

TAX ALERT 06.2022

PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI

Berdasarkan **Peraturan Menteri Keuangan No. PMK-61/PMK.03/2022** sebagai pelaksana ketentuan dari Pasal 16C dan 16G huruf i UU Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

KETENTUAN UMUM

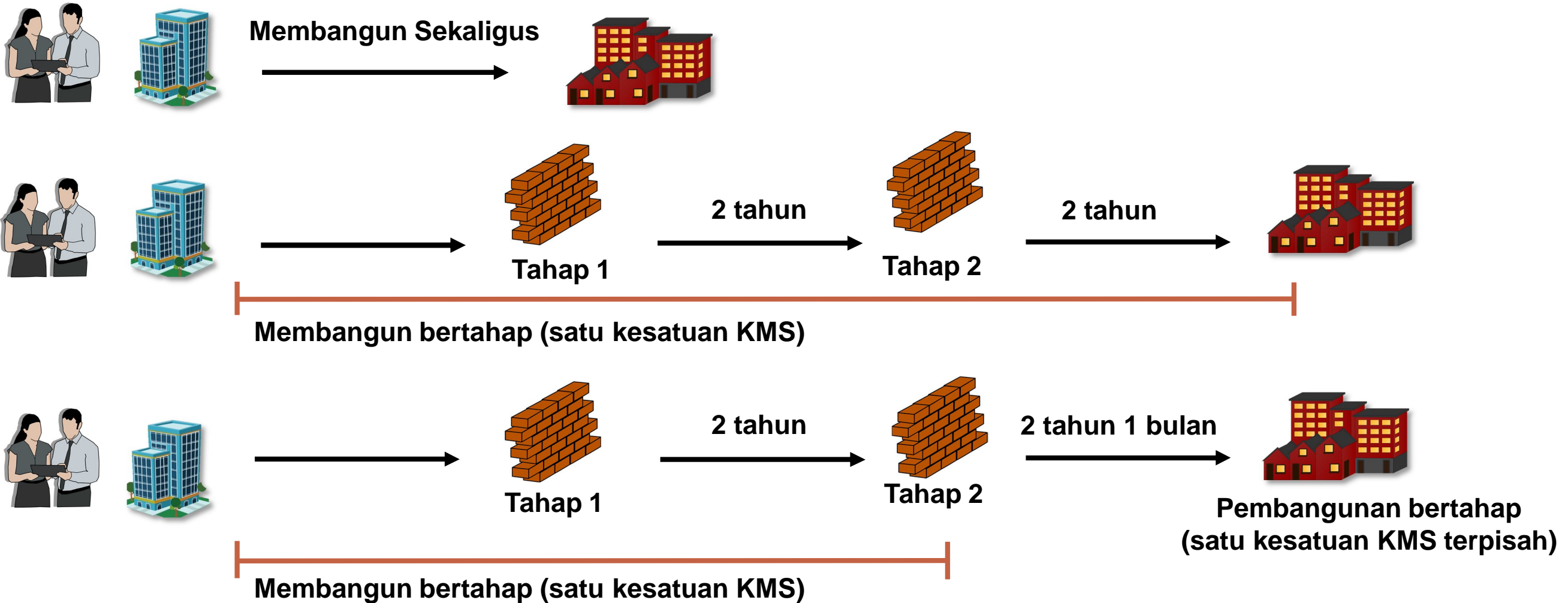


KMS merupakan kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan, dimana dilakukan bukan untuk kegiatan usaha atau pekerjaan yang hasilnya digunakan untuk kepentingan pribadi atau digunakan untuk pihak lain.

Kriteria bangunan:

- 1. konstruksi utamanya terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata atau bahan sejenis, dan/atau baja;**
- 2. diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha; dan**
- 3. luas keseluruhan paling sedikit 200m².**

ILUSTRASI KMS



PENGHITUNGAN PPN TERUTANG

$$\text{PPN TERUTANG} = 20\% \times \text{TARIF PPN} \times \text{DPP}$$

Sesuai dengan Pasal 7 ayat
(1) UU PPN

PPN terutang sejak mulai pembangunan sampai dengan bangunan selesai. Objek PPN tempat bangunan didirikan.

Disetor paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya

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

CONTOH KASUS

Pada April 2022 Bapak Dafi memulai membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal pribadinya. Luas keseluruhan dari rumah tersebut adalah sebesar 200 m². Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Bapak Dafi dalam upaya membangun rumah tersebut sampai dengan selesainya bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pembelian tanah sebesar Rp200.000.000
2. Pembelian bahan baku bangunan keseluruhan Rp180.000.000
3. Biaya upah mandor dan pekerja bangunan Rp70.000.000

Berapakah PPN yang terutang atas pembangunan rumah tersebut?



Sesuai dengan PMK No. 61/ 2022, PPN terutang atas KMS adalah:

$$= 20 \% \times \text{TARIF PPN} \times \text{DPP}$$

= (20% X 11%) X Biaya, tidak termasuk biaya pembelian tanah

$$= (20\% \times 11\%) \times (\text{Rp } 180.000.000 + \text{Rp } 70.000.000)$$

PPN terutang atas KMS oleh Bapak Dafi:

$$= 20\% \times 11\% \times \text{Rp}250.000.000$$

$$= \text{Rp } 5.500.000$$

KEWAJIBAN PENYETORAN

Bangunan berada di wilayah kerja KPP OP/Badan terdaftar



KPP



Bangunan

Pengisian SSP menggunakan NPWP Orang Pribadi atau Badan

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



KPP terdaftar



KPP lokasi



Bangunan

Bangunan berada di wilayah kerja yang berbeda dengan KPP OP/Badan terdaftar

KEWAJIBAN PENYETORAN



Bangunan



OP yang melakukan kegiatan membangun sendiri namun tidak memiliki NPWP

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

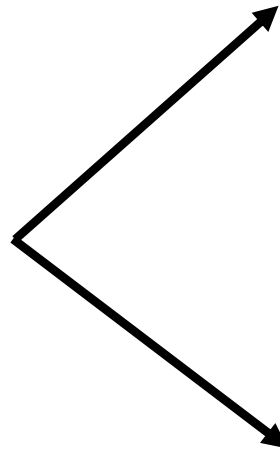


SSP atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSP merupakan dokumen tertentu yang kedudukannya dipersamakan dengan FP.

Kewajiban untuk menyetorkan PPN dikecualikan jika jumlah PPN dalam Masa Pajak bersangkutan nihil.

PENINGKREMITAN PAJAK MASUKAN

PPN MASUKAN
ATAS



PPN yang
tercantum dalam
SSP PPN KMS
(dokumen
tertentu)



Dapat Dikreditkan *)

Perolehan BKP
dan/atau JKP
sehubungan
dengan KMS



Tidak Dapat Dikreditkan

**) sepanjang memenuhi ketentuan pengkreditan pajak masukan*

PELAPORAN PPN KMS

NON - PKP



Penyetoran PPN = pelaporan PPN

**Melaporkan penyetoran PPN dalam SPT
PPN 1111 ke KPP Terdaftar**

PKP



PENGAWASAN PEMENUHAN KEWAJIBAN PPN KMS

1

Menyampaikan imbauan tertulis (sesuai dengan *SE-05/PJ/2022*)



2

Tidak melakukan penyetoran dan/atau pelaporan PPN yang tidak atau kurang dibayar sesuai imbauan tertulis



KPP

3

Menindaklanjuti sesuai ketentuan yang berlaku (pemeriksaan dst.)

KETENTUAN PERALIHAN

**penghitungan, penyeteroran, dan pelaporan PPN terutang
sebelum Masa Pajak April 2022**

Berdasarkan PMK-163/2012

**Apabila PPN terutang disetor
sebelum PMK 61/2022 berlaku**

Berdasarkan PMK-61/2022

**Apabila PPN terutang
disetor sejak PMK 61/2022
mulai berlaku**

KETENTUAN PENUTUP

1 Pencabutan PMK-163/2012

2 PMK 61/2022 mulai **1 April 2022**



Jika Anda memiliki pertanyaan atau ingin mengetahui lebih lanjut mengenai **PMK-61/PMK.03/2022**, silakan menghubungi kami di :



info@salaki-salaki.com



021 – 290 49905 / 49906 / 49908



Associated worldwide with



A B A C U S

This content is for general information purposes only,
and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2022 Persek Salaki & Salaki
For further information, visit : www.salaki-salaki.com