

LAMPIRAN
 PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
 NOMOR PER-25/PJ/2012
 TENTANG
 PERUBAHAN ATAS PERATURAN DIREKTUR
 JENDERAL PAJAK NOMOR PER-23/PJ/ 2012
 TENTANG TATA CARA PENETAPAN SECARA
 JABATAN ATAS JUMLAH BIAYA YANG
 DIKELUARKAN DAN/ATAU YANG
 DIBAYARKAN UNTUK MEMBANGUN
 BANGUNAN DALAM RANGKA KEGIATAN
 MEMBANGUN SENDIRI

PEDOMAN PENGGUNAAN HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA
 (HSBGN) DALAM RANGKA PENETAPAN SECARA JABATAN JUMLAH BIAYA
 YANG DIKELUARKAN DAN/ATAU YANG DIBAYARKAN UNTUK MEMBANGUN
 BANGUNAN YANG DIGUNAKAN UNTUK MENGHITUNG KEWAJIBAN PAJAK
 PERTAMBAHAN NILAI ATAS KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI

A. PEDOMAN UMUM

1. Dasar Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri (DPP PPN KMS) dihitung dengan cara mengalikan angka 20% (dua puluh persen) dengan jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan, menggunakan formula perhitungan sebagai berikut:

$$\text{DPP PPN KMS} = 20\% \times \text{Jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan}$$
2. Nilai Terendah Harga Satuan Tertinggi Berdasarkan Klasifikasi Bangunan Gedung Negara adalah nilai sesuai tabel yang tercantum dalam Daftar Harga Satuan Tertinggi berdasarkan klasifikasi Bangunan Gedung Negara, mengacu pada kolom harga satuan yang memiliki harga per m² terendah di antara harga per m² semua tipe dan klasifikasi bangunan yang tercantum di HSBGN.
3. Dalam hal data HSBGN belum diterbitkan oleh Pihak yang berwenang untuk periode/tahun didirikannya bangunan, maka data HSBGN yang digunakan adalah data HSBGN periode/tahun sebelumnya yang telah tersedia.
4. Dalam hal data HSBGN di suatu kota/kabupaten belum tersedia, maka digunakan data HSBGN yang berlaku di kota/kabupaten terdekat dengan kota/kabupaten tempat didirikannya bangunan.
5. Luas Bangunan Keseluruhan adalah jumlah luas lantai bangunan termasuk teras, balkon dan bangunan tambahan lainnya.
6. Koefisien Jumlah Lantai bangunan adalah faktor pengali sesuai dengan tabel berdasarkan variasi jumlah lantai bangunan.
7. Jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan yang digunakan sebagai DPP PPN KMS dihitung dengan cara mengalikan nilai terendah Harga Satuan Bangunan Gedung Negara berikut Koefisien Jumlah Lantai Bangunan dengan luas bangunan keseluruhan objek PPN KMS, menggunakan formula perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan} = \text{Nilai Terendah Harga Satuan Tertinggi Berdasarkan Klasifikasi Bangunan Gedung Negara} \times \text{Koefisien} \times \text{Luas Bangunan Keseluruhan}$$

B. MENENTUKAN HARGA TERENDAH DARI DATA HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (HSBGN)

CONTOH

Diketahui Data Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) di Kabupaten A, Propinsi BB untuk Tahun Anggaran 2013 adalah sebagai berikut:

HARGA GEDUNG PER M ²						
GEDUNG BERTINGKAT		GEDUNG TIDAK BERTINGKAT		RUMAH NEGARA		
KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	TIPE A	TIPE B	TIPE C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Rp4.553.000,00	Rp6.374.000,00	Rp3.339.000,00	Rp4.676.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.004.000,00

Penentuan harga terendah dari data HSBGN tersebut diatas adalah sebagai berikut:

HARGA GEDUNG PER M ²						
GEDUNG BERTINGKAT		GEDUNG TIDAK BERTINGKAT		RUMAH NEGARA		
KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	TIPE A	TIPE B	TIPE C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Rp4.553.000,00	Rp6.374.000,00	Rp3.339.000,00	Rp4.676.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.004.000,00

Maka harga bangunan per m² terendah dari data HSBGN untuk semua jenis bangunan (rumah tinggal, gedung bertingkat, gedung tidak bertingkat, dan bangunan lainnya) yang didirikan di wilayah Kabupaten A, Propinsi BB ditentukan sebesar Rp.3.004.000,00

C. FORMULA PERHITUNGAN UNTUK BANGUNAN BERDASARKAN JUMLAH LANTAI

TABEL KOEFISIEN PERHITUNGAN HARGA PER M² TERHADAP JUMLAH LANTAI BANGUNAN

No	Jumlah Lantai Bangunan	Koefisien untuk Perhitungan Harga Per m ²	Formula Perhitungan Harga Per m ²
1	Bangunan 1 Lantai	1,000	Nilai Terendah HSBGN x 1,000 x luas bangunan
2	Bangunan 2 Lantai	1,090	Nilai Terendah HSBGN x 1,090 x luas bangunan
3	Bangunan 3 Lantai	1,120	Nilai Terendah HSBGN x 1,120 x luas bangunan
4	Bangunan 4 Lantai	1,135	Nilai Terendah HSBGN x 1,135 x luas bangunan
5	Bangunan 5 Lantai	1,162	Nilai Terendah HSBGN x 1,162 x luas bangunan
6	Bangunan 6 Lantai	1,197	Nilai Terendah HSBGN x 1,197 x luas bangunan
7	Bangunan 7 Lantai	1,236	Nilai Terendah HSBGN x 1,236 x luas bangunan
8	Bangunan 8 Lantai atau lebih	1,265	Nilai Terendah HSBGN x 1,265 x luas bangunan

D. CONTOH PENGGUNAAN HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (HSBGN) SEBAGAI DASAR PENETAPAN SECARA JABATAN ATAS JUMLAH BIAYA YANG DIKELUARKAN DAN/ATAU YANG DIBAYARKAN UNTUK MEMBANGUN BANGUNAN

CONTOH 1

HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (HSBGN)

KABUPATEN : A
 PROPINSI : BB
 TAHUN ANGGARAN : 2013

HARGA GEDUNG PER M ²						
GEDUNG BERTINGKAT		GEDUNG TIDAK BERTINGKAT		RUMAH NEGARA		
KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	TIPE A	TIPE B	TIPE C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Rp4.553.000,00	Rp6.374.000,00	Rp3.339.000,00	Rp4.676.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.805.000,00	Rp3.004.000,00

Berdasarkan identifikasi Objek PPN KMS diketahui:

- a. Alamat Objek PPN KMS : Kabupaten A, Propinsi BB
- b. Saat dimulai bangunan : Februari 2013
- c. Saat selesai dibangun : Desember 2013
- d. Jumlah lantai struktur : 1 (satu) lantai
- e. Jumlah lantai basement: -
- f. Luas lantai struktur : 240 m²
- g. Fungsi bangunan : Hunian

Berdasarkan ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, maka harga per m² yang dipergunakan adalah Rp 3.004.000,00

Mengingat jumlah lantai bangunan tersebut adalah 1(satu) lantai, maka koefisien yang digunakan adalah 1,000

Sehingga perhitungan secara jabatan biaya yang dikeluarkan dan/atau dibayarkan untuk membangun bangunan atas objek tersebut diatas adalah sebagai berikut:

$$= \text{Rp. } 3.004.000,00 \times 1,000 \times 240\text{m}^2$$

$$= \text{Rp. } 720.960.000,00$$

CONTOH 2

HARGA SATUAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (HSBGN)

KABUPATEN : A
 PROPINSI : BB
 TAHUN ANGGARAN : 2014

HARGA GEDUNG PER M ²						
GEDUNG BERTINGKAT		GEDUNG TIDAK BERTINGKAT		RUMAH NEGARA		
KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN SEDERHANA	KLASIFIKASI BANGUNAN TIDAK SEDERHANA	TIPE A	TIPE B	TIPE C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Rp4.780.650,00	Rp6.692.700,00	Rp3.505.950,00	Rp4.909.800,00	Rp3.995.250,00	Rp3.995.250,00	Rp3.154.200,00

Berdasarkan identifikasi Objek PPN KMS diketahui :

- a. Alamat Objek PPN KMS : Kabupaten A, Propinsi BB
- b. Saat dimulai bangunan : Maret 2013
- c. Saat selesai dibangun : Februari 2014
- d. Jumlah lantai struktur : 3 (tiga) lantai
- e. Jumlah lantai basement: -
- f. Luas lantai struktur : 500 m²
- g. Fungsi bangunan : Usaha

Berdasarkan ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, maka harga per m² yang dipergunakan adalah Rp 3.154.200,00

Mengingat jumlah lantai bangunan tersebut adalah 3 (tiga) lantai, maka koefisien yang digunakan adalah 1,120

Sehingga perhitungan secara jabatan biaya yang dikeluarkan dan/atau dibayarkan untuk membangun bangunan atas objek tersebut di atas adalah sebagai berikut:

$$= \text{Rp. } 3.154.200,00 \times 1,120 \times 500 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp. } 1.766.352.000,00$$

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

A. FUAD RAHMANY
 NIP 195411111981121001