

MAU BANGUN RUMAH SENDIRI? SIAP-SIAP KENA PAJAK, INI BIAYANYA



sumber gambar: www.cnbcindonesia.com/

Pemerintah telah menetapkan tarif atas penerapan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Kegiatan Membangun Sendiri (KMS). Dengan begitu, masyarakat yang akan membangun rumahnya sendiri akan dikenakan PPN. Adapun aturan ini diatur di dalam PMK Nomor 61/PMK.03/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Kegiatan Sendiri dan berlaku sejak 1 April 2022.

Staf Khusus Menteri Keuangan, Yustinus Prastowo mengatakan, PPN atas kegiatan membangun sendiri bukan hal baru. Pajak ini memang sudah ada sejak UU Nomor 11 Tahun 1994 yang berlaku pada tanggal 1 Januari 1995. "Yang disesuaikan hanya tarif dari 10 persen menjadi 11 persen, untuk rumah dengan luas bangunan paling sedikit 200 meter persegi. Dasar pengenaannya hanya 20 persen dari jumlah biaya," cuit Yustinus dalam akun Twitter, @prastow, dikutip Kompas.com.

Kepala Sub Direktorat PPN Perdagangan, Jasa dan Pajak Tidak Langsung Lainnya DJP, Bonarsius Sipayung menjelaskan bahwa perhitungan pengenaan pajak yakni 20% dikali tarif PPN 11%, dikali Dasar Pengenaan Pajak (DPP) atau 2,2% dari DPP. DPP PPN KMS yaitu berupa nilai tertentu sebesar jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan dalam membangun bangunan untuk setiap masa pajak sampai dengan bangunan selesai, tidak termasuk biaya perolehan tanah.

"Misal biaya membangun Rp 1 miliar, berarti DPP-nya adalah Rp200 juta. Jadi kalau dibuat tarif efektifnya adalah $11\% \times 20\% \times \text{total biaya}$. Berarti sekitar $2,2\% \times \text{Rp1 miliar}$ (Rp22 juta). Itulah PPN terutang atas kegiatan membangun sendiri," jelas Bonarsius.

Selanjutnya, menurut Bonar biaya PPN tersebut wajib dibayarkan sendiri oleh pelaku yang melakukan KMS, yang kemudian disetor melalui Bank. "Ini dianggap sudah melapor ketika

membuat Surat Setoran Pajak (SSP) dan akan masuk ke Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dengan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) yang tercantum dalam SSP tersebut. Jadi (peraturan) ini juga sudah terutang, saat ini hanya penyesuaian saja," katanya.

Sumber berita:

1. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220410132258-4-330351/mau-bangun-rumah-sendiri-siap-siap-kena-pajak-ini-biayanya>, Minggu, 10 April 2022.
2. <https://money.kompas.com/read/2022/04/10/160600326/bangun-rumah-sendiri-kena-pajak-ini-penjelasan-stafsus-sri-mulyani>, Minggu, 10 April 2022.

Catatan:

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.03/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri:

Pasal 2

- (1) Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas kegiatan membangun sendiri.
- (2) Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang bagi orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri.
- (3) Kegiatan membangun sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain.
- (4) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa 1 (satu) atau lebih konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada satu kesatuan tanah dan/atau perairan dengan kriteria:
 - a. konstruksi utamanya terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata atau bahan sejenis, dan/atau baja;
 - b. diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha; dan
 - c. luas bangunan yang dibangun paling sedikit 200m² (dua ratus meter persegi).
- (5) Kegiatan membangun sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan secara:
 - a. sekaligus dalam suatu jangka waktu tertentu; atau
 - b. bertahap sebagai satu kesatuan kegiatan sepanjang tenggang waktu antara tahapan membangun tersebut tidak lebih dari 2 (dua) tahun.
- (6) Dalam hal tenggang waktu antara tahapan kegiatan membangun bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b lebih dari 2 (dua) tahun, kegiatan tersebut merupakan kegiatan membangun bangunan yang terpisah sepanjang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (7) Termasuk dalam kegiatan membangun sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu kegiatan membangun bangunan oleh pihak lain bagi orang pribadi atau badan namun Pajak Pertambahan Nilai atas kegiatan tersebut tidak dipungut oleh pihak lain.
- (8) Pihak lain memungut Pajak Pertambahan Nilai atas kegiatan membangun bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (9) Orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat dikecualikan dari tanggung jawab untuk membayar Pajak Pertambahan Nilai atas kegiatan membangun sendiri sepanjang dapat memberikan data dan/atau informasi yang benar dari pihak lain tersebut, yang paling sedikit meliputi:
 - a. identitas; dan
 - b. alamat lengkap.
- (10) Ketentuan mengenai contoh kegiatan membangun sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.