

# ANALISIS KOMPARATIF PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS BANGUNAN MEMBANGUN SENDIRI DENGAN MEMBANGUN MELALUI JASA KONTRAKTOR

Oleh :  
Syafi 'i

## ABSTRACT

*Penelitian ini berjudul analisis komparatif pengenaan pajak pertambahan nilai atas bangunan yang dibangun sendiri dengan membangun melalui jasa kontraktor. Penelitian ini merupakan penelitian yang mengkaji peraturan perpajakan yang sedang berlaku di Indonesia sampai saat ini, yaitu tentang pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Kegiatan Membangun Sendiri (PPN KMS), peraturan tersebut masih berjalan dan dilaksanakan di seluruh Kantor Pelayanan Pajak dilingkungan Direktorat Jenderal Pajak.*

*Tujuan penelitian ini adalah untuk membandingkan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas aktiva bangunan yang dibangun sendiri (PPN KMS) yang mulai berlaku per tanggal 1 Januari 1995 dengan aktiva bangunan yang dibangun melalui jasa kontraktor yang dikenakan pajak sesuai dengan Undang-undang PPN dan Undang-undang PPh yang berlaku sejak Tahun 1984.*

*Dalam melakukan penelitian ini, peneliti melakukan kajian pustaka dengan mencari literatur peraturan perpajakan yang masih berlaku, melakukan penelitian lapangan di Kantor Pelayanan Pajak Mojokerto serta berdasarkan pengalaman melakukan pemeriksaan lapangan (PSL) PPN sewaktu peneliti berdinis di Kantor Pelayanan Pajak Mojokerto.*

*Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengenaan pembangunan aktiva yang dibangun sendiri (PPN KMS) lebih kecil pajaknya dari pada pengenaan pajak atas aktiva bangunan yang dibangun melalui jasa kontraktor, hal tersebut merupakan celah peraturan yang dapat dimanfaatkan oleh Wajib Pajak sehingga negara memperoleh penerimaan pajak yang lebih kecil dari seharusnya.*

*Kesimpulan penelitian ini menyarankan agar tarif PPN KMS (4%) ditinjau kembali dengan memper-hitungkan unsur pajak penghasilan seperti yang dikenakan pada kegiatan serupa yaitu pengenaan pajak Jasa Konstruksi.*

*Keywords : Pajak Pertambahan Nilai, Aktiva Tetap, Membangun Sendiri, Jasa Kontraktor*

## LATAR BELAKANG

Undang-undang perpajakan di Indonesia menganut sistem *self assesment*, yang menyerahkan tanggung jawab sepenuhnya kepada Wajib Pajak untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan pajak yang terutang. Tanggung jawab ini di *barengi* dengan tugas *Fiskus* pengawasan dan pembinaan. Tugas pengawasan ditujukan sebagai upaya menguji kepatuhan Wajib Pajak.

Fungsi pengawasan selain menggunakan pendekatan hukum, juga menggunakan pendekatan kultural dan sosiologis melalui gerakan moral sadar dan peduli pajak. Fungsi pembinaan dengan melakukan penyuluhan perpajakan kepada Wajib Pajak dengan mengkomunikasikan penerapan peraturan perpajakan. Tingkat kepatuhan Wajib Pajak tergantung dengan kesadaran perpajakan dan penegakan hukum dari fiskus.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 11 tahun 1994 dan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pajak Pertambahan Nilai mengenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan Jasa Kena Pajak (JKP) di dalam Daerah Pabean Republik Indonesia yang dilakukan oleh Pengusaha, sehingga setiap kegiatan yang dapat menambah nilai (*value added*) atas barang dan jasa harus dikenakan PPN sesuai dengan tarif yang berlaku yaitu 10 %.

Salah satu penyerahan Jasa Kena Pajak adalah kegiatan pembangunan gedung, atas pembangunan gedung yang dilakukan oleh pengusaha jasa konstruksi (kontraktor) terutang PPN 10 % atas penyerahan jasa kena pajak dan terutang PPh pasal 23 atas penghasilan yang diterima kontraktor. Dalam rentang tahun 1983 – 1994 kegiatan pembangunan gedung kantor/pabrik yang dilakukan oleh Wajib Pajak bisa terjadi dua

kemungkinan, yaitu dikenakan PPN 10% dan PPh pasal 23 apabila dikerjakan melalui jasa kontraktor dan tidak **dikenakan PPN dan PPh** apabila WP melakukan pembangunan gedung/kantor **tidak menggunakan** Jasa Kontraktor atau dibangun sendiri.

Dalam revisi pertama Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 yaitu Undang-undang nomor 11 Tahun 1994 yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 1995 pemerintah menambahkan pasal 16 C yaitu pengenaan PPN atas kegiatan membangun sendiri (selanjutnya disingkat PPN KMS) yang **merupakan perluasan pengenaan obyek PPN**, dengan berlakunya peraturan tersebut diharapkan negara memperoleh tambahan pemasukan penerimaan dari sektor PPN KMS karena kegiatan tersebut sebelumnya merupakan obyek yang belum dikenakan PPN, disamping itu pemerintah juga ingin menjaring pemasukan PPN KMS dari orang pribadi yang mempunyai kemampuan finansial berlebih yang membangun rumah dengan luas bangunan lebih dari 400 M2 (mulai 1 Juli 2002 luas 200 M2), dengan demikian kesenjangan sosial diharapkan dapat berkurang secara sistematis, karena hanya orang-orang yang kaya saja yang dikenakan PPN KMS.

Penerapan peraturan PPN KMS di lapangan tidak semudah yang diharapkan, karena masyarakat belum mengerti dan melaksanakan peraturan tersebut, sehingga diperlukan penyuluhan, himbuan dan pemeriksaan untuk menarik PPN KMS dari masyarakat WP, untuk hal tersebut diperlukan pengamatan obyek PPN KMS di lapangan dan kerjasama dengan Pemerintah Daerah (Dinas Perijinan) yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (disingkat IMB). Hasil Pengamatan dilapangan dan data IMB yang telah dihimpun merupakan permulaan kegiatan penggalan potensi PPN KMS, dari data tersebut dilakukan himbuan-himbuan kepada WP

untuk menghitung dan menyetorkan PPN KMS sesuai dengan biaya yang dikeluarkan dalam pelaksanaan pembangunan gedung/kantor, apabila diperlukan bisa saja dilaksanakan kegiatan intensifikasi pengalihan potensi PPN KMS dengan melaksanakan pemeriksaan pajak, pemeriksaan pajak adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, dan mengolah data dan/atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (*Sopnar Lumbantoruan*, 1996:380). Pemeriksaan pajak merupakan salah satu bentuk tindakan penegakkan hukum sesuai dengan *Blue print* kebijakan Direktorat Jenderal Pajak tahun 2001 sampai dengan tahun 2010.

### **Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Kegiatan Membangun Sendiri**

Aktiva bangunan yang dibangun sendiri oleh Wajib Pajak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) berdasarkan ketentuan pasal 16 C Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1994 dan diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000. PPN atas Pembelian Barang dan Jasa Kena Pajak yang telah dibayar oleh Wajib Pajak dalam kegiatan ini tidak dapat dikreditkan, sehingga besarnya PPN yang telah dibayar bisa dimasukkan dalam Dasar Pengenaan Pajak PPN KMS, PPN KMS berlaku efektif per tanggal 1 Januari 1995, peraturan pelaksanaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 595/KMK.04/1994 tanggal 21 Desember 1994 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-07/PJ.53/1995 tanggal 17 Maret 1995 (SERI PPN 6-95) dan per 1 Juli 2002 diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 320/KMK.03/2002 tanggal 28 Juni 2002 yang mengatur bahwa:

1. Yang dimaksud dengan kegiatan membangun sendiri adalah kegiatan membangun sendiri bangunan yang diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat usaha dengan luas bangunan 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) atau lebih dan bersifat permanen.
2. Atas kegiatan membangun sendiri dikenakan PPN dengan tarif 10 % dikalikan dengan Dasar Pengenaan Pajak.
3. Dasar Pengenaan Pajak atas kegiatan membangun sendiri adalah 40 % (empat puluh persen) dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan tersebut, tidak termasuk harga perolehan tanah.
4. Saat terhutang PPN KMS terjadi pada saat mulai dilaksanakannya pembangunan.
5. PPN terutang oleh orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri.
6. PPN yang terutang atas KMS, jumlahnya ditetapkan sebesar 10 % X 40 % X jumlah biaya yang dikeluarkan dan atau yang dibayarkan pada setiap bulannya dan harus dibayar seluruhnya ke Kas negara melalui Kantor Pos atau bank persepsi paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya.
7. Orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri wajib melaporkan pembayaran PPN KMS kepada Kantor pelayanan Pajak yang wilayahnya meliputi tempat bangunan tersebut berada dengan menggunakan lembar ke-3 Surat Setoran Pajak paling lambat tanggal 20 pada bulan penyetoran dilakukan.
8. Dalam hal orang pribadi atau badan membangun sendiri bangunan untuk digunakan pihak lain sebagai tempat tinggal atau usaha, maka orang pribadi atau badan tersebut wajib menyerahkan bukti setoran asli PPN KMS kepada

pihak lain yang menggunakan bangunan tersebut.

Dalam hal orang pribadi atau badan membangun sendiri bangunan untuk digunakan pihak lain sebagai tempat tinggal atau usaha dan pihak lain tersebut tidak dapat menunjukkan bukti setoran asli PPN KMS, maka pihak lain yang menggunakan bangunan tersebut bertanggung jawab secara renteng atas pembayaran PPN yang terutang.

### **Aktiva Tetap Bangunan**

Menurut Lombantoruan (1996:216) aktiva tetap ialah harta yang dapat digunakan lebih dari periode setahun dalam usaha. Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 paragraf ke-5 aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dibangun lebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun. Dalam ketentuan fiskal (Lombantoruan:1996, Gunadi:1997, Sukardji:1999) aktiva disebut dengan istilah harta berwujud yang dimiliki dan digunakan untuk mendapatkan, menagih dan memelihara penghasilan yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun. Pembebanannya dilakukan melalui alokasi secara berangsur-angsur dengan penyusutan atau amortisasi. Aktiva tetap lazimnya dicatat sejumlah harga perolehannya. Menurut akuntansi komersial, aktiva tetap yang diperoleh dalam bentuk siap apakah dicatat berdasarkan harga beli ditambah biaya yang terjadi dalam rangka menempatkan aktiva tersebut pada kondisi dan siap untuk dipergunakan. Harga perolehan aktiva tetap yang dibangun sendiri meliputi seluruh biaya yang terjadi berkenaan dengan pembangunan aktiva tersebut sehingga siap dipergunakan. Bangunan adalah golongan aktiva yang umurnya terbatas sehingga harus

disusutkan Nilai gedung dalam neraca dicatat sesuai dengan harga perolehannya. Bangunan dapat diperoleh melalui pembelian dan/atau karena dibangun sendiri. Yang termasuk nilai perolehan melalui pembelian ialah: 1) harga beli, 2) biaya perbaikan sampai gedung dapat dipakai, 3) biaya lain seperti biaya balik nama. Sedangkan yang termasuk nilai perolehan melalui pembangunan ialah: 1) harga kontrak dengan kontraktor, 2) biaya pengawasan, 3) biaya arsitek, 4) biaya bunga selama periode konstruksi apabila dibiayai dari pinjaman. Pembangunan sendiri menurut Lombantoruan (1996:229-230) menimbulkan masalah dalam akuntansi dan perpajakan yaitu penentuan harga perolehannya. Kekeliruan penentuan nilai perolehan akan mempengaruhi besarnya biaya yang akan dibebankan, yang pada gilirannya mempengaruhi besarnya dasar pengenaan PPN Pasal 16 C. Sepanjang pembebanan biaya pembangunan tidak jauh menyimpang dari prinsip pembiayaan yang wajar, penetapan harga perolehan tersebut dapat diterima dalam perpajakan. Karena hal ini belum diatur dalam perpajakan sebaiknya Wajib Pajak menggunakan prinsip yang diatur dalam akuntansi komersial.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **Obyek Penelitian**

Penelitian dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak Mojokerto (selanjutnya disingkat KPP Mojokerto) yang beralamat di Jalan RA. Basuni km.05 Jampirogo Mojokerto – Jawa Timur. Pertimbangan yang mendasari obyek penelitian tersebut antara lain :

- a. Kesesuaian obyek terpilih dengan bidang studi, terutama perpajakan, akuntansi pajak, auditing dan pemeriksaan pajak.
- b. Letak obyek adalah tempat peneliti bekerja, sehingga mempermudah untuk memperoleh data, menghemat waktu dan biaya.
- c. Obyek memiliki data yang lengkap

dan didukung dengan literatur-literatur perpajakan yang memadai.

- d. Obyek memiliki sumber daya manusia cukup bagus, sehingga penerapan peraturan perpajakan dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **Sumber data dan Metode Pengumpulan Data**

Data Primer, data yang didapat langsung dari Himpunan Peraturan Perpajakan yang berlaku di Indonesia dan responden yakni para pemeriksa di Seksi PPN dan PTLL KPP Mojokerto yang melakukan pemeriksaan lapangan dilokasi Wajib Pajak. Data sekunder data yang diambil dari Data IMB dari Dinas Perijinan Pemda Mojokerto Tahun 2004 dan Data Penerimaan PPN KMS Tahun 2004.

Pengumpulan data dihimpun melalui kajian pustaka yaitu dengan menganalisa peraturan-peraturan perpajakan yang sedang berlaku untuk kegiatan sejenis yaitu pembangunan aktiva bangunan dan penelitian lapangan baik di KPP Mojokerto maupun ditempat usaha Wajib Pajak.

### **IDENTIFIKASI VARIABEL**

Variabel yang berpengaruh dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Penerimaan PPN KMS yaitu sumber-sumber yang diterima dan menjadi hak negara sehubungan dengan diberlakukannya pengenaan PPN KMS per tanggal 1 Januari 1995.
2. Penerimaan PPh Jasa Kontruksi yaitu sumber-sumber yang diterima dan menjadi hak negara sehubungan dengan diberlakukannya pengenaan PPh Pasal 23 Final Jasa Kontruksi per tanggal 1 januari 2001.

### **ANALISIS DATA**

Analisa perbandingan pengenaan pajak

atas aktiva bangunan yang dibangun sendiri dengan aktiva bangunan yang dibangun melalui jasa kontraktor yaitu dengan analisis kualitatif yang diolah secara deskriptif, dengan cara menguraikan peraturan-peraturan perpajakan sedang berlaku saat ini yang mengenakan pajak atas pembangunan aktiva dan memberikan gambaran sesuai dengan kenyataan yang ada dan terjadi di dalam praktek di tempat obyek yang diteliti dalam bentuk tabel, grafik dan uraian sesuai dengan kasus yang terjadi di lapangan.

## **PEMBAHASAN**

### **Pengenaan Pajak Atas Aktiva Bangunan**

#### **Aktiva Bangunan Yang Dibangun Sendiri**

Aktiva Bangunan yang dibangun sendiri oleh Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 C UU PPN dikenakan PPN KMS sesuai dengan tarif yang berlaku sebesar :  $40\% \times 10\% \times$  Biaya total pembangunan. Atas kegiatan ini belum terutang pajak penghasilan karena belum adanya penghasilan yang dihasilkan atas kegiatan tersebut.

Kegiatan Membangun Sendiri adalah kegiatan membangun sendiri yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi atau Wajib Pajak Badan hukum dikenakan PPN KMS dengan tarif : **4 % X Total biaya** yang dikeluarkan untuk melakukan pembangunan aktiva bangunan dan belum terutang Pajak Penghasilan.

Penentuan tarif sebesar 4 % dalam penghitungan PPN KMS diperoleh dari asumsi bahwa Pajak Masukan yang sudah dibayar pada saat pembelian bahan bangunan dan tidak bisa dikreditkan yaitu sebesar **60 %** sehingga PPN KMS yang harus disetor oleh Wajib Pajak sendiri yaitu sebesar :  $40\% \times 10\%$  atau sama dengan 4 %, asumsi ini juga harus kita gunakan terhadap PPN yang akan disetor sendiri oleh kontraktor pada saat akan menyetorkan dan melaporkan SPT Masa PPN.

### Aktiva Bangunan Yang Dibangun melalui Jasa Kontraktor

Aktiva Bangunan yang dibangun melalui jasa kontraktor terutang PPN 10 % karena adanya penyerahan jasa kena pajak dari kontraktor ke pemilik bangunan dan terutang PPh Jasa Konstruksi sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 140 Tahun 2000 yaitu sebesar 2 % karena adanya penghasilan yang diperoleh kontraktor atas jasa yang diberikan.

Atas kegiatan Pembangunan Aktiva Bangunan melalui jasa kontraktor terutang pajak : - PPN 10 % X Dasar Pengenaan Pajak (DPP) atas penyerahan Jasa Kena Pajak

- PPh 2 % X DPP atas penghasilan yang diterima kontraktor

Perbandingan pengenaan pajak aktiva bangunan yang dibangun sendiri dengan aktiva bangunan yang dibangun melalui jasa kontraktor digambarkan dalam tabel 4.1 sebagai berikut :

**Tabel 4.1**

Dibangun Sendiri	Dibangun melalui Jasa Kontraktor
PPN KMS : 4 %	PPN : 10 %
PPh : 0 %	PPh : 2 %

### Sebagai Alat Bantu Analisis.

#### Kasus :

PT. APP Wajib Pajak yang sudah di kukuhkan sebagai PKP yang berlokasi di desa Jetis Mojokerto melakukan pembangunan kantor dan gudang untuk produksi dengan luas kurang lebih 1.000 m<sup>2</sup> dengan biaya total Rp. 950.000.000,-. Sesuai dengan laporan yang diberikan oleh PT. APP ke KPP Mojokerto PPN KMS yang disetor adalah : 4 % X Rp. 950.000.000,- = Rp. 38.000.000,- sudah disetor dan dilaporkan.

Pada saat dilakukan pemeriksaan dilapangan sesuai dengan keterangan lisan dari pegawai PT. APP ternyata pembangunan

kantor dan gudang tersebut ternyata tidak dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak melainkan dikerjakan oleh kontraktor sehingga seharusnya perhitungan pajak atas kegiatan tersebut adalah sebagai berikut :

DPP PPN Jasa konstruksi	Rp. 950.000.000,-
PPN 10 %	Rp. 95.000.000,-
Jumlah tagihan	Rp.1.045.000.000,-

### Kesimpulan Analisis :

Secara singkat selisih pajak yang dikenakan seperti dalam tabel 4.2 sebagai berikut :

**Tabel 4.2**

No	Nilai Bangunan	KMS		Jasa Konstruksi		Keterangan
		PPN 10%	PPh	PPN 10%	PPh 2%	
1.	WP PT. APP Rp. 950.000.000,-	38.000.000	0	95.000.000 57.000.000	19.000.000	57.000.000 PM = 60 %
2.	Kontraktor	0	0			
	Pajak yg disetor	38.000.000		38.000.000	19.000.000,-	

#### Keterangan :

Terdapat selisih pajak yang menguntungkan PT. APP sebesar **Rp. 57.000.000,-**

Terdapat pengurangan penerimaan negara sebesar PPh 2% **Rp. 19.000.000,-**

Kekurangan pajak terutang atas kegiatan pembangunan gedung pabrik tidak dapat ditagih karena kewajiban pembayaran pajak atas kegiatan tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan PPN KMS.

### Kesimpulan

1. Pengenaan Pajak atas pembangunan aktiva bangunan yang dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak dikenakan pajak lebih rendah yaitu PPN KMS 4% dibandingkan dengan pembangunan aktiva bangunan melalui jasa kontraktor yaitu PPN 10 % dan PPh final 2 % atau sesuai tarif ketentuan umum Undang-Undang PPh.
2. Wajib Pajak yang melakukan pembangunan aktiva bangunan cenderung lebih memilih membayar kewajiban pajaknya dengan menggunakan cara dengan dibangun sendiri (membayar PPN

KMS) dibandingkan dengan membayar pajak pembangunan aktiva bangunan melalui jasa kontraktor.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Gunadi, 1997 *Akuntansi Pajak Sesuai dengan Undang-undang Pajak Baru*. Jakarta. PT. Gramedia Widiasarana Indonesia
- Hadi Poernomo.2004. *Cetak Biru (Blue Print) Kebijakan Direktorat Jenderal Pajak Tahun 2001 sampai dengan 2010*. Jakarta .Kantor Pusat DJP
- Kantor Pelayanan Pajak Mojokerto.2005. *Taxes Profesional*.Jakarta :
- Mardiasmo. 2003 *Perpajakan*. Yogyakarta. Andi Offset
- Mahfud Sidik. 2000 *Visi, Misi dan Strategi*. Jakarta. Direktorat Jenderal Pajak
- Nurmantu, Safri.1994 *Dasar-dasar Perpajakan*. Jilid 1 Jakarta Ind-Hill-Lo.
- Rachmad Utomo,2000 *Pengaruh Efektifitas Pemeriksaan Terhadap Kepatuhan Pembayaran PPN Pasal 16 C Pada KPP X*. Skripsi Sarjana fakultas ekonomi Unair – Surabaya.
- Sumanto.1995 *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan Aplikasi Metode Kuantitatif*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Sophar Lumbantoruan, 1996 *Akuntansi Pajak* Jakarta : Gramedia Widiasarana Indonesia
- Untung Sukardji. 2001 *Pajak Pertambahan Nilai*. Jakarta
- Undang-undang Pajak Tahun 2000.Edisi Lengkap. Salemba Empat