

## Pengenaan pajak pertambahan nilai atas kegiatan membangun sendiri di kawasan realestat : Studi kasus pada PT. Abc-Jakarta

Nanang Satrio Priambodo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=75094&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Bagi Direktorat Jenderal Pajak (DJP) munculnya kawasan perumahan yang banyak menjadi potensi pajak karena sampai dengan batasan realestat maka penyerahan perumahannya termasuk Barang Kena Pajak. Kondisi perekonomian yang tidak memungkinkan menyebabkan Pengembang mulai menjual kaveling saja untuk mendongkrak penjualannya yang merosot.

Dalam pandangan DJP upaya menjual kaveling tersebut menimbulkan ketidakadilan antara Wajib pajak yang membeli rumah dan tanah dengan yang membeli kaveling saja. Atas pertimbangan itu, maka dikeluarkanlah Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-387/PJC2002 pada tanggal 19 Agustus 2002 yang mengatur Tentang Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri yang Dilakukan Tidak Dalam Kegiatan Usaha atau Pekerjaan oleh Orang Pribadi atau Badan yang Hasilnya Digunakan Sendiri atau Digunakan Pihak Lain. Keputusan Dirjen Pajak tersebut merupakan pelaksana dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 554/KMK.04/2000 jo Keputusan Menteri Keuangan Nomor 320/KMK.0312002 tanggal 28 Juni 2002.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme Pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri di Kawasan realestat, apakah ada potensi pajak yang hilang akibat mekanisme tersebut, bagaimana Dasar Pengenaan Pajak yang seharusnya serta pemenuhan azas keadilan dalam kebijakan tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan melakukan studi kasus pada PT ABC yang merupakan pengembang perumahan di kawasan Jabotabek. Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah wawancara, observasi dan studi kepustakaan. Data yang diolah berupa data kualitatif dari hasil wawancara dan data sekunder tentang jenis kaveling yang terjual serta biaya pembangunan dari pengembang tahun 2002.

Dari hasil penelitian dapat diperoleh gambaran bahwa mekanisme Pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri di Kawasan Realestat berbeda saat pemungutan dengan saat penjualan kaveling sehingga menimbulkan potensi pajak yang hilang. Oleh karena itu, sebaiknya tidak dibedakan karena pembeli kaveling cepat atau lambat akan membangun rumahnya. Adapun DPP yang dapat digunakan adalah biaya pembangunan rumah sejenis oleh Pengembang atau NJOP PBB. Kebijakan Pajak diatas juga menimbulkan rasa ketidakadilan bagi Wajib pajak maupun PKP.