



Bangun Rumah Sendiri Kena Pajak 11 Persen

Hanya untuk Rumah Luas Minimal 200 M2

JAKARTA, TRIBUN - Menteri Keuangan menerbitkan aturan Nomor 61/PMK.03/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Kegiatan Membangun Sendiri (KMS), yang berlaku sejak 1 April 2022. KMS adalah kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan, dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan, yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain.

Selain itu, yang dimaksud KMS orang pribadi atau badan yang melakukan KMS, adalah kegiatan membangun bangunan yang baru atau menambah luas bangunan yang sudah ada sebelumnya, dan kegiatan membangun bangunan oleh pihak lain bagi orang pribadi

atau badan namun PPN atas kegiatan tersebut tidak dipungut oleh pihak lain.

Mengacu pada Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-53/PJ/2012 yang dimaksud KMS adalah kegiatan membangun bangunan yang dilakukan melalui kontraktor atau pemborong tetapi atas kegiatan membangun tersebut tidak dipungut PPN, dan kontraktor atau pemborong tersebut bukan merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP).

Artinya, jika proses pembangunan menggunakan pemborong atau kontraktor kecil yang bukan termasuk kriteria PKP maka memenuhi kriteria KMS yang dikenakan PPN. Kriteria KMS yang dikenakan PPN di antaranya, konstruksi yang utamanya terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata atau bahan sejenis, dan/atau baja, diper-

untukkan bagi tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha, dan dengan luas keseluruhan tempat tinggal atau tempat usaha paling sedikit dengan luas 200 meter persegi (m2).

Lebih lanjut, dalam prosesnya orang pribadi atau badan yang melakukan KMS wajib melaporkan penyetoran PPN di antaranya, orang pribadi atau badan yang merupakan pengusaha kena pajak (PKP) melaporkan penyetoran PPN dalam Surat Pemberitahuan Masa (SPM) PPN ke kantor pelayanan pajak terdaftar. Kemudian, orang pribadi atau badan yang bukan merupakan PKP dianggap telah melaporkan penyetoran PPN sepanjang telah melakukan penyetoran PPN.

Staf Khusus Menteri Keuangan Yustinus Prastowo mengatakan, PPN KMS bu-

kan baru diterapkan pada tahun ini, melainkan sejak 1995, hanya saja tarifnya yang naik jadi 11 persen. "PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri (PPN KMS) sudah ada sejak UU 11/1994 yang berlaku 1 Januari 1995, yang disesuaikan hanya tarif dari 10 persen menjadi 11 persen, untuk rumah dengan luas bangunan paling sedikit 200 meter persegi (m2)" ujar dia.

Yustinus menjelaskan dasar pengenaan PPN-nya pun hanya 20 persen dari jumlah biaya pembangunan rumah. "Jadi, kegiatan membangun sendiri rumah tinggal permanen dengan luas paling sedikit 200 m2 terutang PPN 2,2 persen dari total biaya. Membangun sendiri berarti membangun tidak menggunakan kontraktor yang memungut PPN," katanya. **(Tribun Network/van/ktn/wly)**