



djp

PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR

PMK-61/PMK.03/2022

**TENTANG
PAJAK PERTAMBAHAN NILAI
ATAS KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI**



www.pajak.go.id

LATAR BELAKANG

2



memberikan kepastian hukum dalam pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri



mendorong peran serta masyarakat dalam pembayaran PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri



memberikan kemudahan dan penyederhanaan administrasi perpajakan



memberikan rasa keadilan dalam pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri



melaksanakan ketentuan Pasal 16C dan Pasal 16G huruf i UU PPN

djp

www.pajak.go.id

SISTEMATIKA DAN POKOK PENGATURAN PMK-61/PMK.03/2022

3

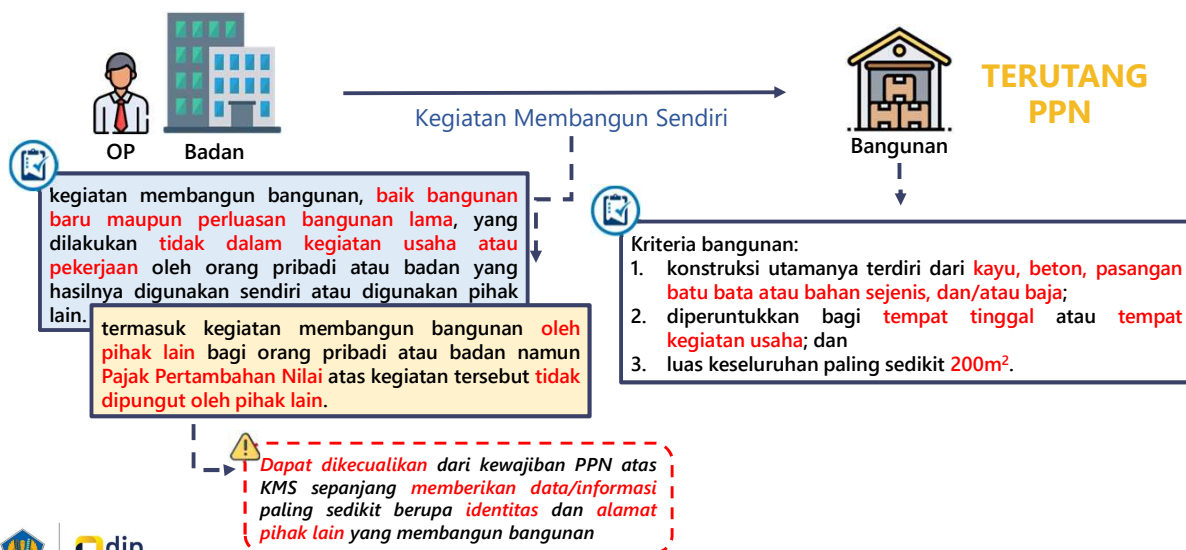
NO	SUSUNAN PMK	MUATAN PENGATURAN
1	Pasal 1	Ketentuan umum (Definisi)
2	Pasal 2	Ruang lingkup objek PPN atas KMS
3	Pasal 3	Penghitungan PPN atas KMS
4	Pasal 4	Saat dan tempat PPN terutang atas KMS
5	Pasal 5	Kewajiban penyetoran PPN atas KMS
6	Pasal 6	Ketentuan pengkreditan PPN atas KMS yang telah disetor
7	Pasal 7	Kewajiban pelaporan PPN atas KMS
8	Pasal 8	Pengawasan pemenuhan kewajiban PPN atas KMS
9	Pasal 9	Penerbitan NPWP secara jabatan bagi orang pribadi yang melakukan KMS
10	Pasal 10	Ketentuan pengkreditan Pajak Masukan atas perolehan BKP/JKP sehubungan dengan KMS
11	Pasal 11	Ketentuan Peralihan
12	Pasal 12 dan Pasal 13	Ketentuan Penutup (Pencabutan PMK-163/2012 dan pemberlakuan PMK mulai 1 April 2022)
13	Lampiran	Contoh KMS yang dilakukan secara sekaligus dan bertahap



www.pajak.go.id

RUANG LINGKUP PPN KMS (1)

4

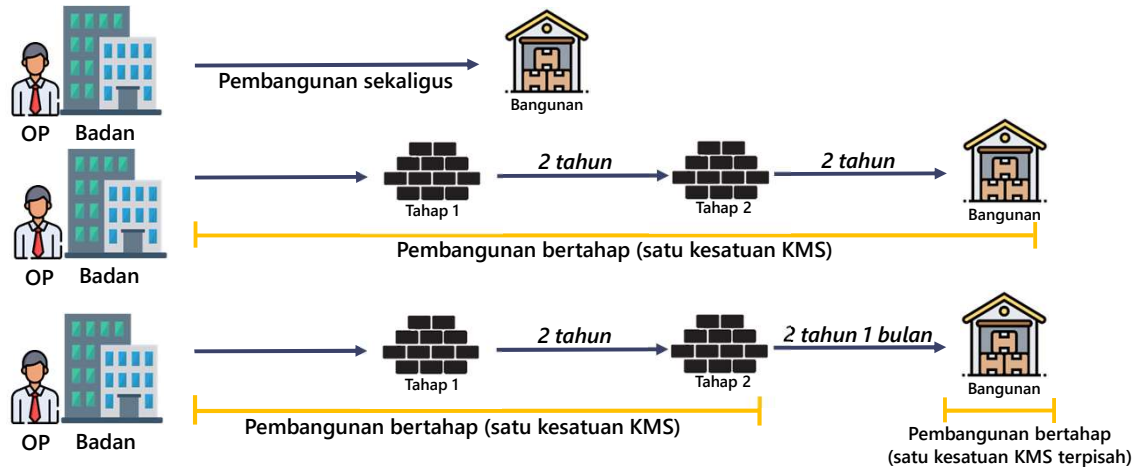


www.pajak.go.id

RUANG LINGKUP PPN KMS (2)

KMS Sekaligus dan Bertahap

5



Saat terutang : mulai dibangunnya bangunan sampai dengan bangunan selesai

Tempat terutang : tempat bangunan didirikan



www.pajak.go.id

PENGHITUNGAN PPN TERUTANG

6

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

**BESARAN
TERTENTU**



Tarif PPN sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) UU PPN



DPP berupa nilai tertentu 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.**



www.pajak.go.id

CONTOH PERHITUNGAN

7

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

- pembelian tanah sebesar Rp200.000.000,
- pembelian bahan baku bangunan keseluruhan Rp180.000.000,
- biaya upah mandor dan pekerja bangunan Rp70.000.000

Maka berapakah PPN yang terutang atas pembangunan rumah tersebut?

! **Jawab:**

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

= **20 % X TARIF PPN X DPP**

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

= (20% X 11%) X (Rp 180.000.000 + Rp 70.000.000)

! Dengan demikian, PPN terutang atas KMS oleh Bapak Budi adalah

= 20% X 11% X Rp250.000.000

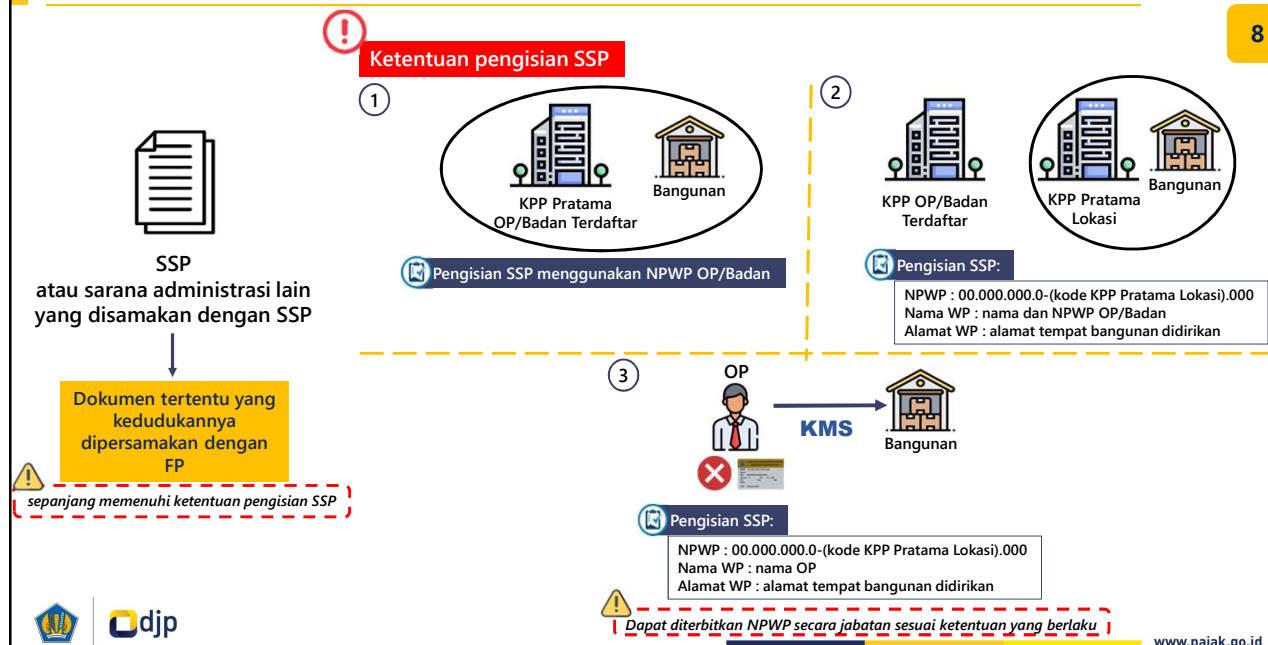
= Rp 5.500.000



www.pajak.go.id

PENYETORAN PPN KMS

8



www.pajak.go.id

PENINGKREDITAN PAJAK MASUKAN

9

PAJAK MASUKAN

Perolehan BKP dan/atau JKP sehubungan dengan KMS

Tidak dapat dikreditkan

PPN yang tercantum dalam SSP PPN KMS (dokumen tertentu)

Dapat dikreditkan

sepanjang memenuhi ketentuan pengkreditan pajak masukan



www.pajak.go.id

PELAPORAN PPN KMS

10



Non-PKP

penyetoran PPN = pelaporan PPN



PKP

melaporkan penyetoran PPN dalam SPT Masa PPN 1111 ke KPP terdaftar

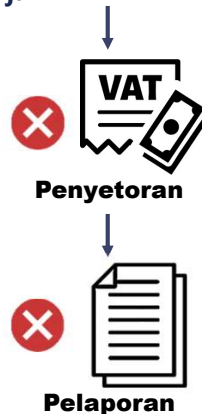


www.pajak.go.id

PENGECUALIAN KEWAJIBAN PENYETORAN DAN PELAPORAN PPN KMS

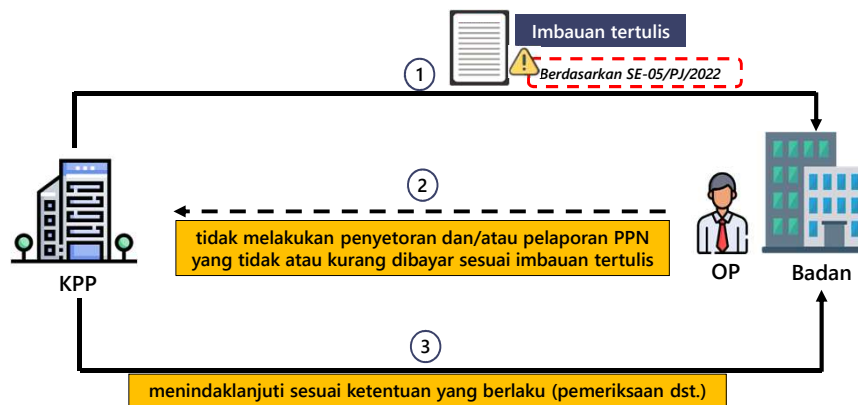
11

PPN TERUTANG dalam suatu Masa Pajak = **NIHIL (0)**



PENGAWASAN PEMENUHAN KEWAJIBAN PPN KMS

12

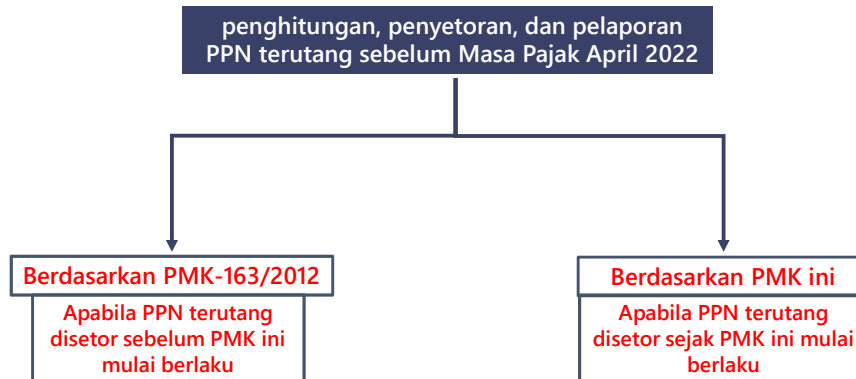


Imbauan diterbitkan dalam hal OP/Badan:

1. tidak melakukan penyetoran dan/atau pelaporan PPN; atau
2. telah melakukan penyetoran atau pelaporan namun berdasarkan data yang dimiliki dan diperoleh oleh DJP masih terdapat PPN yang kurang dibayar dan/atau dilaporkan,

KETENTUAN PERALIHAN

13



KETENTUAN PENUTUP

14

1 Pencabutan PMK-163/2012

2 Pemberlakuan PMK mulai **1 April 2022**

PAJAK KUAT
INDONESIA MAJU

www.pajak.go.id



Terima kasih
Pajak Kita, Untuk Kita

    DitjenPajakRI

 www.pajak.go.id

 1 500 200



www.pajak.go.id

Substansi	Pokok Pengaturan
Batasan objek PPN KMS	<ul style="list-style-type: none"> Termasuk dalam KMS: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Kegiatan membangun yang menambah luas bangunan yang sudah ada sebelumnya; dan ✓ kegiatan membangun bangunan oleh pihak lain bagi orang pribadi atau badan namun Pajak Pertambahan Nilai atas kegiatan tersebut tidak dipungut oleh pihak lain. Dikecualikan dari kewajiban PPN atas KMS dalam hal orang pribadi atau badan yang melakukan KMS memberikan data/informasi paling sedikit berupa identitas dan alamat pihak lain yang membangun.
Penghitungan PPN terutang	PPN = Besaran tertentu (20% x Tarif PPN 11%) x DPP (biaya, tidak termasuk biaya perolehan tanah) Tarif efektif PPN = 2,2%
Penyetoran PPN KMS	<ul style="list-style-type: none"> Menggunakan SSP dan SSP = dokumen tertentu yang kedudukannya dipersamakan dengan faktur pajak Jika PPN terutang dalam suatu Masa Pajak = 0 maka tidak ada kewajiban penyetoran.
Pelaporan PPN KMS	<ul style="list-style-type: none"> Untuk OP atau Badan non-PKP, penyetoran PPN KMS = pelaporan PPN KMS Untuk OP atau Badan PKP, dilaporkan dalam SPT Masa PPN 1111 PPN terutang = 0 maka tidak ada kewajiban pelaporan.
Pengkreditan PPN KMS yang telah disetor	PPN atas KMS yg telah disetor dapat dikreditkan sepanjang memenuhi ketentuan pengkreditan pajak masukan dan pengisian SSP
Tanggal mulai berlaku	1 April 2022

