

TENTANG PPN ATAS KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI

(Berlaku per 1 April 2022)

Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) merupakan kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain.





Definisi Kegiatan Membangun Sendiri (KMS)

Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) merupakan kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain.

Hal ini juga termasuk kegiatan membangun bangunan **oleh pihak lain** bagi orang pribadi atau badan **namun PPN atas kegiatan tersebut tidak dipungut** oleh pihak lain (pihak pembangun). Atas kondisi tersebut, orang pribadi atau badan dapat dikecualikan dari kewajiban PPN atas KMS apabila dapat memberikan data/informasi paling sedikit berupa identitas dan alamat pihak lain yang membangun bangunan.

Apa kriteria bangunan membangun sendiri yang terkena pajak?

- Konstruksi utamanya terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata atau bahan sejenis, dan/atau baja;
- Diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha; dan
- Luas keseluruhan paling sedikit 200m².

Kapan saat terutang PPN?

- Saat bangunan mulai dibangun termasuk saat menggali pondasi atau memasang tiang hingga pembangunan selesai sekaligus dalam suatu jangka waktu tertentu
- Waktu pembangunan bisa dilakukan bertahap sepanjang tenggang waktu antara tahapan membangun tidak lebih dari 2 tahun. (Apabila melebihi 2 tahun maka dianggap sebagai kegiatan membangun bangunan yang terpisah)

Bagaimana dan kapan dilakukan penyetoran PPN KMS?

- Menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah berakhirnya Masa Pajak, atau
- Menggunakan Dokumen tertentu yang kedudukannya dipersamakan dengan Faktur Pajak

Apakah ada pengecualian kewajiban dalam penyetoran dan pelaporan PPN KMS?

Penyetoran dan Pelaporan dikecualikan bagi OP/Badan yang melakukan KMS, namun PPN terutang dalam 1 Masa Pajak = NIHIL

Bagaimana syarat pelaporan Penyetoran PPN KMS?

- OP/Badan yang non PKP, penyetoran PPN sama dengan pelaporan PPN
- OP/Badan PKP, melaporkan penyetoran PPN dalam SPT Masa PPN 1111 ke KPP terdaftar

Bagaimana dengan pengkreditan pajak masukan?

- Perolehan BKP dan/atau JKP sehubungan dengan KMS, **TIDAK DAPAT DIKREDITKAN**
- PPN yang tercantum dalam SSP PPN KMS (dokumen tertentu), **DAPAT DIKREDITKAN**

Apakah ketentuan lain tentang penyetoran PPN KMS?

1. Apabila tempat bangunan yang didirikan berada dalam cakupan wilayah kerja KPP tempat OP/WP yang melakukan KMS terdaftar, maka kolom No NPWP pada SSP diisi dengan No. NPWP OP / Badan tsb.

2. Apabila tempat bangunan yang didirikan berada diluar cakupan wilayah kerja KPP tempat OP/WP yang melakukan KMS terdaftar, maka pengisian SSP diisi dengan ketentuan sebagai berikut :

- ✓ **NPWP** : 00.000.000.0-(kode KPP Pratama Lokasi tempat bangunan).000
- ✓ **Nama WP** : diisi dengan nama dan NPWP OP/Badan
- ✓ **Alamat WP** : diisi dengan alamat tempat bangunan didirikan

3. Apabila Orang Pribadi yang melakukan KMS belum memiliki NPWP, maka SSP diisi dengan ketentuan sebagai berikut :

- ✓ **NPWP** : 00.000.000.0-(kode KPP Pratama Lokasi tempat bangunan).000
- ✓ **Nama WP** : diisi dengan nama OP
- ✓ **Alamat WP** : diisi dengan alamat tempat bangunan didirikan



Bagaimana perhitungan PPN terutangnya?

$$= 20\% \times \text{Tarif PPN (11\%)} \times \text{DPP}$$

Keterangan:

DPP = sebesar jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan untuk setiap Masa Pajak sampai dengan bangunan selesai, tidak termasuk biaya perolehan tanah.

Perlu diperhatikan!

Jika OP/Badan yang melakukan KMS, namun tidak melakukan kewajiban penyetoran PPN atau **masih terdapat PPN yang kurang dibayar dan/atau dilaporkan**, maka Kepala KPP dapat menerbitkan **imbauan secara tertulis** kepada OP/Badan untuk memenuhi kewajiban perpajakan tersebut, dan **menindaklanjuti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.**

