPN untuk kegiatan membangun sendiri juga akan meningkat dari 2,2% menjadi 2,4%.

“Besaran tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil perkalian 20% dengan tarif PPN sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai dikalikan dengan dasar pengenaan pajak,” bunyi Pasal 3 ayat 2 PMK Nomor 61/PMK.03/2022.

Dalam PMK tersebut juga dijelaskan beberapa kriteria kegiatan membangun sendiri yang dikenakan PPN, di antaranya, konstruksi utama bangunan terdiri dari material seperti kayu, beton, pasangan batu bata, baja, atau bahan sejenis lainnya. Bangunan tersebut diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha. Dan luas bangunan minimal 200 meter persegi. Lalu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kegiatan membangun sendiri dapat dilakukan dalam satu waktu sekaligus atau secara bertahap.

Namun, jika dilakukan bertahap, pembangunan tersebut harus selesai dalam jangka waktu maksimal dua tahun agar tetap masuk dalam kategori yang dikenakan PPN.

Dengan kebijakan kenaikan PPN ini, masyarakat yang berencana membangun rumah atau melakukan renovasi besar harus memperhitungkan tambahan beban pajak yang berlaku mulai tahun depan.

Pemerintah berharap aturan ini dapat berjalan baik dengan dalih demi mendukung harmonisasi perpajakan di Indonesia. []