

KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI (KMS) : STRATEGI PERENCANAAN PAJAK ATAS KEGIATAN PEMBANGUNAN

Mi'atu Najiata Hanggarjati¹; Selfira Salsabilla²

Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta^{1,2}

Email : miatu.hanggarjati@students.uui.ac.id¹; selfirasalsabilla@uui.ac.id²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi perhitungan PPN KMS serta potensi penghematan pajak yang bisa dilakukan sebagai bentuk strategi manajemen pajak bagi wajib pajak orang pribadi. WP X merupakan wajib pajak orang pribadi yang melakukan pembangunan rumah kepada CV XYZ sebagai penyedia jasa konstruksi. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan pendekatan studi kasus pada WP X. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari hasil wawancara dengan pembimbing lapangan KJA X dan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan dan kontrak-kontrak proyek milik CV XYZ tahun 2025. Tahapan analisis dimulai dari identifikasi nilai proyek, penentuan tarif PPN, kemudian dilakukan analisis komparatif untuk selanjutnya dilakukan evaluasi hasil untuk ditarik kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa WP X dapat menggunakan skema PPN KMS dan berdasarkan hasil analisis komparatif, klien tersebut dapat mengurangi beban pajak sekitar 60% jika dibandingkan menggunakan model jasa konstruksi konvensional.

Kata Kunci : PPN KMS; Penghematan Pajak; Jasa Konstruksi

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of Value Added Tax (VAT) on Self-Building Activities calculations and the potential tax savings that can be achieved as a tax management strategy for individual taxpayers. Taxpayer X is an individual taxpayer who undertakes house construction activities using CV XYZ as the construction service provider. This research employs a descriptive quantitative method with a case study approach on Taxpayer X. The primary data used in this study were obtained through interviews with field supervisors from KJA X, acting as tax consultants for CV XYZ, while the secondary data were collected from financial reports and project contracts owned by CV XYZ in 2025. The analysis process began with identifying the project value, determining the applicable VAT rates, and conducting a comparative analysis to evaluate the resulting tax burden under each scheme. The results indicate that Taxpayer X may utilize the VAT on Self-Building Activities scheme, and based on the comparative analysis, the taxpayer can reduce the tax burden by approximately 60% compared to the conventional construction service model.

Keywords : VAT on Self-Building Activities; Tax Saving; Construction Services

PENDAHULUAN

Sektor properti dan konstruksi di Indonesia saat ini menunjukkan pertumbuhan yang signifikan (Satria, 2024). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan nilai konstruksi yang diselesaikan meningkat sebesar 3,02% dan memberikan kontribusi terbesar keempat pada Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia sebesar 9,84% pada triwulan I tahun 2025 (Badan Pusat Statistik, 2025). Pertumbuhan tersebut mencerminkan bahwa sektor konstruksi berperan penting dalam mendukung perekonomian Nasional dan menjadi salah satu sektor yang memiliki potensi investasi yang menjanjikan.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan hunian rumah, bangunan usaha, maupun fasilitas pendukung juga akan mengalami peningkatan. Selain itu, percepatan urbanisasi dan pembangunan infrastruktur turut mendorong pertumbuhan sektor konstruksi. Praja & Wijaya (2023) mengemukakan bahwa secara parsial urbanisasi memiliki pengaruh signifikan positif terhadap pendapatan pajak. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa sektor konstruksi menjadi salah satu sektor yang strategis atas penerimaan negara dari sektor pajak.

Peningkatan aktivitas pembangunan memberikan dampak terhadap potensi meningkatnya penerimaan pajak, salah satunya Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Prawira & Irawan (2024) menjelaskan bahwa nilai konstruksi berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PPN. Dalam praktiknya, proses pembangunan dapat menggunakan bantuan jasa kontraktor atau melalui pembangunan yang dilakukan secara mandiri. Pemilihan skema pembangunan yang tepat dapat memberikan peluang bagi wajib pajak untuk melakukan *tax planning* (Inasius, 2012). Pemilihan skema tersebut dapat menyebabkan perbedaan kewajiban PPN yang akan dikenakan bagi wajib pajak.

Pemerintah menetapkan ketentuan mengenai PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri (PPN KMS) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.03/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri (Menteri Keuangan, 2022). Berdasarkan peraturan tersebut, kegiatan pembangunan yang tidak dilakukan oleh pihak ketiga, melainkan oleh pihak yang membangun sendiri untuk kepentingan usahanya sendiri dapat menggunakan mekanisme PPN KMS (Menteri Keuangan, 2022). Efisiensi pajak dapat diperoleh jika pemilik bangunan melakukan pengadaan material dan pembayaran tenaga kerja secara langsung, sedangkan kontraktor berperan sebagai konsultan pengawas/penyedia jasa desain. Dalam skema tersebut, pemilik bangunan bertindak sebagai pelaksana proyek, sehingga kewajiban PPN yang timbul dapat menggunakan mekanisme PPN KMS. Penerapan PPN KMS dalam pembangunan bangunan menghasilkan beban pajak yang lebih rendah dibandingkan dengan penggunaan jasa kontraktor penuh (Syafi'i, 2013).

Namun demikian, dalam praktiknya penerapan PPN KMS masih menemukan kendala diantaranya, minimnya pemahaman mengenai aturan PPN KMS (Hidayat & NingTyas, 2025) dan administrasi perpajakan (Apriadi, Mustikarini, & Halim, 2018). Padahal pemahaman yang memadai mengenai peraturan perpajakan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak (Pusparini & Haryati, 2025). Selain itu, kompleksnya aturan PPN membuat banyak perusahaan membutuhkan bantuan konsultan pajak untuk memahami dan mengelola kewajiban PPN secara efisien (Adelia & Sunani, 2024). Hal ini dialami oleh WP X yang merupakan klien dari CV XYZ sebagai perusahaan penyedia jasa konstruksi dan telah memiliki Sertifikat Badan Usaha

(SBU). Proyek tersebut diketahui memiliki luas bangunan yang telah memenuhi syarat kriteria Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) dan diperuntukkan bagi penggunaan pribadi pemiliknya. Namun dalam praktiknya, karena minimnya pemahaman mengenai PPN KMS, mekanisme perpajakan yang digunakan masih mengikuti tarif PPN jasa konstruksi umum, sehingga beban pajak yang timbul menjadi kurang optimal. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PPN KMS serta menghitung potensi penghematan pajak yang dapat dicapai, sehingga dapat menjadi referensi praktis bagi wajib pajak dalam merencanakan kewajiban perpajakannya secara lebih efektif.

Berdasarkan uraian penelitian terdahulu, penelitian mengenai pemanfaatan PPN KMS sebagai strategi *tax planning* pada wajib pajak orang pribadi masih terbatas, khususnya pendekatan studi kasus berdasar data riil. Kewajiban mengenai PPN KMS sering kali tidak diketahui wajib pajak karena adanya anggapan bahwa pembangunan rumah pribadi tidak memiliki implikasi perpajakan (Arifin, 2024). Selain itu, objek penelitian sebelumnya lebih banyak menggunakan pendekatan pada sisi fiskus (Hidayat & NingTyas, 2025; Sinaga, 2022) atau perusahaan yang berbentuk PT (Inasius, 2012). Oleh karenanya, penelitian mengenai PPN KMS pada wajib pajak orang pribadi penting dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai potensi efisiensi pajak melalui pemilihan mekanisme perpajakan yang tepat.

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri (KMS)

Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) merupakan objek pajak yang diatur secara khusus dalam sistem PPN Indonesia untuk menciptakan keadilan antara pihak yang membangun menggunakan jasa kontraktor (Pengusaha Kena Pajak) dengan pihak yang membangun secara mandiri. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.03/2022, KMS didefinisikan sebagai aktivitas membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam rangkaian kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan, yang hasilnya digunakan sendiri atau oleh pihak lain (Menteri Keuangan, 2022).

Kriteria bangunan yang menjadi objek KMS diatur dalam PMK 81 th 2024 Pasal 323 dengan kriteria : Konstruksi utama terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata atau bahan sejenis, dan/atau baja; Bangunan (baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama) yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau Badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain; Memiliki luas keseluruhan paling sedikit 200 m² (dua ratus meter persegi). Luas ini mencakup seluruh area bangunan yang dibangun dalam satu kesatuan waktu (Menteri Keuangan, 2024).

Jasa Konstruksi

Jasa konstruksi merupakan sektor yang memiliki karakteristik pajak khusus karena kompleksitas dan durasi pengerjaannya yang panjang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 9 Tahun 2022, Jasa Konstruksi didefinisikan sebagai layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi (Pemerintah Republik Indonesia, 2022). Cakupan layanan terdiri dari konsultasi konstruksi, pekerjaan konstruksi, dan pekerjaan konstruksi terintegrasi (Resmi, 2019).

Manajemen Pajak

Manajemen pajak adalah bagian integral dari manajemen keuangan perusahaan yang bertujuan untuk mengelola kewajiban perpajakan secara efisien, ekonomis, dan efektif. Implementasi manajemen pajak yang baik harus memenuhi tiga syarat utama (Waluyo, 2019): (1) Tidak melanggar peraturan yang berlaku (*tax avoidance* yang legal); (2) Masuk akal secara bisnis (*sound business purpose*), (3) Didukung oleh bukti-bukti dokumentasi yang memadai (seperti kontrak dan faktur).

Strategi Efisiensi Melalui PPN KMS

Dalam sektor jasa konstruksi, terdapat ruang perencanaan pajak (*tax planning*) yang legal melalui pemilihan skema pembangunan. Perbedaan perlakuan perpajakan antara penggunaan jasa kontraktor penuh dengan pembangunan secara mandiri menciptakan peluang efisiensi bagi pemilik bangunan. Berdasarkan PMK No. 61/PMK.03/2022, berikut adalah komparasi strateginya (Menteri Keuangan, 2022) :

a. Skema Konvensional (Jasa Konstruksi Penuh)

Apabila pemilik bangunan menyerahkan seluruh pekerjaan (material dan tenaga kerja) kepada kontraktor yang merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP), maka seluruh nilai kontrak akan dikenakan PPN dengan tarif normal sebesar $12\% \times \text{DPP}$.

b. Skema Perencanaan Pajak PPN KMS

Efisiensi dapat dicapai jika pemilik bangunan memisahkan antara pengadaan material dengan jasa profesional. Dalam skema ini, pemilik bangunan bertindak sebagai pengelola proyek yang membeli material atas nama sendiri dan membayar upah tukang secara mandiri. Kontraktor hanya bertindak sebagai konsultan pengawas atau penyedia jasa desain. Beban Pajak PPN yang timbul adalah PPN KMS dengan tarif efektif 2,2% dari total biaya konstruksi.

Agar strategi ini tidak dikategorikan sebagai penghindaran pajak yang tidak sah (*tax evasion*), diperlukan dokumentasi hukum yang sangat kuat. Hal ini mencakup pemisahan *Memorandum of Understanding* (MoU) atau kontrak kerja yang jelas antara pengadaan material, upah tenaga kerja, dan jasa supervisi profesional, sehingga tidak dianggap sebagai satu kesatuan jasa konstruksi oleh fiskus (Resmi, 2019).

METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu cara kerja yang dapat digunakan untuk memperoleh sesuatu. Sedangkan metode penelitian dapat diartikan sebagai tata cara kerja di dalam proses penelitian, baik dalam pencarian data ataupun pengungkapan fenomena yang ada (Zulkarnaen, W., et al., 2020). Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus pada WP X. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis perbandingan besarnya beban pajak berdasarkan penerapan mekanisme PPN umum dengan PPN KMS menggunakan data riil perusahaan. Objek dalam penelitian ini adalah perhitungan PPN dengan mekanisme umum dan KMS, serta simulasi efisiensi PPN KMS atas WP X pada proyek pembangunan yang dikerjakan oleh CV XYZ untuk periode tahun 2025.

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pembimbing lapangan di KJA X mengenai hasil review pekerjaan dan kendala perpajakan yang dihadapi CV XYZ. Data sekunder berupa laporan keuangan, dokumen kontrak, serta dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek CV XYZ tahun 2025. Penelitian ini juga didukung dengan studi literatur yang bersumber dari regulasi perpajakan yang relevan, diantaranya Undang-undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Pemerintah Republik Indonesia, 2021), Peraturan Pemerintah mengenai Pajak Penghasilan atas Jasa Konstruksi (Pemerintah Republik Indonesia, 2022), serta Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri (Menteri Keuangan, 2022); (Menteri Keuangan, 2024).

Teknik analisis data menggunakan metode deskriptif komparatif untuk menjelaskan prosedur dan simulasi perhitungan. Tahapan analisis meliputi:

1. Mengidentifikasi karakteristik proyek dan nilai kontrak yang menjadi objek penelitian.
2. Menghitung beban PPN yang timbul berdasarkan mekanisme PPN umum dan PPN KMS.
3. Membandingkan hasil perhitungan PPN umum dan PPN KMS untuk mengidentifikasi perbedaan beban pajak yang ditimbulkan.
4. Mengevaluasi potensi efisiensi pajak yang dapat dilakukan WP X.

HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI

Dalam pelaksanaan proyek-proyeknya, CV XYZ menerapkan mekanisme Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebagaimana lazimnya dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) di bidang jasa konstruksi. Setiap pekerjaan yang dilakukan dianggap sebagai penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP) kepada pihak pemberi kerja, sehingga CV XYZ memungut PPN sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PPN tersebut kemudian disetorkan ke kas negara dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Masa PPN.

Pada proses review pekerjaan yang dilakukan oleh KJA X terhadap proyek di tahun 2025, ditemukan bahwa CV XYZ memiliki klien yaitu WP X yang mengajukan permintaan pengadaan perjanjian pembangunan atau renovasi rumah sebagaimana tertuang dalam *Memorandum of Understanding* (MoU). Namun, dalam MoU tersebut tidak dijelaskan secara rinci apakah tarif yang tercantum sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau belum, yang mana secara ketentuan akan dianggap sebagai nilai *exclude* PPN jika tidak tertulis secara jelas. Oleh karena itu, tarif yang tercantum dalam MoU sebaiknya secara tegas mencantumkan keterangan mengenai status PPN tersebut guna menghindari ketidakpastian nilai kontrak.

Selain aspek administrasi tersebut, hasil peninjauan lebih lanjut oleh KJA X menunjukkan bahwa proyek pembangunan renovasi rumah klien tersebut memenuhi kriteria Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) karena memiliki luas bangunan diatas 200 m² dan dibangun untuk kepentingan sendiri, sehingga seharusnya WP X dapat memanfaatkan PPN KMS dengan mekanisme tertentu, yaitu pajak atas pembangunan atau perluasan bangunan yang dilakukan sendiri (bukan melalui kontraktor PKP) dan hasilnya dipakai sendiri atau untuk pihak lain. Penerapan PPN KMS memiliki tarif lebih rendah dibandingkan PPN jasa konstruksi pada umumnya, sepanjang memenuhi kriteria tertentu seperti luas minimal bangunan dan jenis konstruksi. Selain itu, ketentuan dalam MoU antara CV XYZ dan WP X juga perlu memuat kejelasan mengenai ruang lingkup pekerjaan, yaitu bahwa CV XYZ hanya memberikan jasa desain dan pengawasan, sedangkan pengadaan material serta pembayaran upah tenaga kerja menjadi tanggung jawab WP X.

Pada kegiatan pembangunan rumah tinggal seluas 250 m², CV XYZ sebagai penyedia jasa konstruksi menyusun perhitungan biaya keseluruhan proyek yang mencakup tiga komponen utama, yaitu biaya bahan bangunan, biaya upah tenaga kerja (tukang), dan jasa konstruksi. Perhitungan ini digunakan sebagai dasar penentuan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN ketika CV XYZ yang masih menggunakan skema bukan PPN KMS. Tabel 1 menjelaskan rencana anggaran untuk total kontrak.

Biaya bahan bangunan mencakup seluruh material konstruksi yang dibutuhkan, mulai dari semen, pasir, batu bata, baja tulangan, cat, hingga peralatan finishing. Komponen bahan ini merupakan biaya utama yang paling besar porsinya dalam struktur biaya konstruksi. Sedangkan, biaya tenaga kerja meliputi tukang batu, tukang kayu, tukang listrik, dan pekerja lainnya selama masa pembangunan. Besarnya nilai upah disesuaikan dengan durasi pekerjaan serta luas bangunan yang dikerjakan. Dan untuk jasa konstruksi mencakup biaya desain dan pengawasan pelaksanaan proyek.

Perhitungan Menggunakan Skema Tidak Memanfaatkan PPN KMS

Nilai kontrak dasar sebesar Rp 325.361.600. Nilai inilah yang menjadi dasar perhitungan untuk menentukan pajak keluaran (PPN) pada mekanisme PPN. Berikut perhitungan PPN yang ditanggung WP X jika menggunakan mekanisme implementasi PPN :

$$\text{PPN} = 12\% \times \text{DPP}$$

$$\text{DPP} = 11/12 \times \text{Total Biaya}$$

$$\text{PPN} = 12\% \times 11/12 \times \text{Rp}325.361.600 \text{ PPN} = \text{Rp } 35.789.776$$

Perhitungan Menggunakan Skema Memanfaatkan PPN KMS

Implementasi PPN KMS dalam perusahaan jasa konstruksi merupakan strategi yang digunakan untuk mengoptimalkan beban pajak, khususnya dalam menghemat PPN yang ditanggung oleh WP X. Mekanisme ini dilakukan dengan cara mengubah pengakuan atas komponen biaya dalam proyek konstruksi

Apabila pada metode sebelumnya seluruh biaya bahan bangunan dan upah tukang diakui sebagai bagian dari transaksi jasa konstruksi yang dilakukan oleh perusahaan, maka dalam mekanisme PPN KMS pengakuannya dipisahkan. Bahan bangunan dianggap sebagai pembelian langsung oleh WP X dari toko bangunan, sehingga tidak lagi menjadi bagian dari penyerahan jasa oleh perusahaan konstruksi. Dengan demikian, atas total biaya dikenakan PPN KMS sebesar 2,2% (yakni $20\% \times \text{tarif PPN } 12\% \times \text{DPP } 11/12$ dari total biaya). Perhitungan tarif ini berdasarkan PMK No 11 Tahun 2025 Pasal 324 Ayat 2 (Menteri Keuangan, 2025). Dalam Pasal tersebut diatur bahwa besaran tertentu diperoleh dari hasil perkalian 20% dengan 11/12 dari tarif PPN umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b UU PPN (Menteri Keuangan, 2022), kemudian dikalikan dengan dasar pengenaan pajak, yaitu total biaya pembangunan yang menjadi objek KMS. Dengan rumus tersebut, pemerintah tidak mengenakan PPN atas seluruh nilai pembangunan, tetapi hanya atas persentase tertentu dari biaya tersebut sehingga menghasilkan tarif PPN KMS yang lebih sederhana dan mudah diterapkan oleh wajib pajak. Sementara itu, untuk biaya jasa konstruksi yang murni dilakukan oleh perusahaan (misalnya desain, pengawasan, atau manajemen proyek), dikenakan PPN dengan tarif $12\% \times 11/12 \times \text{biaya jasa konstruksi}$.

Hal penting yang perlu diperhatikan adalah bahwa penerapan mekanisme ini harus diperkuat secara administratif melalui MoU atau perjanjian kerja sama dengan WP X. Dalam MoU tersebut perlu ditegaskan bahwa bahan bangunan dan tenaga kerja disediakan oleh WP X, meskipun pada praktiknya perusahaan membantu dalam proses pengadaan atau pencarian bahan dan tenaga kerja tersebut. Penegasan ini bersifat administratif, namun sangat penting sebagai dasar hukum dan pembuktian apabila terdapat pemeriksaan pajak di kemudian hari.

Dengan penerapan mekanisme ini, total pajak yang ditanggung WP X dapat menjadi lebih efisien, karena sebagian komponen pekerjaan (bahan bangunan dan upah tukang) tidak dikenakan PPN penuh, melainkan melalui skema PPN KMS yang tarifnya lebih rendah. Di sisi lain, bagi perusahaan jasa konstruksi, mekanisme ini menuntut ketelitian dalam pencatatan dan pelaporan agar tetap sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Berikut perhitungan PPN yang ditanggung WP X jika menggunakan mekanisme implementasi PPN KMS :

$$\text{PPN KMS} = 20\% \times 12\% \times 11/12 \times \text{Total Biaya}$$

$$\text{PPN KMS} = 20\% \times 12\% \times 11/12 \times \text{Rp}325.361.600$$

$$\text{PPN KMS} = \text{Rp}7.157.955$$

PPN atas Jasa Desain dan Pengawasan

$$\text{PPN} = 12\% \times 11/12 \times \text{Biaya Jasa Desain dan Pengawasan}$$

$$\text{PPN} = 12\% \times 11/12 \times \text{Rp}50.000.000$$

$$\text{PPN} = \text{Rp}5.500.000$$

Perhitungan total biaya pada PPN KMS merujuk pada biaya yang dikeluarkan untuk aktivitas membangun bangunan yang dilakukan oleh WP X, termasuk didalamnya jasa desain dan pengawasan. Sementara perhitungan jasa desain dan pengawasan yang diberikan oleh CV XYZ akan dikenai PPN sesuai ketentuan PPN Umum. Hal ini dikarenakan CV XYZ menyerahkan jasa kena pajak kepada klien. Sehingga besarnya total PPN yang ditanggung oleh klien sebagai berikut :

Total PPN

$$\text{Total PPN} = \text{PPN KMS} + \text{PPN atas Jasa Desain dan Pengawasan}$$

$$\text{Total PPN} = \text{Rp}7.157.955 + \text{Rp}5.500.000$$

$$\text{Total PPN} = \text{Rp}12.657.955$$

Analisis Potensi Pajak yang Dihemat dari Pemanfaatan PPN KMS

Melalui perbandingan antara kondisi memanfaatkan dan tidak memanfaatkan mekanisme PPN KMS, dapat diketahui besarnya potensi penghematan pajak yang dihasilkan serta dampaknya terhadap efisiensi keuangan wajib pajak. Analisis berikut akan menjabarkan hasil perbandingan tersebut secara kuantitatif dan memberikan pemahaman mengenai implikasi strategisnya bagi perusahaan jasa konstruksi. Tabel 2 merangkum perbandingan antara pemanfaatan dan tidak memanfaatkan PPN KMS.

Jika WP X tidak memanfaatkan mekanisme PPN KMS, maka total Pajak Pertambahan Nilai yang harus ditanggung atas kegiatan konstruksi mencapai Rp35.789.776. Namun, ketika WP X memanfaatkan mekanisme PPN KMS, jumlah PPN yang harus dibayar berkurang signifikan menjadi hanya Rp12.657.955. Hal ini menunjukkan adanya efisiensi PPN sebesar

Rp23.131.821. Penghematan ini terjadi karena pada mekanisme KMS, perusahaan bertindak sebagai pihak yang membantu klien membangun sendiri, bukan sebagai penyedia jasa konstruksi penuh. Sehingga, basis pengenaan pajak (DPP) menjadi lebih kecil yaitu hanya atas jasa manajemen konstruksi, bukan atas total nilai proyek termasuk bahan dan tenaga kerja. Dengan demikian, dari sisi PPN, pemanfaatan KMS dapat mengurangi beban pajak WP X sekitar 60% dibandingkan model jasa konstruksi konvensional.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan terhadap perbandingan antara skema PPN KMS dengan skema PPN umum, ditemukan adanya selisih beban pajak yang cukup signifikan. Meskipun biaya desain dan pengawasan tetap dikenai PPN tersendiri, skema PPN KMS menghasilkan beban PPN yang jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan penggunaan kontraktor penuh. Sehingga terdapat peluang penghematan pajak bagi WP X. Dengan memanfaatkan mekanisme PPN KMS, WP X dapat menghemat total pajak sebesar Rp 23.131.821. Selain memberikan efisiensi signifikan dari sisi pajak, penerapan mekanisme ini juga menciptakan struktur transaksi yang lebih efisien dan legal secara perpajakan, selama disertai MoU yang menegaskan bahwa bahan bangunan dan tenaga kerja disediakan oleh pihak klien.

KESIMPULAN

Melalui pemisahan antara komponen biaya bahan bangunan dan upah tukang dari jasa konstruksi utama, WP X dapat mengalihkan sebagian besar beban pajak yang sebelumnya dikenakan penuh dengan tarif PPN menjadi lebih rendah melalui skema PPN KMS. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa melalui pemanfaatan PPN KMS, WP X mampu menghemat pajak sebesar Rp 23.131.821. Angka ini menunjukkan bahwa penerapan mekanisme KMS mampu menurunkan beban pajak lebih dari 60% dibandingkan metode konvensional. Wajib pajak dapat memilih opsi yang paling efisien secara pajak, asalkan penerapannya didukung oleh pencatatan yang rapi, bukti transaksi yang sah, serta kesesuaian dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan. Selain itu, PPN KMS dapat mendukung tata kelola perpajakan yang transparan dan sesuai aturan. Oleh karenanya, memperkuat pemahaman praktis terhadap regulasi perpajakan bagi wajib pajak, pelaku usaha maupun konsultan pajak penting dilakukan agar dapat mengoptimalkan kewajiban fiskal secara efektif.

Penelitian ini terbatas pada satu objek penelitian yaitu WP X, sehingga hasil penelitian sulit untuk digeneralisir ke seluruh sektor jasa konstruksi. Selain itu penelitian ini hanya berfokus pada perbandingan beban pajak antara mekanisme PPN umum dengan PPN KMS. Saran bagi wajib pajak orang pribadi adalah sebaiknya mulai mempertimbangkan penerapan mekanisme PPN KMS dalam setiap proyek yang memungkinkan, terutama untuk pembangunan yang sebagian besar menggunakan bahan dan tenaga kerja yang dapat disediakan langsung oleh

klien. Studi selanjutnya dapat memperluas kajian terhadap dampak PPN KMS tidak hanya dari sisi efisiensi pajak, tetapi juga dari aspek akuntansi dan keuangan perusahaan. Selain itu, kajian dapat dikembangkan dengan membandingkan beberapa wajib pajak agar diperoleh gambaran empiris yang lebih luas mengenai efektivitas penerapan PPN KMS dalam praktik bisnis di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, D. N., & Sunani, A. (2024). Analisis Peran Dan Tantangan Konsultan Pajak PT. Abc Dalam Pengelolaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Klien. *Jurnal Ilmiah Metansi (Manajemen Dan Akuntansi)*, 7(2), 310–316.
- Apriadi, H., Mustikarini, A., & Halim, A. (2018). Analisis Perlakuan Pemenuhan Kewajiban Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) di Indonesia. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada*, 6(4), 1–21.
- Arifin, S. (2024). Membangun Sendiri Rumah kok Kena PPN? Retrieved from Direktorat Jenderal Pajak website: <https://stats.pajak.go.id/index.php/id/artikel/membangun-sendiri-rumah-kok-kena-ppn?>
- Badan Pusat Statistik. (2025). Indikator Konstruksi, Triwulan I-2025. Retrieved from Badan Pusat Statistik Indonesia website: <https://www.bps.go.id/id/publication/2025/06/30/bda0b92469ca6711d3a6bf57/indikator-konstruksi-triwulan-i-2025.html>
- Hidayat, K. S., & NingTyas, I. R. (2025). Realisasi Penerimaan Pajak Pertambahan Nilai Kegiatan Membangun Sendiri (PPN KMS) pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pademangan Tahun 2023. *Transparansi : Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*, 8(1), 160–165.
- Inasius, F. (2012). Analisis PPN Membangun Sendiri untuk Pengusaha Kena Pajak di Indonesia. *Binus Business Review*, 3(1), 15–25.
- Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.03/2022 Tahun 2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri.*, (2022).
- Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 81 Tahun 2024 tentang Ketentuan Perpajakan dalam Rangka Pelaksanaan Sistem Inti Administrasi Perpajakan.*, (2024).
- Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11 Tahun 2025 tentang Ketentuan Nilai Lain Sebagai Dasar Pengenaan Pajak dan Besaran Tertentu Pajak Pertambahan Nilai.*, (2025).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-undang (UU) Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.*, (2021).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 9 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi.*, (2022).
- Praja, R. B., & Wijaya, S. (2023). Pengaruh Urbanisasi Dan Kontribusi Sektor Jasa Terhadap Penerimaan Pajak Dengan Kualitas Peraturan Sebagai Variabel Moderating. *Jurnalku*, 3(4). Retrieved from <https://jurnalku.org/index.php/jurnalku/article/view/663>
- Prawira, Z. Y., & Irawan, F. (2024). The Influence Of Construction Value, Number Of Construction Companies And Import Value On VAT And STLGS Revenue. *Educoretax*, 4(1). Retrieved from <https://jurnalku.org/index.php/educoretax/article/view/667>
- Pusparini, D. A., & Haryati, T. (2025). Determinasi Kepatuhan Calon Wajib Pajak : Peran Pemahaman Perpajakan, Love of Money dan Tax Morale. *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi Dan Akuntansi*, 9(2).
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori dan Kasus* (8th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Satria. (2024). PPN KMS dan Tantangan Pelaksanaannya. Retrieved from Direktorat Jenderal Pajak website: https://pajak.go.id/en/node/112537?utm_
- Sinaga, P. R. (2022). Tinjauan Pelaksanaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri di KPP Pratama Kisaran. (*Doctoral Dissertation, Politeknik Keuangan Negara*

- STAN).
- Syafi'i. (2013). Analisis Komparatif Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Atas Bangunan Membangun Sendiri Dengan Membangun Melalui Jasa Kontraktor. *WIGA: Jurnal Penelitian Ilmu Ekonomi*, 3(2), 70–76.
- Waluyo. (2019). *Perpajakan Indonesia* (12th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Zulkarnaen, W., Fitriani, I., & Yuningsih, N. (2020). Pengembangan Supply Chain Management Dalam Pengelolaan Distribusi Logistik Pemilu Yang Lebih Tepat Jenis, Tepat Jumlah Dan Tepat Waktu Berbasis Human Resources Competency Development Di KPU Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 4(2), 222-243. <https://doi.org/10.31955/mea.vol4.iss2.pp222-243>.

TABEL

Tabel 1. Total Kontrak

Keterangan	Total (Rp)
Total Bahan Bangunan	167.361.600
Total Upah Tenaga Kerja	108.000.000
Jasa Desain dan Pengawasan	50.000.000
Total	325.361.600

Sumber : Data Diolah (2026)

Tabel 2. Hasil Perbandingan Pemanfaatan dan Tidak Memanfaatkan PPN KMS

Keterangan	Tidak Memanfaatkan (Rp)	Memanfaatkan (Rp)	Penghematan (Rp)
PPN KMS	35.789.776	12.657.955	23.131.821

Sumber : Data Diolah (2026)