



Aspek Perpajakan

Usaha Jasa Konstruksi





Materi edukasi perpajakan ini disampaikan sebagai sarana edukasi dan pemahaman umum.

Apabila terdapat perbedaan antara materi, penjelasan, atau penafsiran yang disampaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, maka yang menjadi acuan utama adalah ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

Materi edukasi ini tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam pengambilan keputusan perpajakan tanpa merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terakhir diperbarui **22 Juni 2026**

Penyusun

Anjar Sukresno

Penyuluh Pajak Ahli Muda,
KPP Madya Jakarta Barat

Editor

Tim Editor

Direktorat Peraturan Perpajakan I, Direktorat Peraturan Perpajakan II,
Direktorat Potensi, Kepatuhan, dan Penerimaan, dan
Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian



djp

2026 © DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Outline Salindia

BAGIAN 1	Gambaran Umum & Proses Bisnis	4
BAGIAN 2	Kewajiban Perpajakan	12
BAGIAN 3	Biaya Bersama	41
BAGIAN 4	Pembayaran Termin	47
BAGIAN 5	Kerja Sama Operasi (KSO)	53
BAGIAN 6	FAQ	63

Bagian 1

Gambaran Umum & Proses Bisnis





Konstruksi adalah rangkaian kegiatan untuk mewujudkan, memelihara, menghancurkan bangunan yang sebagian dan/atau seluruhnya menyatu dengan tanah atau tempat kedudukannya menyatu dengan tanah.



Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.

PP no. 22 Tahun 2020 s.t.d.d. PP 14 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

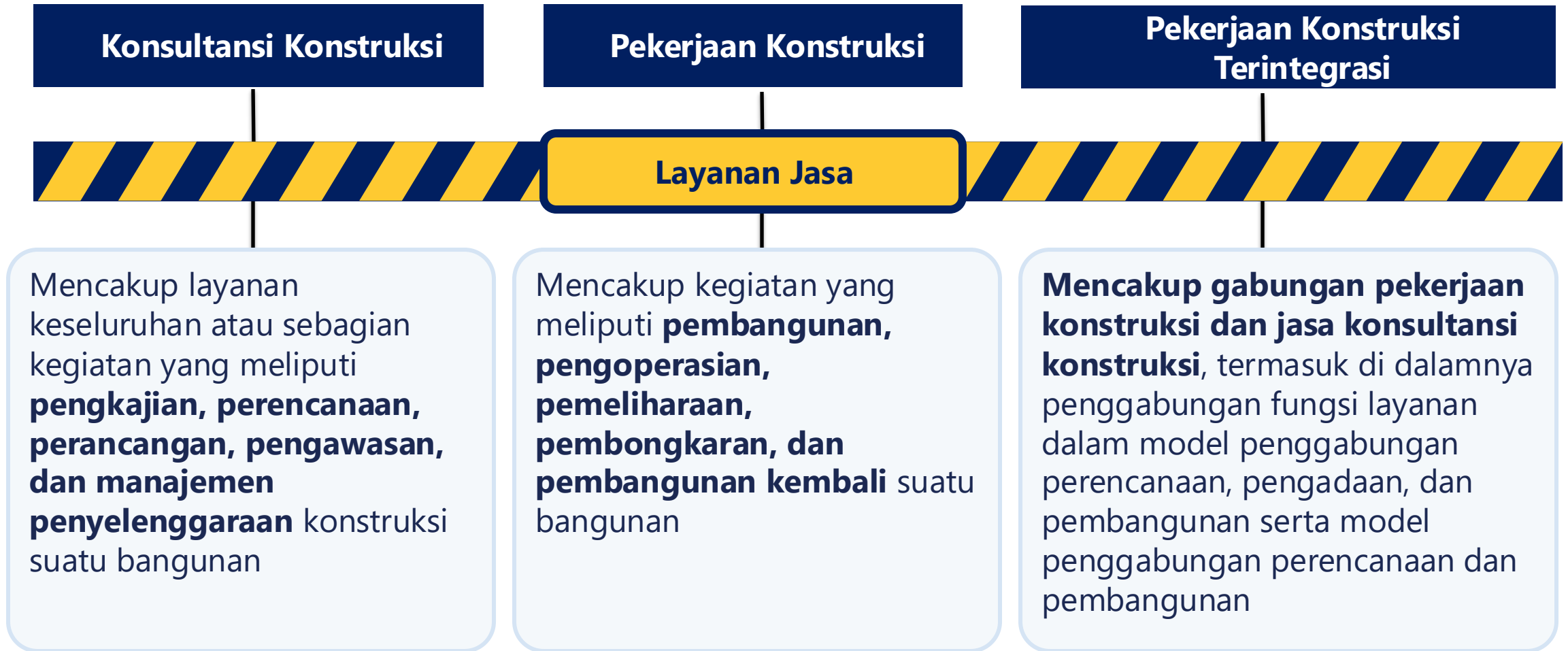
Bentuk dan Kualifikasi

6



Jenis dan Layanan

7



Konsultansi Konstruksi

Umum

Arsitektur,
rekayasa,
rekayasa terpadu,
arsitektur lanskap dan
perencanaan wilayah

Spesialis

Konsultansi ilmiah dan
teknis

Pekerjaan Konstruksi

Umum

Bangunan Gedung,
bangunan Gedung sipil

Spesialis

Instalasi,
Konstruksi khusus
Konstruksi prapabrikasi
Penyelesaian bangunan
Penyewaan peralatan

Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi

Umum

Bangunan Gedung,
bangunan Gedung sipil

Spesialis

Rancang bangun
Perekayasaan, pengadaan,
dan pelaksanaan

Pihak-pihak yang Berkaitan

9

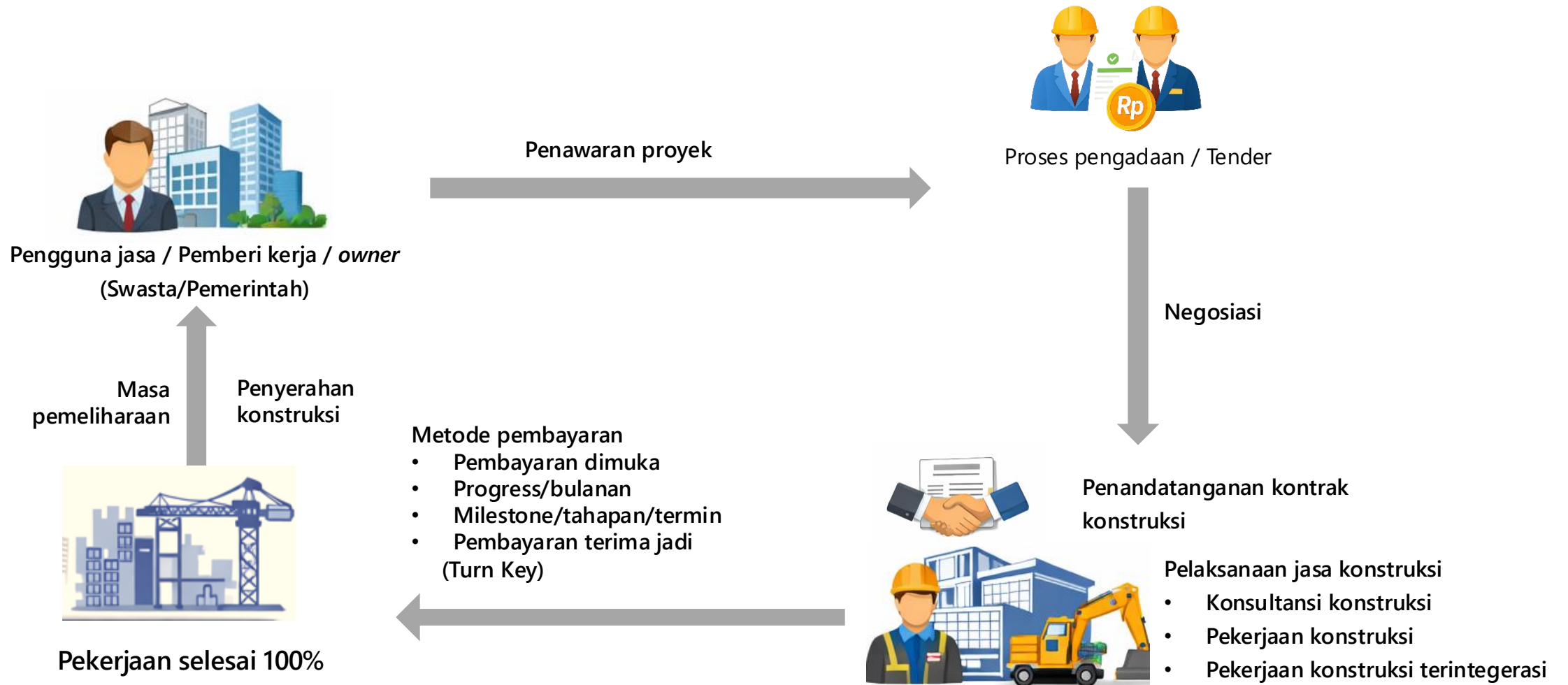


*)dapat berbentuk Kerja Sama Operasi (KSO)

Proses Bisnis

Skema umum

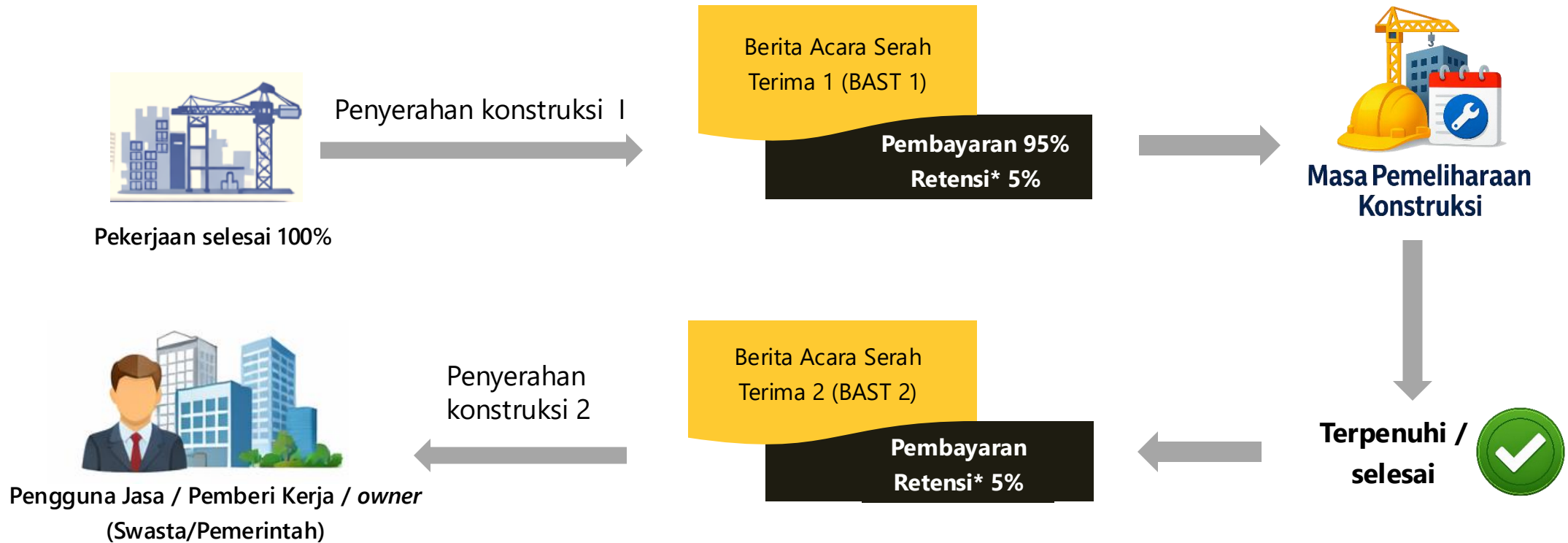
10



Proses Bisnis

Masa Pemeliharaan

11



Keterangan

***)Retensi** bagian dari pembayaran kontrak yang ditahan oleh pemberi kerja (owner) sebagai jaminan pemeliharaan, dibayarkan setelah pelaksanaan pekerjaan selesai sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak.

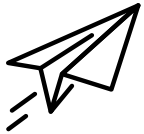
Jaminan pemeliharaan sebesar 5% untuk penyelenggaraan jasa konstruksi yang menggunakan keuangan negara.

Untuk penyelenggaraan jasa konstruksi secara umum, Jaminan pemeliharaan tidak selalu dalam bentuk retensi dan bisa dalam bentuk lain, nilai jaminan sesuai perjanjian konstruksi yang disepakati.

Bagian 2

Kewajiban Perpajakan





Daftar

untuk memperoleh NPWP
(Bagi Badan) atau
Aktivasi NIK menjadi NPWP
(Bagi OP)



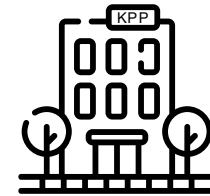
Hitung

PPH dan/atau PPN
yang terutang



Bayar

pajak terutang ke Kas
Negara



Lapor

SPT Masa dan/atau
SPT Tahunan PPh



Mendaftarkan diri (NPWP) Melaporkan Usaha (PKP)

ke KPP yang wilayah kerjanya
meliputi tempat tinggal dan/atau
tempat kedudukan Wajib Pajak

Nomor Pokok Wajib Pajak adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya

Pendaftaran NPWP dapat Melalui.....



elektronik

1. Portal Wajib Pajak
2. Laman atau Aplikasi Lain yang terintegrasi dengan sistem administrasi DJP
3. *Contact Centre*

atau dapat Melalui.....



non-elektronik

1. Langsung
2. Pos

ke KPP atau KP2KP

Daftar di sini

Login

ID Pengguna

NIK/NPWP/NITKU identitas khusus untuk ILAP dan Lemt

Kata Sandi

Masukan Kata Sandi ID Pengguna Anda

Pemilihan Bahasa

id-ID



Masukkan Captcha

Lupa Kata Sandi?

Login

Pengguna Baru? **Daftar di sini**

Aktivasi Akun Wajib Pajak

Coretax DJP

Wajib pajak dapat mengakses tab **BACA SAYA** untuk informasi mengenai halaman login Coretax DJP.

Lihat informasi penting di tab BACA SAYA

coretaxdjp.pajak.go.id/

PMK 164 Tahun 2023 mengatur bahwa Wajib Pajak dengan peredaran bruto di atas Rp4,8 miliar wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP paling lambat akhir tahun buku yang bersangkutan.

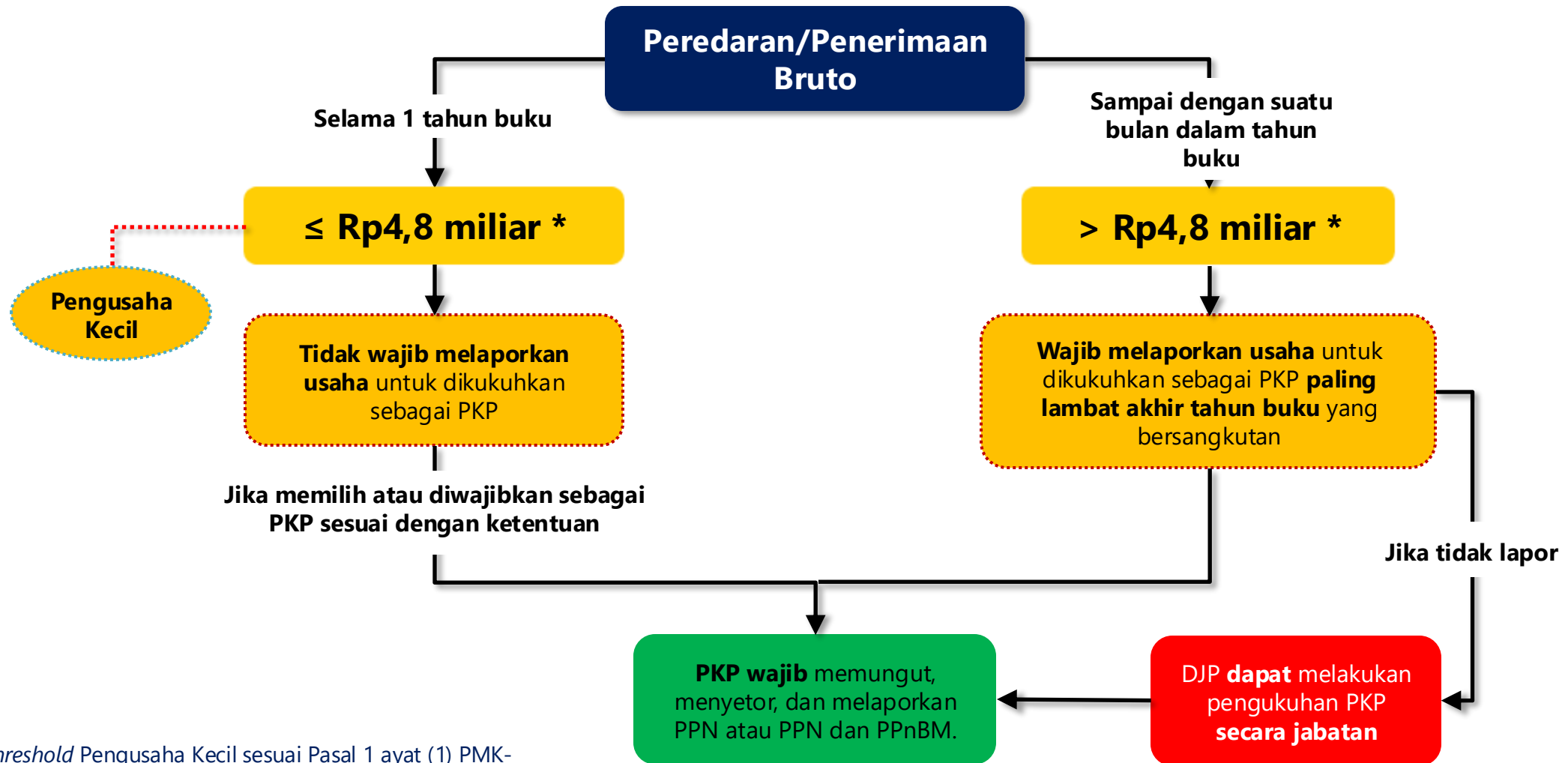
Pengusaha yang telah dikukuhkan sebagai PKP **WAJIB memungut, menyeter dan melaporkan PPN atau PPN dan PPnBM yang terutang dan membuat Faktur Pajak** atas penyerahan BKP dan atau JKP yang dilakukannya



Kewajiban Melaporkan Usaha

18

Untuk Dikukuhkan Sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)



* Threshold Pengusaha Kecil sesuai Pasal 1 ayat (1) PMK-197/PMK.03/2013.

Melaporkan Usaha Sebagai PKP

19

Pengusaha Kena Pajak adalah Pengusaha yang melakukan penyerahan **Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak** yang dikenai pajak berdasarkan Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984 dan perubahannya

Pasal 1 angka 5 UU KUP

Pengukuhan PKP dapat Melalui.....



elektronik

1. Portal Wajib Pajak
2. Laman atau Aplikasi Lain yang terintegrasi dengan sistem administrasi DJP
3. Contact Centre

atau dapat Melalui.....



non-elektronik

1. Langsung
2. Pos

ke KPP atau KP2KP

Usaha Jasa Konstruksi dan Aspek Perpajakannya

20



PPh Pasal 4 ayat (2)



PPh Pasal 23



PPh Pasal 21



PPh Pasal 26



Wajib Pajak Usaha Jasa Konstruksi



**PPh Final Pasal 4 ayat (2)
Atas Penghasilan dari
Usaha Jasa Konstruksi**



PPN*



**PPN dan PPh Pasal
22 Impor**

Sebagai pemotong /
pemungut pajak

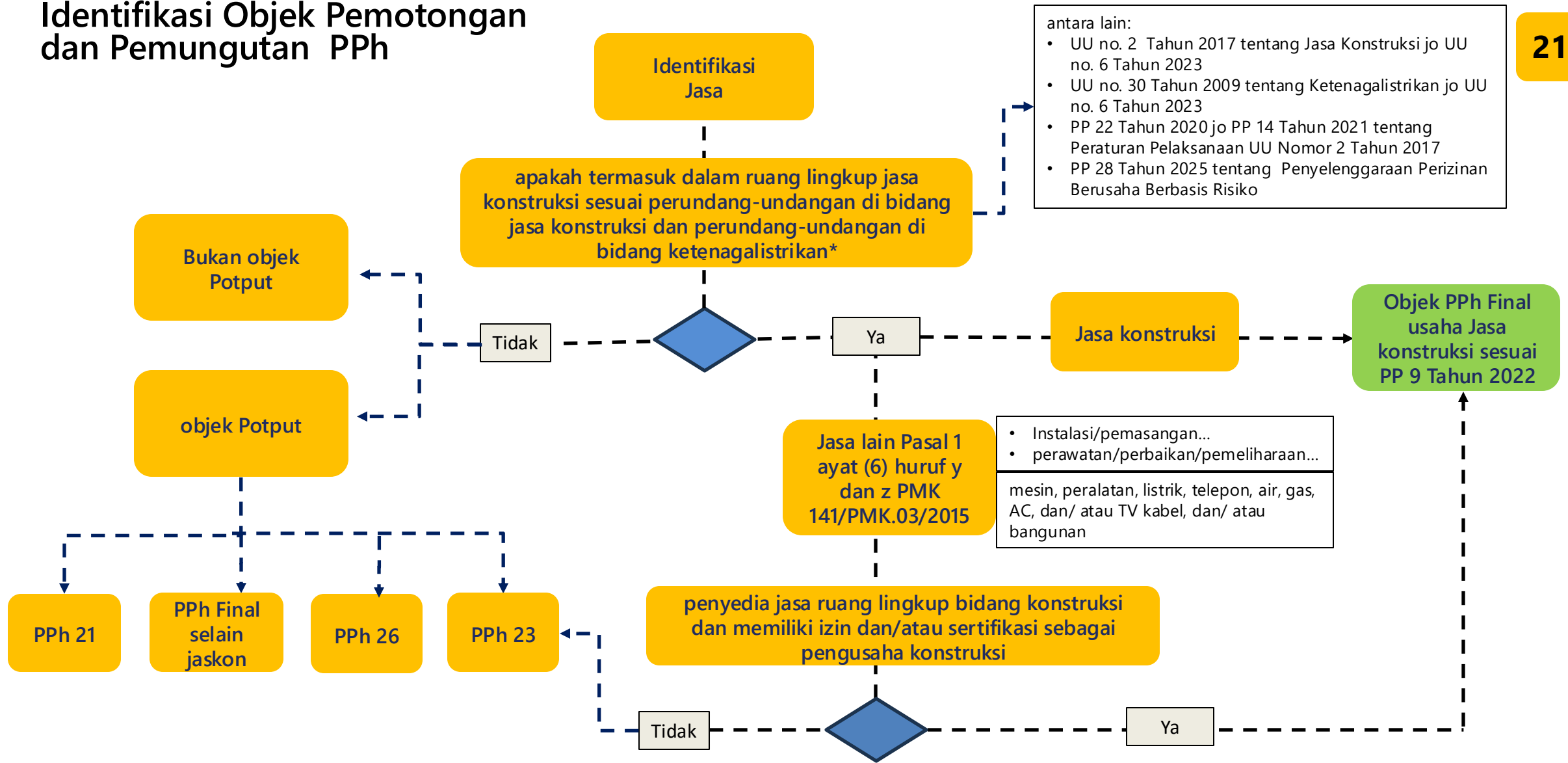
Sebagai subjek pajak

kegiatan impor

*) jika dikukuhkan sebagai PKP

Identifikasi Objek Pemotongan dan Pemungutan PPh

21

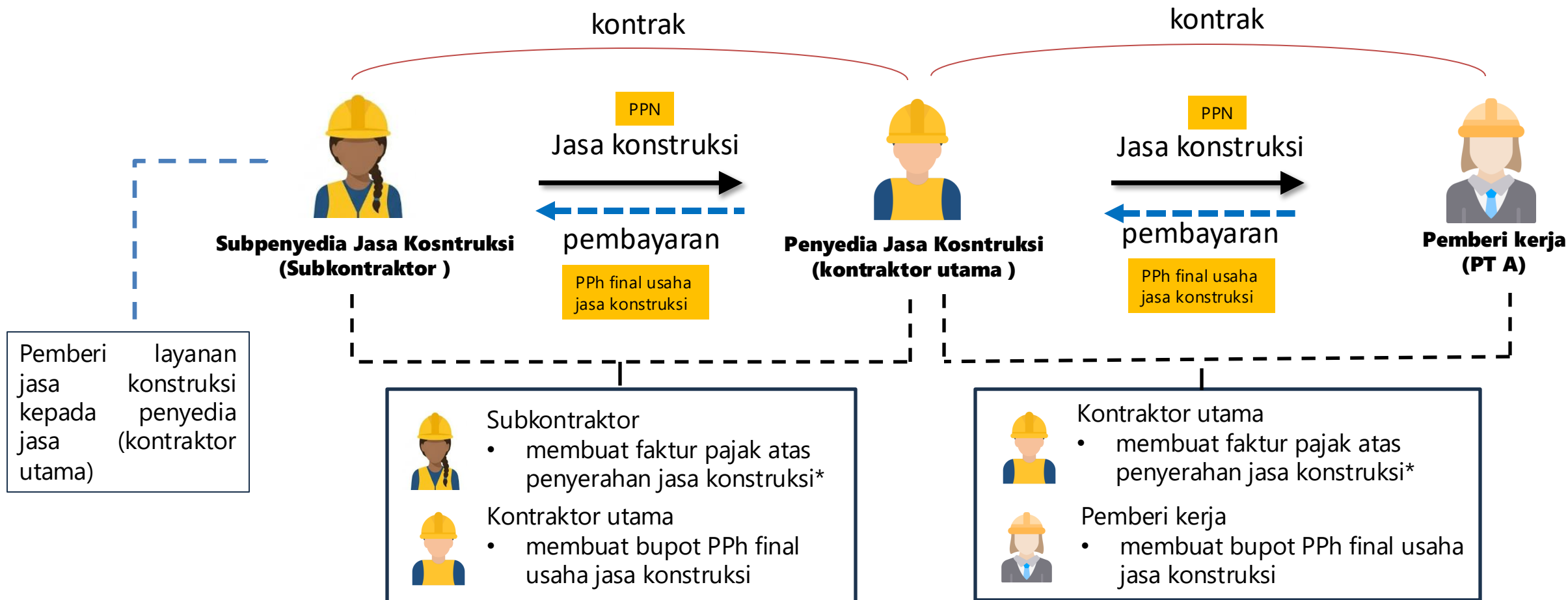


*)Penjelasan Pasal 1 angka 2 ayat 3 PP 9 Tahun 2022

Sub Penyedia Jasa Konstruksi (Subkontraktor)

22

Sebagian pekerjaan atau keseluruhan pekerjaan konstruksi dapat disubkontrakan.
Kontraktor utama memegang tanggung jawab atas keseluruhan kegiatan konstruksi



*)apabila kontraktor/subkontraktor telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Contoh Pelaksanaan Jasa Konstruksi

Pada kontrak pekerjaan EPC (*Engineering, Procurement, and Construction*)

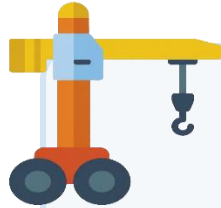
23

Pekerjaan EPC : gabungan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultasi konstruksi, termasuk di dalamnya penggabungan fungsi layanan dalam model penggabungan **perencanaan, pengadaan, dan pembangunan** (*engineering, procurement, and construction*).



Perancangan dan Tender

- Studi kelayakan
- Perancangan konsep arsitektur, struktur, system utilitas
- Desain gambar kerja, spesifikasi teknis
- Pembuatan dokumen penawaran
- Pembuatan program dan anggaran



Persiapan dan Pelaksanaan

- Pengadaan material
- Pengadaan gudang, lahan, Akomodasi, dan fasilitas sementara lainnya
- Pengadaan peralatan, transportasi
- Perkerjaan dan pengawasan konstruksi



Serah Terima dan Masa Pemeliharaan

- Serah terima pekerjaan dan pembayaran sesuai persentase penyelesaian (termin)
- Perbaikan dalam masa pemeliharaan
- Serah terima dan pembayaran akhir

Aspek perpajakan

24

No	Uraian	Contoh kegiatan	Aspek Pajak		Tarif
			Dikerjakan sendiri	Di sub Kontrak	
1		Perancangan dan Tender			
	A	Studi kelayakan	• PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap • PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	• PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (konsultansi konstruksi) • PPN masukan*	• PPh 21 : Tarif TER dan PPh Pasal 17 UU PPh • PPh Final Jaskon : PP 9 Tahun 2022 • PPN : Tarif 12%, DPP Nilai Lain
	B	Perancangan konsep arsitektur, strukur, system utilitas	• PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap • PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	• PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (konsultansi konstruksi) • PPN masukan*	
	C	Desain gambar kerja, spesifikasi teknis	• PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap • PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	• PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (konsultansi konstruksi) • PPN masukan *	

*)jika telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

No		Uraian	Contoh kegiatan	Aspek Pajak		Tarif
				Dikerjakan sendiri	Di sub Kontrak	
	D	Pembuatan dokumen penawaran	Menyusun dokumen tender (harga, metode kerja, jadwal, pengalaman, jaminan)	• PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap • PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	• PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (konsultansi konstruksi) • PPN masukan*	• PPh 21 : Tarif TER dan PPh Pasal 17 UU PPh • PPh Final Jaskon : PP 9 Tahun 2022 • PPN : Tarif 12%, DPP Nilai Lain
	E	Pembuatan program dan anggaran	Menyusun rencana kerja (timeline proyek), alokasi tenaga kerja, peralatan, material, serta anggaran biaya rinci.	• PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap • PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	• PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (konsultansi konstruksi) • PPN masukan*	
	F	Kontrak konstruksi	Penandatanganan kontrak konstruksi	Bea meterai	Bea meterai	Bea Meterai: Rp10.000

*)jika telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

No	Uraian	Contoh kegiatan	Aspek Pajak		Tarif
			Dikerjakan sendiri	Di sub Kontrak	
2		Persiapan dan Pelaksanaan Konstruksi			
	A	Pengadaan material dan komponen konstruksi prapabrikasi -Pembelian semen, baja, pasir,dll dari supplier lokal -Pengadaan dan pemasangan balok beton pracetak	PPN masukan*	- PPH Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (pengadaan dan pemasangan balok beton pracetak) - PPN masukan*	- PPH 21 : Tarif TER dan PPH Pasal 17 UU PPH - PPH Final Jaskon : sesuai PP 9 Tahun 2022 - PPN : Tarif 12%, DPP Nilai Lain - Persewaan Tanah dan/atau bangunan: 10%
	B	Pengadaan gudang, lahan, akomodasi, dan fasilitas sementara lainnya Sewa gudang untuk penyimpanan material, sewa lahan untuk basecamp proyek, sewa rumah/akomodasi untuk tenaga kerja	- PPH Final pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan - PPN masukan*	-	

*)jika telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

No	Uraian	Contoh kegiatan	Aspek Pajak		Tarif
			Dikerjakan sendiri	Di sub Kontrak	
C	Pengadaan peralatan, transportasi	penyewaan alat berat (excavator, crane), truk untuk angkut material, mobil untuk tenaga kerja, pembelian peralatan dari luar negeri (Impor BKP).	- Pasal 23 atas sewa harta selain tanah dan/atau bangunan - PPN dan PPh Pasal 22 impor - PPN masukan*	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor (penyewaan peralatan konstruksi dengan operator) - PPN masukan*	- PPh Final Jaskon : PP 9 Tahun 2022 - PPN : Tarif 12%, DPP Nilai Lain - PPh Pasal 23 atas sewa penggunaan harta selain T/B : 2% - PPN Impor : 12% - PPh 22 Impor: bervariasi, diantaranya dengan API 2,5%, tanpa API 7,5% - PPh 21 : Tarif TER dan PPh Pasal 17 UU PPh
D	Perkerjaan dan pengawasan konstruksi	Pembayaran gaji, upah tenaga kerja, biaya pengawasan lapangan	- PPh pasal 21 atas penghasilan pegawai tetap - PPh Pasal 21 atas upah pegawai tidak tetap	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor - PPN masukan*	

*)jika telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Aspek perpajakan

28

No	Uraian	Contoh kegiatan	Aspek Pajak		Tarif
			Dikerjakan sendiri	Di sub Kontrak	
3		Serah Terima dan Masa Pemeliharaan			
	A	Serah terima pekerjaan dan pembayaran sesuai persentase penyelesaian (termin)	- PPh Final Pasal 4 (ayat 2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi dari <i>owner</i> - PPN keluaran*	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor - PPN masukan*	- PPh 21 : Tarif TER dan PPh Pasal 17 UU PPh - PPh Final Jaskon : sesuai PP 9 Tahun 2022 - PPN : Tarif 12%, DPP Nilai Lain - PPh Pasal 23 atas jasa: 2%
	B	Perbaikan dalam masa pemeliharaan	- PPh Pasal 23 atas jasa lain dalam Pasal 1 ayat (6) huruf y dan z PMK 141/PMK.03/2015 - PPN masukan* - PPh Pasal 21 atas pegawai tetap/tidak tetap	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor - PPN masukan*	
	C	Serah terima dan pembayaran akhir	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi dari <i>owner</i> - PPN keluaran*	- PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan usaha jasa konstruksi yang diterima subkontraktor - PPN masukan*	

*)jika telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)



antara lain:

- Pasal 21 UU PPh
- PP no. 58 Tahun 2023
- PMK 168 Tahun 2023
PPh Sehubungan Dengan Pekerjaan, Jasa Atau Kegiatan Orang Pribadi
- PP no. 68 Tahun 2009
- PMK 16/PMK.03/2010
PPh atas Penghasilan Berupa Uang Pesangon, Uang Manfaat Pensiun, Tunjangan Hari Tua, dan Jaminan Hari Tua yang Dibayarkan Sekaligus



antara lain:

- Pasal 22 UU PPh
- PMK 81 Tahun 2024
Ketentuan Perpajakan dalam Rangka Pelaksanaan Sistem Inti Administrasi Perpajakan



antara lain:

- UU PPN dan PPnBM
- PP 44 Tahun 2022
- PP 49 Tahun 2022
- PMK 131 Tahun 2024
Perlakuan PPN atas Impor BKP, Penyerahan BKP, Penyerahan JKP, Pemanfaatan BKP Tidak Berwujud dari Luar Daerah Pabean di Dalam Daerah Pabean dan Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean
- PMK 11 Tahun 2025
Ketentuan Nilai Lain Sebagai Dasar Pengenaan Pajak dan Besaran Tertentu Pajak Pertambahan Nilai



antara lain:

- Pasal 4 ayat (2) UU PPh
- PP no. 51 Tahun 2008 s.t.d.t.d. PP No. 9 Tahun 2022 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi



antara lain:

- Pasal 23 UU PPh
- PP nomor 94 Tahun 2010 s.t.d.d PP nomor 55 Tahun 2022
- PMK 141/PMK.03/2015 Tahun 2015
tentang Jenis Jasa Lain Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 23 Ayat (1) Huruf C Angka 2 UU PPh



antara lain:

- Pasal 4 ayat (2) UU PPh
- PP No. 34 Tahun 2017
Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan

PPh atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi

30

Peraturan Pemerintah Nomor 51 tahun 2008 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah nomor 9 tahun 2022

DEFINISI-DEFINISI

Jasa Konstruksi adalah layanan jasa **konsultansi konstruksi** dan/atau **pekerjaan konstruksi**.

Pengguna Jasa adalah orang pribadi atau badan termasuk bentuk usaha tetap sebagai pemilik atau pemberi pekerjaan **yang menggunakan layanan Jasa Konstruksi**.

Penyedia Jasa adalah orang pribadi atau badan termasuk bentuk usaha tetap sebagai **pemberi layanan Jasa Konstruksi**.

Nilai Kontrak Jasa Konstruksi adalah nilai yang **tercantum atau seharusnya tercantum** dalam kontrak Jasa Konstruksi secara keseluruhan.

Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi

31

atas penghasilan dari
usaha Jasa Konstruksi
dikenakan **Pajak
Penghasilan yang
bersifat final**

Objek Pajak Penghasilan

dipotong oleh
pengguna jasa **pada
saat pembayaran**
Atau
Disetor sendiri dalam
hal pengguna jasa
bukan pemotong pajak

Saat Terutang

Jumlah **pembayaran/
penerimaan** bagian dari
nilai kontrak* tidak
termasuk PPN

Dasar Pengenaan Pajak

***)nilai yang tercantum atau seharusnya tercantum** dalam kontrak Jasa Konstruksi secara keseluruhan.

Tarif PPh final

32

Pekerjaan Konstruksi

A	memiliki sertifikat badan usaha kualifikasi kecil atau sertifikat kompetensi kerja usaha orang perseorangan	1,75%
B	tidak memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan	4%
C	Pekerjaan Konstruksi selain huruf A dan B	2,65%

Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi

A	Memiliki sertifikat badan usaha	2,65%
B	Tidak memiliki sertifikat badan usaha	4%

Konsultasi Konstruksi

A	memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja usaha orang perseorangan	3,5%
B	tidak memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan	6%

Dalam hal Penyedia Jasa adalah **bentuk usaha tetap (BUT)**, tarif PPh Final **tidak termasuk** Pajak Penghasilan atas **sisa laba bentuk usaha tetap setelah Pajak Penghasilan** yang bersifat final.

Sisa Laba Bentuk Usaha Tetap
(*Branch Profit Tax*) Usaha Jasa Konstruksi

Dikenai tarif PPh Pasal 26 UU PPh atau sesuai P3B/*tax treaty*, tidak menggunakan tarif PPh final jasa konstruksi

Kewajiban Memiliki sertifikat

Sertifikat Badan Usaha Jasa Konstruksi (SBUJK)

Dikeluarkan oleh:

- lembaga sertifikasi badan usaha yang dibentuk oleh asosiasi badan usaha yang terakreditasi** oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan dicatat oleh lembaga pengembangan jasa konstruksi;
- lembaga sertifikasi badan usaha yang telah diakreditasi oleh menteri** yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral; atau
- menteri** yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral.

Pengenaan PPh final terhadap Penyedia Jasa yang **tidak memiliki** sertifikat **tidak meniadakan kewajiban untuk memiliki sertifikat** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Jasa Konstruksi

Sertifikat Kompetensi Kerja (SKK) untuk orang perseorangan

Dikeluarkan oleh:

lembaga sertifikasi profesi dan dicatat oleh lembaga pengembangan jasa konstruksi.

pengakuan terhadap klasifikasi dan kualifikasi atas kemampuan usaha Jasa Konstruksi

LOGO LPJK

SERTIFIKAT BADAN USAHA [.....JENIS USAHA.....]
 Nomor: [nomor unik SBU]

Berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dengan ini Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menetapkan bahwa:

Nama Badan Usaha	: [... NAMA BADAN USAHA ...]
NIB	: [.....]
Nama PJBU	: [.....]
Nama PJTBU	: [.....]
Entitas Badan Usaha	: [... Kecil/Menengah/Besar ...]
Alamat Badan Usaha	: [.....]
Kabupaten/Kota	: [.....]
Provinsi	: [.....]
No. Telepon	: [.....]
E-mail	: [.....]
NPWP	: [.....]
Jenis Usaha	: [... Jasa Konsultansi Konstruksi / Pekerjaan Konstruksi ...]
Sifat Usaha	: Umum

Kode Pos : [.....]
 Faksimili : [.....]

Dinyatakan memiliki kemampuan dengan sifat, klasifikasi, subklasifikasi, dan kualifikasi sebagaimana tercantum dalam sertifikat ini. Sertifikat ini berlaku sejak (TGL/BLN/THN) sampai dengan (TGL/BLN/THN).

BADAN NASIONAL SERTIFIKASI PROFESI INDONESIA PROFESSIONAL CERTIFICATION AUTHORITY

SERTIFIKAT KOMPETENSI
CERTIFICATE OF COMPETENCE

Nomor Sertifikat / Certificate Number

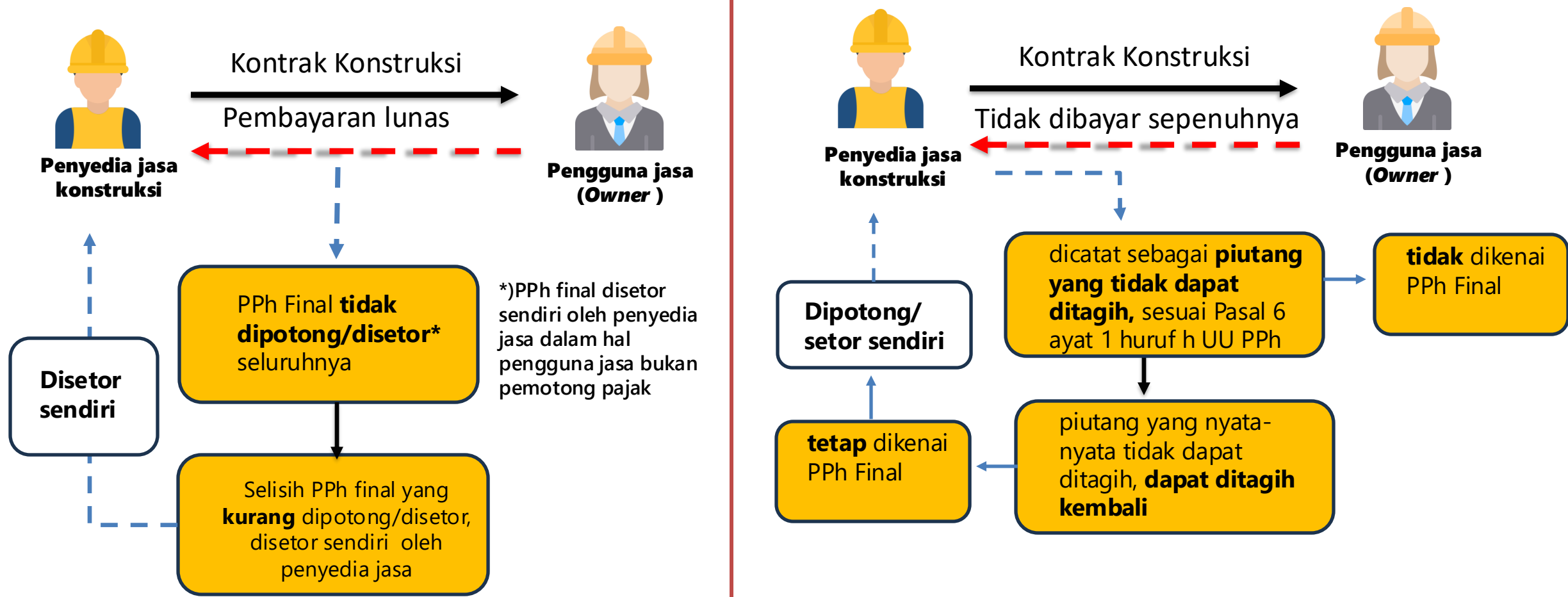
Dengan ini menyatakan bahwa,
This is to certify that,

Telah Kompeten pada bidang:
Is competent in the area of:

Jasa Konstruksi
Construction Services

Selisih PPh Final dan Piutang Yang Tidak Dapat Ditagih

34



Penghasilan lain

35

Penghasilan lain yang diterima atau diperoleh Penyedia Jasa dari luar usaha Jasa Konstruksi dikenakan tarif berdasarkan ketentuan umum Undang-Undang PPh.

Keuntungan atau kerugian selisih kurs dari kegiatan usaha Jasa Konstruksi termasuk dalam perhitungan Nilai Kontrak Jasa Konstruksi yang dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final.



Contoh

36

PT A bergerak di bidang jasa konstruksi dan memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Konstruksi (SBUJK) dengan kualifikasi **menengah**.

PT A mengerjakan pembangunan bangunan gudang untuk PT B dengan nilai kontrak sebesar **Rp1.000.000.000,00**.

Pembayaran dilakukan secara termin, pada tanggal 25 Agustus 2025 pekerjaan selesai 50% dan dilakukan pembayaran termin pertama sebesar **Rp500.000.000,00**



Perhitungan PPh Final atas jasa konstruksi Adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai
Nilai Kontrak	Rp1.000.000.000
Pembayaran Termin 1	Rp500.000.000
Tarif PPh Final	2,65%
Dasar Pengenaan Pajak (DPP)	Rp500.000.000
PPh Final Terutang dan dilakukan pemotongan oleh PT B	Rp13.250.000
Pembayaran yang diterima PT A dari PT B	Rp486.750.000

PT A : menyerahkan jasa konstruksi, menerima pembayaran dan bukti pemotongan PPh final

PT B : membuat bukti pemotongan PPh Final dan melaporkannya pada SPT PPh Unifikasi Masa Agustus 2025

Contoh Selisih Kekurangan PPh

PT A bergerak di bidang jasa konstruksi dan memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Konstruksi (SBUJK) dengan kualifikasi **menengah**.

PT A mengerjakan pembangunan bangunan gudang untuk PT B dengan nilai kontrak sebesar **Rp1.000.000.000,00**.

Pembayaran dilakukan secara termin, pada tanggal 25 Agustus 2025 pekerjaan selesai 50% dan dilakukan pembayaran termin pertama sebesar **Rp500.000.000,00**

Namun, terjadi **kesalahan saat PT B melakukan pemotongan PPh Final**, bukti potong dibuat menggunakan tarif 1,75% (Kualifikasi Kecil), seharusnya menggunakan tarif kualifikasi menengah sebesar Rp 2,65%

Perhitungan selisih kekurangan PPh final

Uraian	Nilai
Nilai Kontrak	Rp1.000.000.000
Pembayaran Termin 1	Rp500.000.000
Tarif PPh Final kualifikasi kecil	1,75%
Dasar Pengenaan Pajak (DPP)	Rp500.000.000
PPh Final dipotong oleh PT B	Rp8.750.000
Pembayaran yang diterima PT A	Rp491.250.000
Tarif PPh final yang seharusnya digunakan	2,65%
PPh Final yang seharusnya terutang	Rp13.250.000
Selisih PPh final yang harus disetor sendiri oleh PT A	Rp4.500.000

Pembuatan Bukti Pemotongan dan PPh disetor sendiri

38



Bukti Pemotongan



PPh Final atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi



Penyetoran Sendiri

Pembuatan Bukti Pemotongan PPh Final atas jasa konstruksi

- Login coretax, (*impersonate* dalam hal Wajib Pajak Badan)
- Menu e-Bupot > sub menu BPPU untuk membuat bukti potong unifikasi
- Pilih '*Create eBupot BPU*' untuk mengisi bukti potong
- klik '*simpan konsep*' untuk menyimpan isian data
- klik '*submit*' untuk data bukti potong yang sudah siap diterbitkan
- klik '*terbitkan*' untuk menerbitkan bukti potong
- Ebupot BPPU yang telah diterbitkan akan ter-*prefill* ke dalam SPT PPh Unifikasi

Penyetoran sendiri (*Self Payment*) PPh Final atas jasa konstruksi:

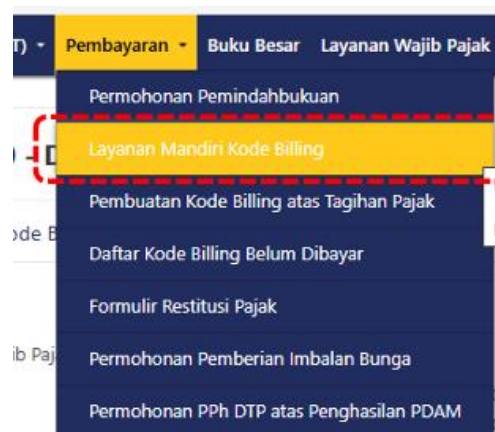
- Login coretax, (*impersonate* dalam hal Wajib Pajak Badan)
- Menu e-bupot > sub menu '*Penyetoran Sendiri*'
- Pilih '*Create eBupot SP*' untuk mengisi data
- klik '*simpan konsep*' untuk menyimpan isian data
- klik '*submit*' untuk data *eBupot SP* yang sudah siap diterbitkan
- klik '*terbitkan*'
- Ebupot '*Penyetoran Sendiri/Self Payment (SP)*' yang telah diterbitkan akan ter-*prefill* ke dalam SPT PPh Unifikasi



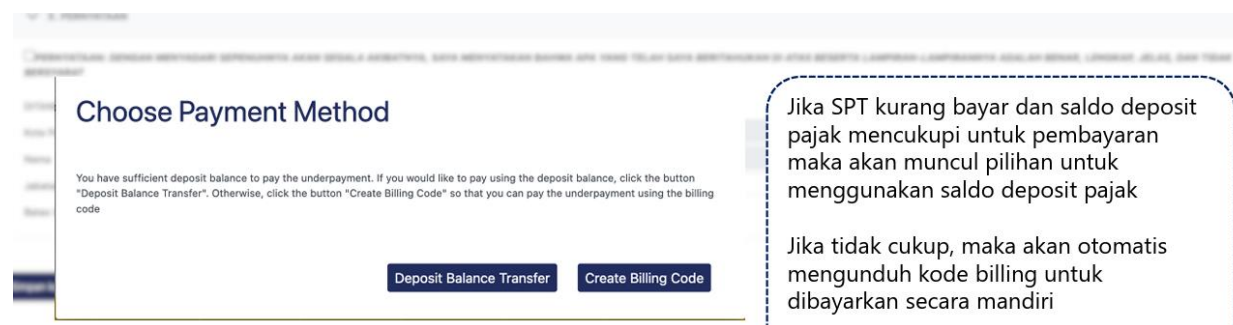
Pembayaran Pajak dilakukan dengan membuat **kode billing** terlebih dahulu pada **coretaxdj.pajak.go.id**

Kode Billing dibuat

- **secara mandiri** untuk jenis pajak tertentu, antara lain angsuran PPh Pasal 25, PPN atas pemanfaatan JKP/BKP tidak berwujud dari luar daerah pabean, deposit pajak dan lainnya



- **didapat saat membuat SPT**, antara lain: PPh Pasal 21 KAP/KJS 411121-100, PPh Final pasal 4 ayat (2) KAP/KJS 411128-100, PPh Pasal 23 KAP/KJS 411124-100, PPN KAP/KJS 411211-100 dan lainnya



Kode Billing didapatkan **setelah submit SPT**, **SPT akan berubah ke menunggu pembayaran** dan **SPT otomatis tersubmit jika sudah dibayarkan**

SPT



akhir bulan berikutnya

WP badan : Akhir bulan ke empat
WP OP : Akhir bulan ke tiga
setelah akhir tahun pajak

Rp100.000,00

Rp500.000,00

WP badan : Rp1.000.000,00
WP OP : Rp100.000,00

Tanggal 15 bulan berikutnya

akhir bulan berikutnya

**sebelum SPT Tahunan disampaikan
tetapi tidak melebihi batas waktu
penyampaian SPT Tahunan**

Tarif bunga per bulan

Jumlah bulan*

**Jumlah pajak
terlambat dibayar**

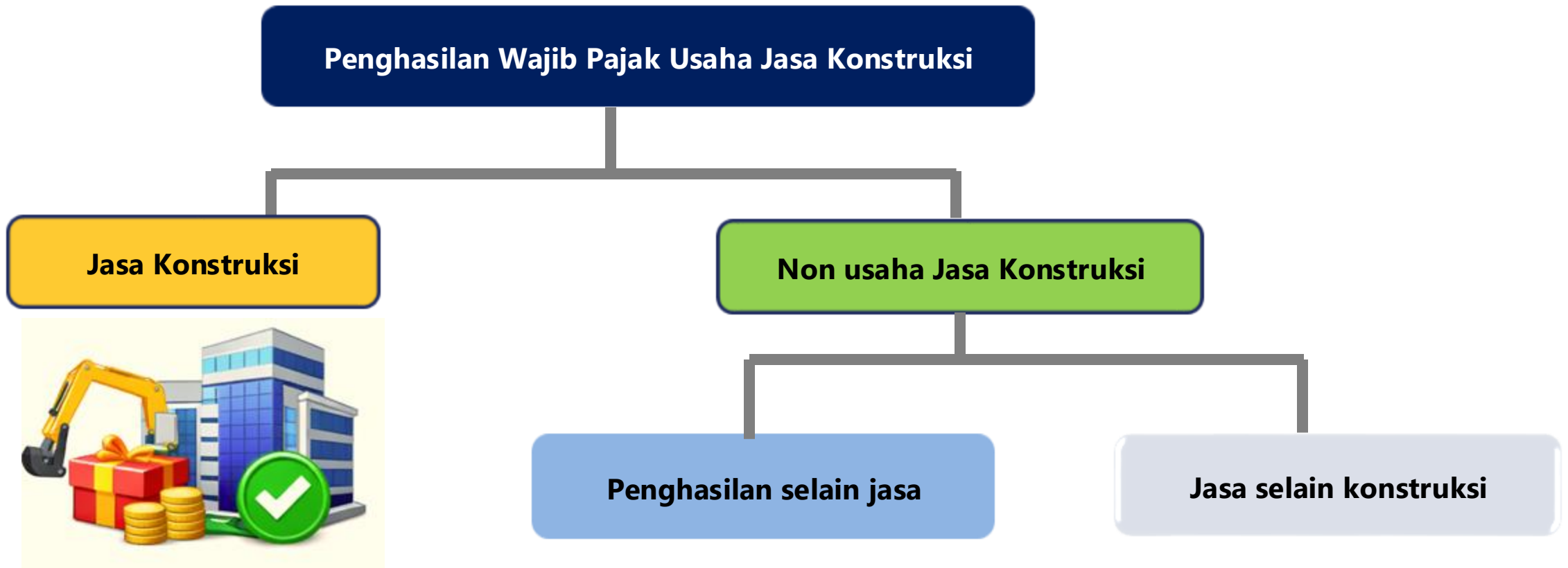
www.pajak.go.id

Bagian 3

Biaya Bersama (*Join Cost*)

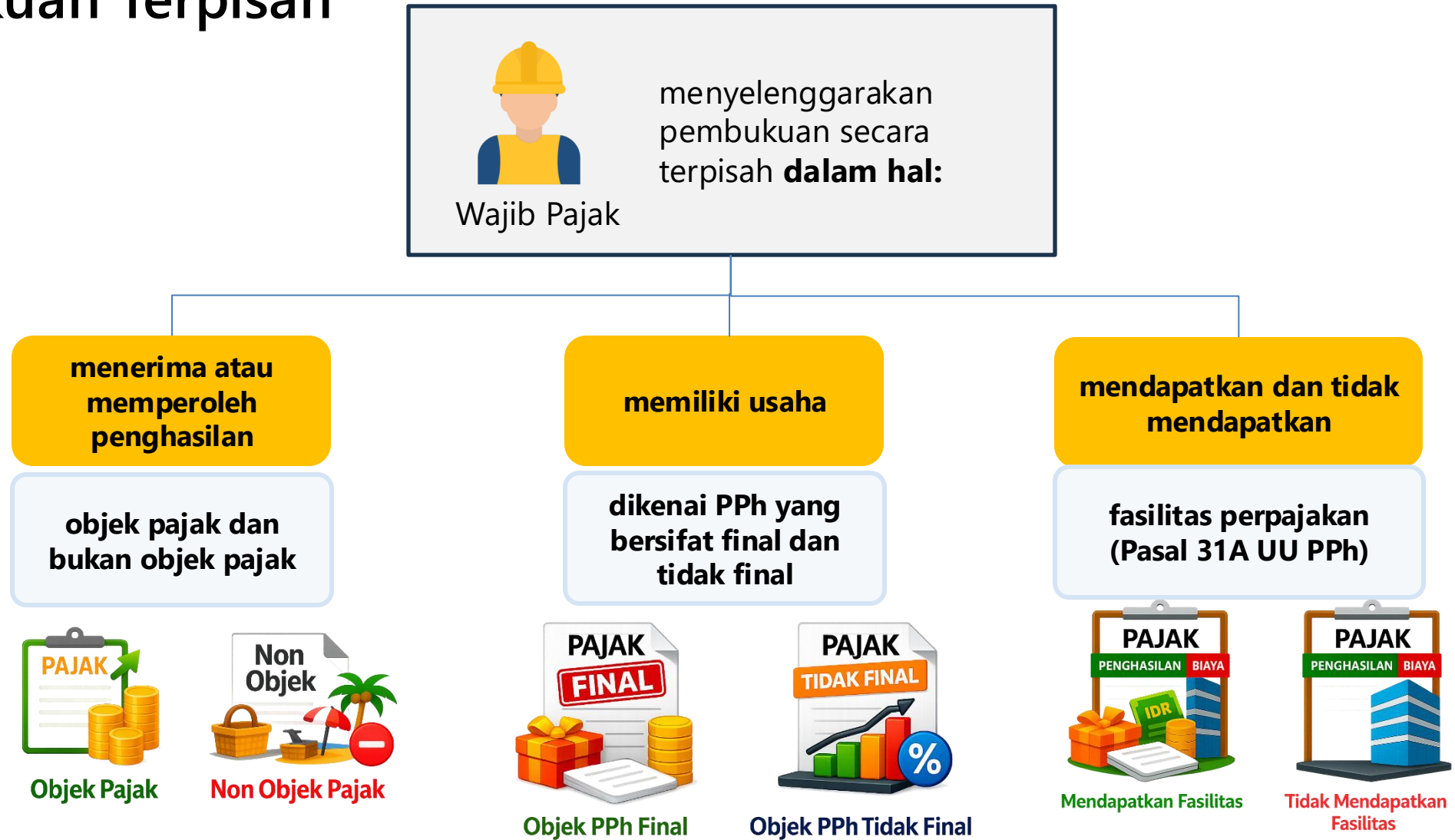


Sumber Penghasilan Usaha Jasa Konstruksi



Wajib Pajak penyedia Jasa konstruksi **wajib** melakukan **pencatatan yang terpisah** atas **biaya yang timbul** dari penghasilan yang diterima atau diperoleh dari kegiatan usaha selain usaha Jasa Konstruksi.

Pembukuan Terpisah



Biaya Bersama

Pemisahan pencatatan penghasilan dan biaya atas transaksi



Objek Pajak dan Non Objek Pajak

Objek PPh Final dan Non-Final

Mendapatkan Fasilitas dan Tidak Mendapatkan Fasilitas

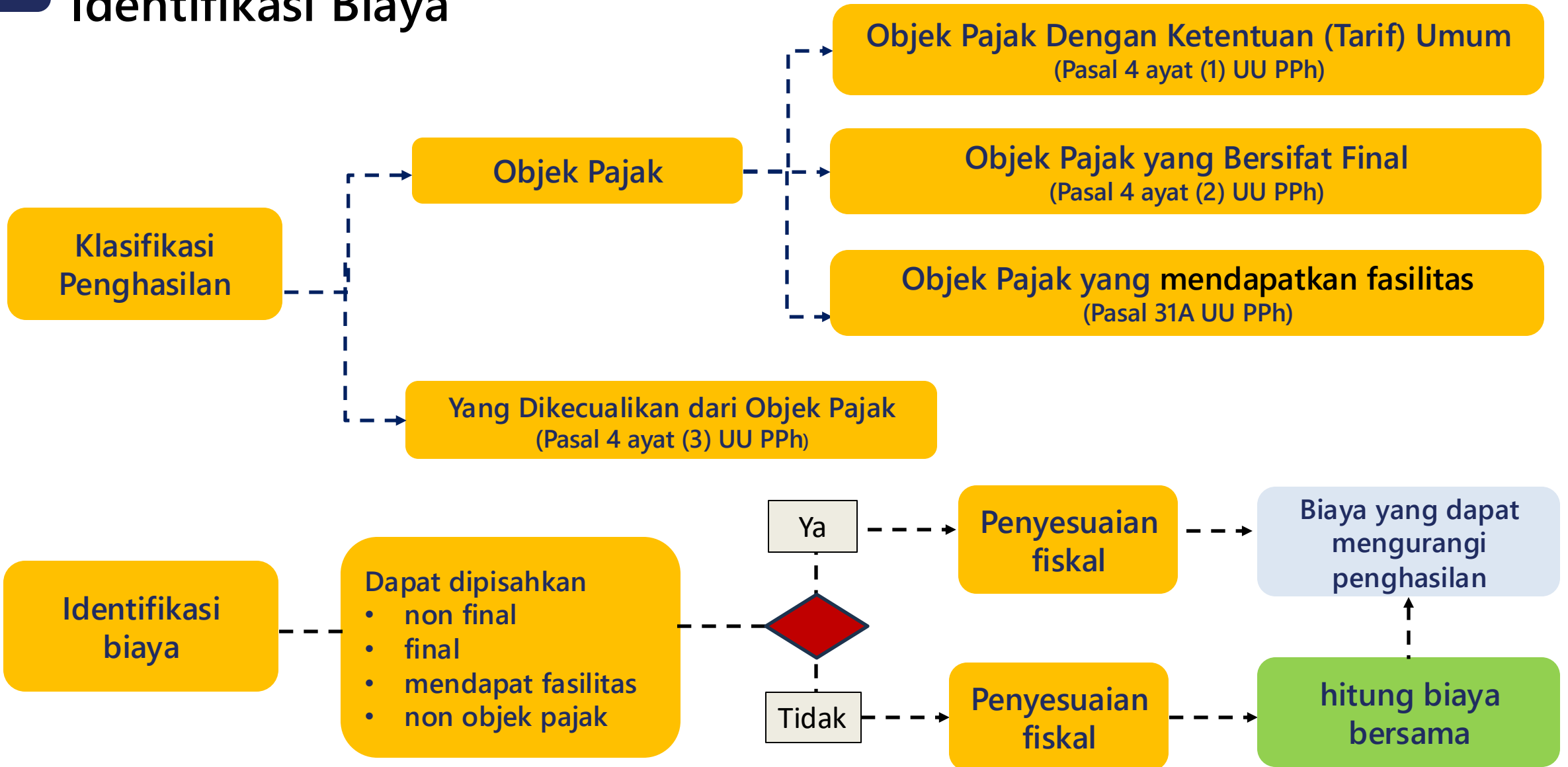
Biaya bersama yang tidak dapat dipisahkan

dilakukan penyesuaian/koreksi fiskal

pembebanannya dialokasikan secara proporsional

Klasifikasi Penghasilan dan Identifikasi Biaya

45



PT A bergerak dalam bidang usaha yang penghasilannya dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final. Dalam suatu Tahun Pajak, PT A memperoleh penghasilan bruto sebesar Rp500.000.000,00 yang terdiri dari

1. Penghasilan dari usaha yang telah dikenakan PPh yang bersifat final sebesar Rp300.000.000,00
2. Penghasilan bruto lainnya yang dikenakan PPh yang bersifat tdiak final sebesar Rp200.000.000,00
3. Terdapat biaya-biaya Bersama yang tidak dapat dipisahkan setelah dilakukan penyesuaian fiscal sebesar Rp250.000.000,00

Maka, perhitungan biaya yang dapat dikurangkan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan adalah sebagai berikut:

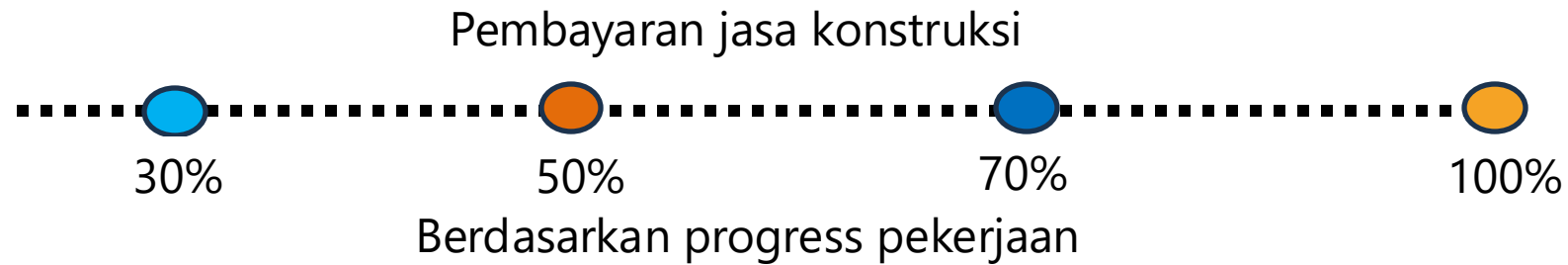
$$\frac{\text{Rp}200.000.000,00}{\text{Rp}500.000.000,00} = \frac{2}{5} \times \text{Rp}250.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000,00$$

Bagian 4

Pembayaran Termin



Pembayaran Termin



pembayaran termin berdasarkan progres pekerjaan merupakan mekanisme dan praktik umum dalam proyek konstruksi

Lalu bagaimana ketentuan perpajakannya?



Pembayaran Termin

Saat Terutang



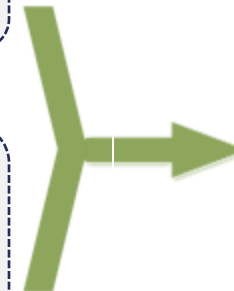
PPh Final atas jasa konstruksi terutang saat **diterimanya** pembayaran



**Dipotong /
disetor sendiri**



PPN terutang saat **diterimanya** pembayaran (uang muka dan pembayaran termin)



**dibuatkan
Faktur Pajak**



PPN terutang saat jasa pemborongan (bangunan atau barang tidak bergerak telah **selesai dan diserahkan** kepada pemilik/pengguna jasa, walaupun **belum dilakukan pembayaran / belum lunas**)

Pembayaran Termin

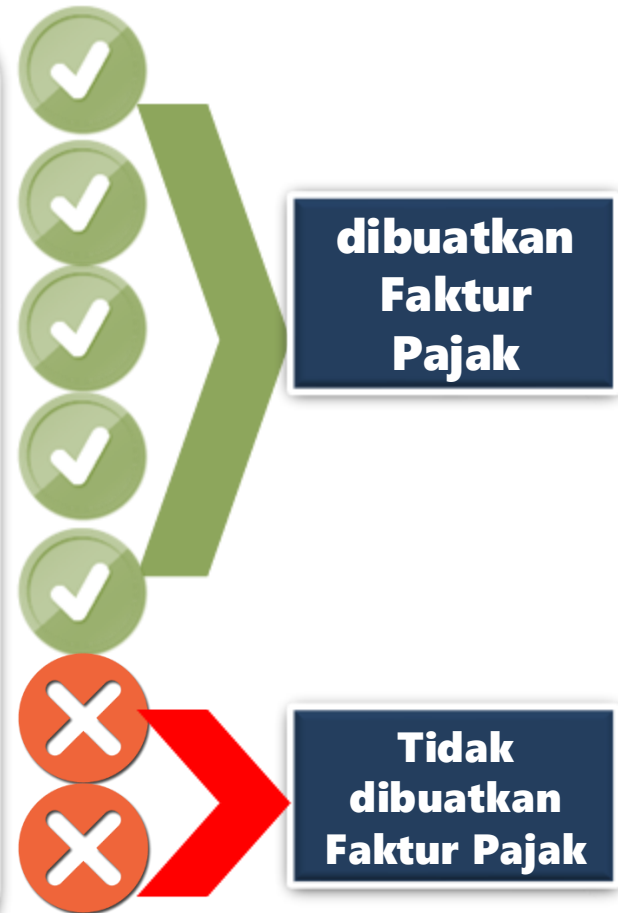
Contoh PPh Final Usaha Jasa Konstruksi

1. Tanggal 1 September 2022, perjanjian pemborongan ditandatangani dan **diterima uang muka** sebesar 20% (dua puluh persen).
2. Tanggal 3 Oktober 2022, pekerjaan selesai 20% (dua puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-1.
3. Tanggal 1 November 2022, pekerjaan selesai 50% (lima puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-2.
4. Tanggal 21 November 2022, pekerjaan selesai 80% (delapan puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-3.
5. Tanggal 25 Januari 2023, pekerjaan selesai 100% (seratus persen), bangunan atau barang tidak bergerak **diserahkan**.
6. Tanggal 1 Februari 2023, **diterima pembayaran** tahap akhir (ke-4) sebesar 95% (sembilan puluh lima persen) dari harga borongan.
7. Tanggal 1 Agustus 2023, **diterima pembayaran** pelunasan/retensi atas seluruh jasa pemborongan.



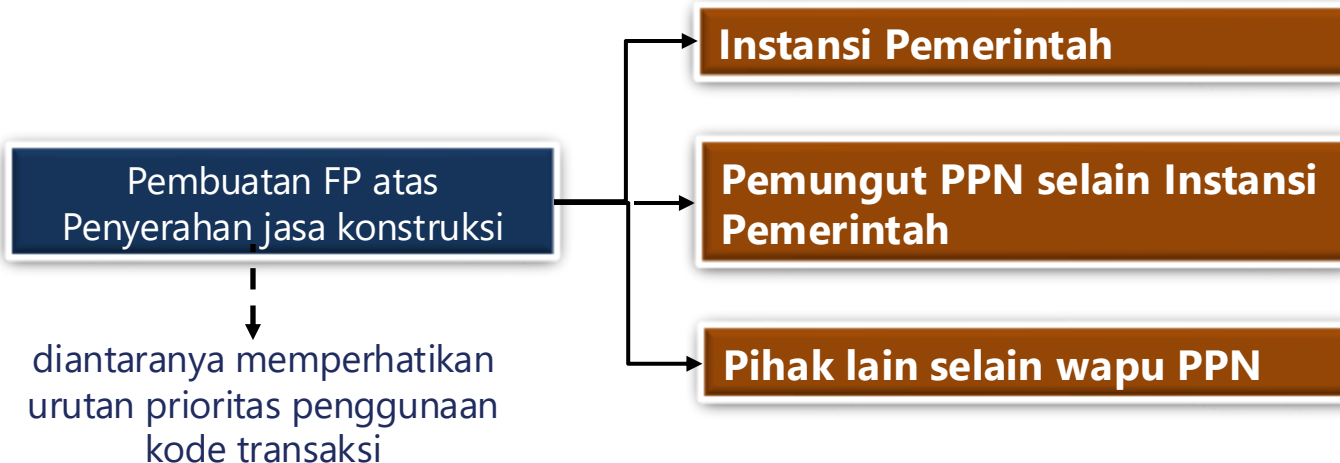
Contoh PPN

1. Tanggal 1 September 2022, perjanjian pemborongan ditandatangani dan **diterima uang muka** sebesar 20% (dua puluh persen).
2. Tanggal 3 Oktober 2022, pekerjaan selesai 20% (dua puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-1.
3. Tanggal 1 November 2022, pekerjaan selesai 50% (lima puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-2.
4. Tanggal 21 November 2022, pekerjaan selesai 80% (delapan puluh persen), **diterima pembayaran** tahap ke-3.
5. Tanggal 25 Januari 2023, pekerjaan **selesai 100%** (seratus persen), bangunan atau barang tidak bergerak **diserahkan**.
6. Tanggal 1 Februari 2023, **diterima pembayaran** tahap akhir (ke-4) sebesar 95% (sembilan puluh lima persen) dari harga borongan.
7. Tanggal 1 Agustus 2023, **diterima pembayaran** pelunasan/retensi atas seluruh jasa pemborongan.



Kode Transaksi Faktur Pajak

Pengusaha jasa konstruksi yang telah dikukuhkan sebagai **Pengusaha Kena Pajak (PKP)** perlu memperhatikan ketentuan **pembuatan faktur pajak** sebagaimana diatur dalam **Peraturan Direktur Jenderal Pajak nomor 11 Tahun 2025**



Contoh:
Penyedia jasa konstruksi (PKP) menerima pembayaran termin jasa konstruksi dari Instansi Pemerintah, maka:
kode transaksi faktur pajak yang digunakan adalah 02 (penyerahan BKP/JKP kepada Pemungut PPN Instansi Pemerintah), tidak menggunakan kode transaksi 04 (PPN DPP nilai lain).
Namun, dalam Faktur Pajak tetap mengisikan DPP nilai lain $11/12 \times$ jumlah pembayaran termin jasa konstruksi

Urutan Prioritas Penggunaan Kode Transaksi Faktur Pajak

52

Urutan prioritas dari atas ke bawah

07/08

PPN tidak dipungut/dibebaskan

02/03

PPN dipungut oleh Instansi Pemerintah/selain instansi pemerintah

06/10

PPN dipungut oleh PKP Toko Retail / penyerahan lainnya

09

PPN pasal 16D UU PPN, aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan

04/05

PPN DPP nilai lain / PPN Besaran Tertentu

01

PPN atas penyerahan JKP/BKP

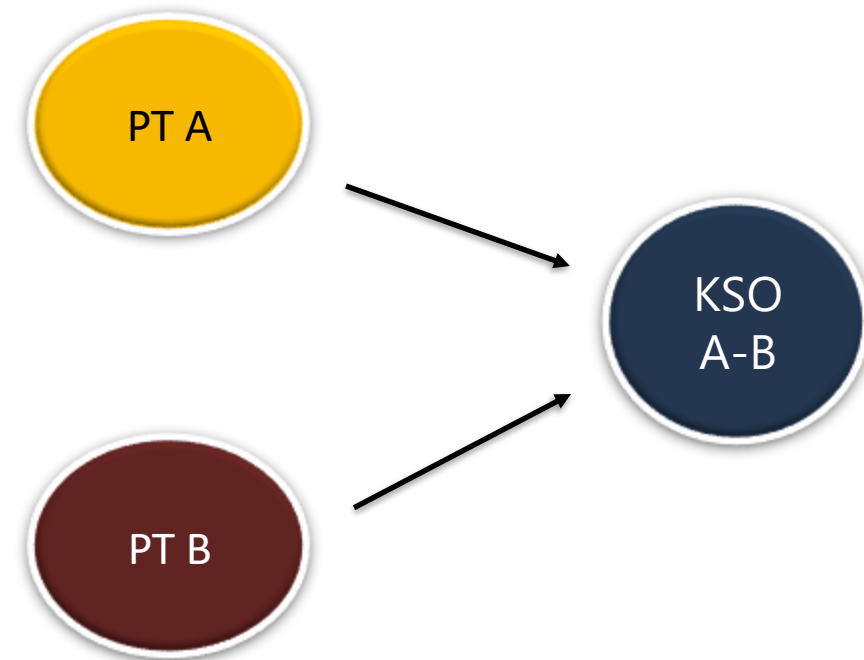
Bagian 5

Kerjasama Operasi PMK 79 Tahun 2024



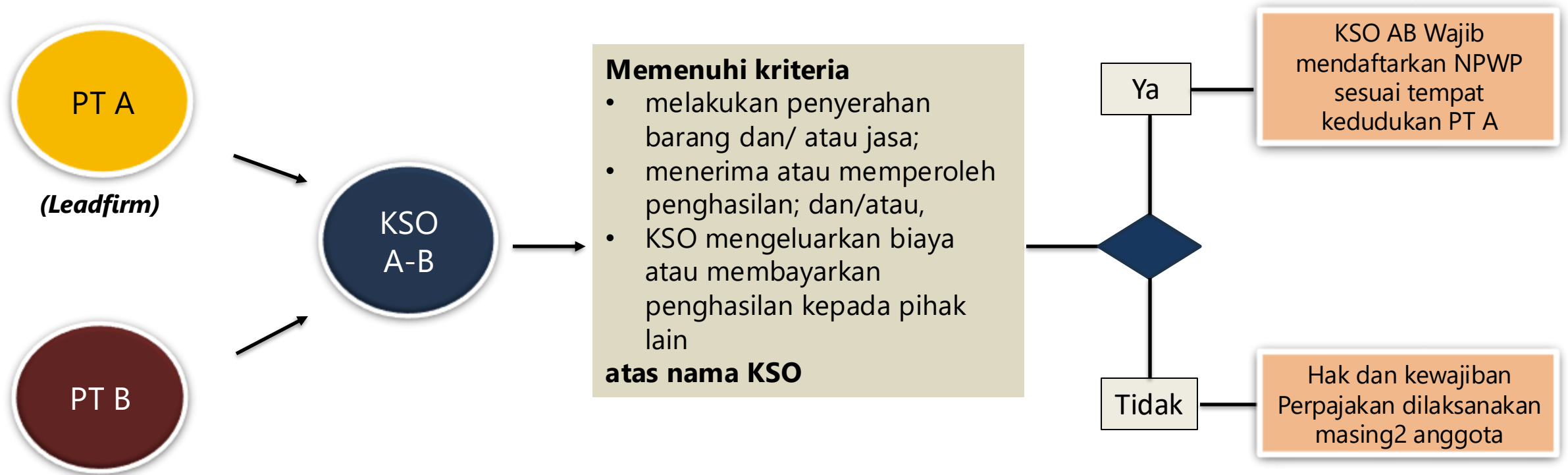
Definisi KSO

Badan yang berbentuk **pengaturan bersama antar Anggota** kerja sama operasi yang mengatur bahwa Anggota kerja sama operasi memiliki **pengendalian bersama atau memiliki hak atas aset, dan kewajiban terhadap liabilitas**, dengan nama dan dalam bentuk apa pun



Kriteria KSO Yang Wajib NPWP

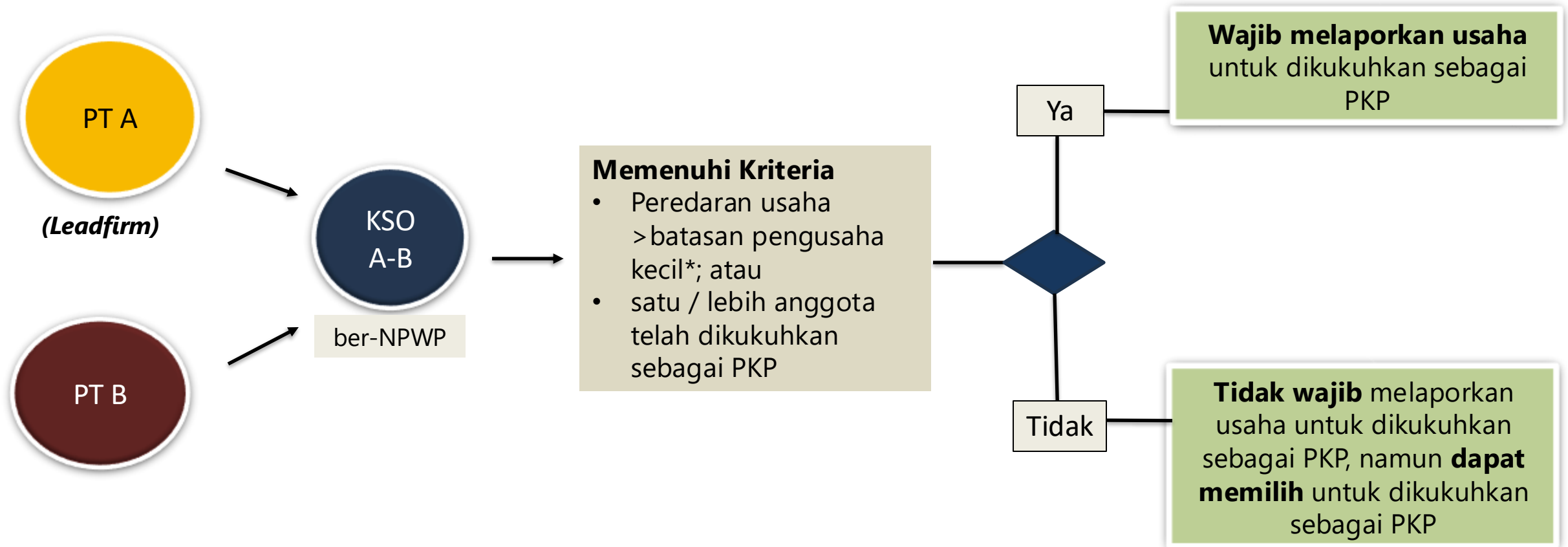
55



Leadfirm : salah satu anggota yang menjadi wakil atau pemimpin KSO

Kriteria KSO Yang Wajib dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

56



* *Threshold* peredaran usaha Pengusaha Kecil ≤ 4.8 miliar sesuai Pasal 1 ayat (1) PMK-197/PMK.03/2013.

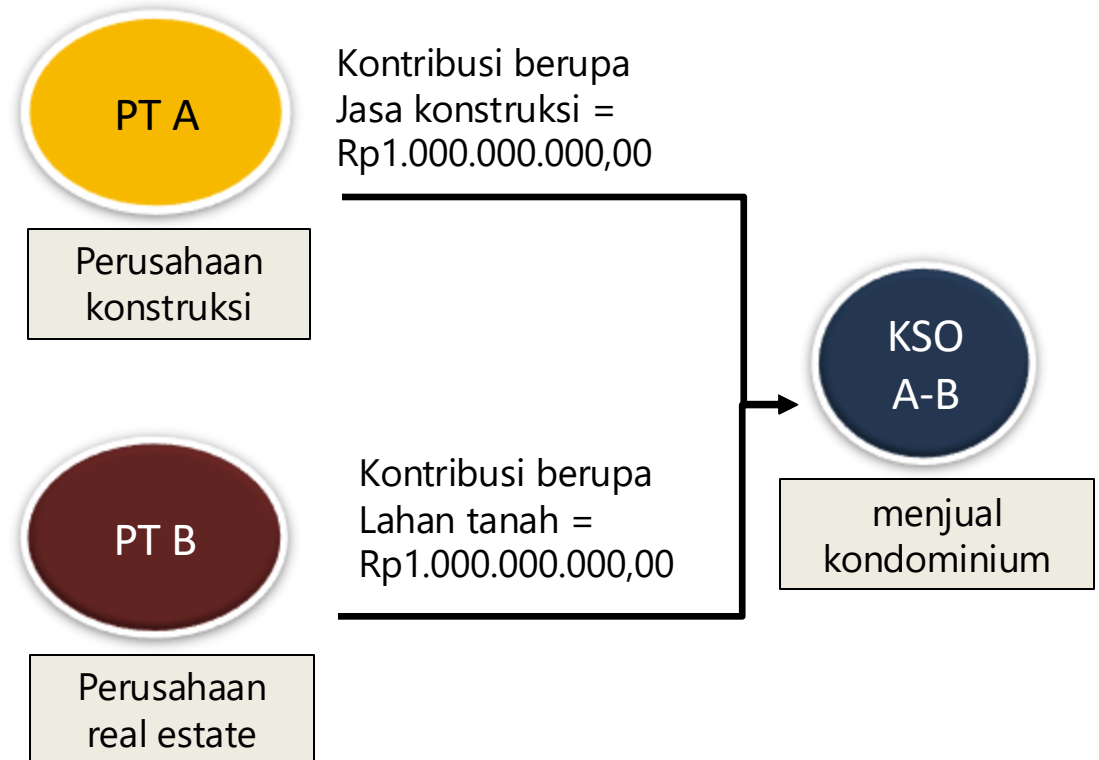
Nilai Kontribusi

57

nilai yang disepakati oleh setiap anggota KSO yang **tercantum dalam perjanjian** atau dokumen kesepakatan KSO dan **dirinci** berdasarkan jenis Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak (BKP/JKP)

representasi nilai ekonomis atas penyerahan barang dan/atau jasa dari anggota kepada KSO

Tidak selalu / harus disebutkan dalam angka absolut, bisa saja dalam bentuk lainnya sesuai kelaziman pembuatan dokumen kesepakatan KSO



Pengaturan Pemotongan / Pemungutan PPh

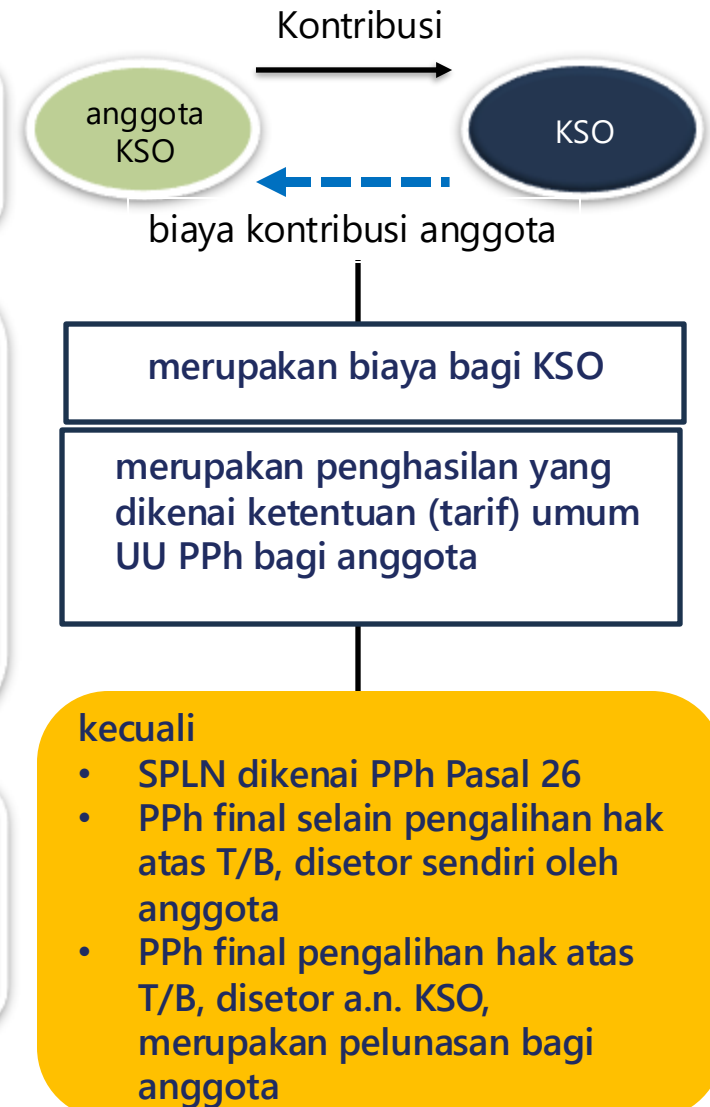
58

Penghasilan Anggota atas kontribusi ke KSO, TIDAK DIPOTPUT oleh KSO namun **dikenai Pajak Penghasilan** berdasarkan UU PPh

Kecuali apabila:

- diterima oleh Anggota yang merupakan **subjek pajak luar negeri** maka merupakan objek pemotongan PPh Pasal 26
- merupakan **penghasilan yang bersifat final selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan**, misalnya penghasilan dari usaha jasa konstruksi atau persewaan tanah dan/atau bangunan, maka **PPh final disetor sendiri oleh anggota**
- merupakan **penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan**, maka **pajak yang disetor oleh KSO merupakan pelunasan** atas Pajak Penghasilan anggota

Dalam hal **KSO menerima penghasilan dari usaha jasa konstruksi**, pemotongan atau penyetoran sendiri PPh atas usaha jasa konstruksi dilakukan dengan **tarif PPh yang paling tinggi dari anggota**, sesuai dengan ketentuan perpajakan atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi



Pengaturan Pajak Penghasilan

KSO ber-NPWP wajib menghitung, memperhitungkan, membayar, dan **melaporkan Pajak Penghasilan**.

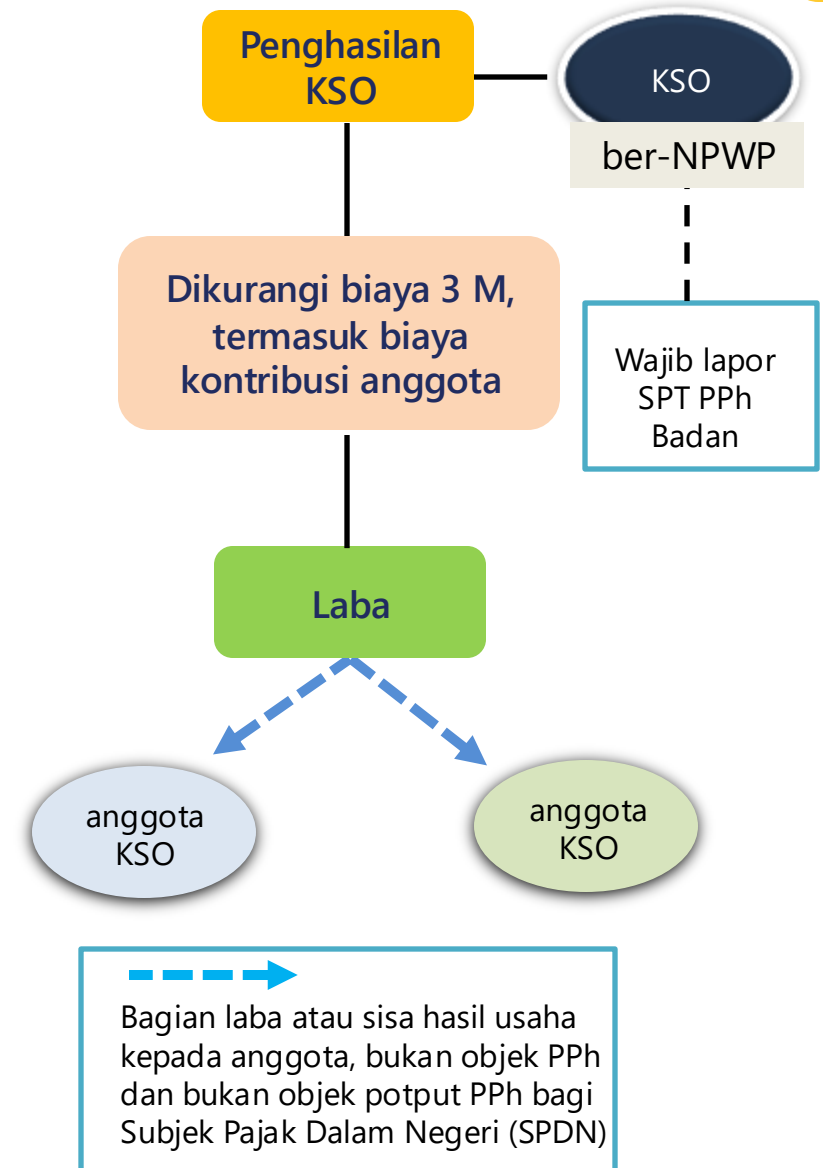
menghitung Penghasilan Kena Pajak dengan mengurangi **penghasilan KSO** dengan **biaya-biaya 3M** yang dikeluarkan dan dibebankan, **termasuk biaya kontribusi anggota**

biaya kontribusi tersebut merupakan **penghasilan bagi anggota** yang diakui pada saat KSO:

- **Menerima atau memperoleh** penghasilan dari pelanggan; dan
- **Mengakui pembebanan biaya** yang berasal dari kontribusi anggota

Bagian laba atau sisa hasil usaha dari KSO kepada Anggota **bukan merupakan objek PPh dan bukan objek Pot/Put Pajak Penghasilan**, kecuali anggota tersebut adalah SPLN, atau BUT tetapi tidak menanamkan kembali di Indonesia atas bagian laba atau sisa hasil usaha dari KSO tersebut

Dalam hal terjadi **kerugian fiskal** atas Pajak Penghasilan KSO, kerugian tersebut hanya dapat dikompensasikan oleh KSO dan **tidak dapat dikompensasikan dengan penghasilan Anggota**



Pengaturan PPN dan PPnBM

60

Atas kontribusi anggota kepada KSO (penyerahan BKP/JKP dari Anggota kepada KSO), terutang PPN yang dihitung menggunakan **DPP nilai lain berupa 11/12** dari nilai kontribusi yang disepakati. (Pasal 6 PMK 11 tahun 2025)

Saat pembuatan Faktur Pajak:

- **KSO** : pada saat terjadi **penyerahan** BKP/JKP oleh KSO **kepada pelanggan**
- **Anggota KSO** : membuat Faktur Pajak kepada KSO **paling lambat pada saat KSO membuat Faktur Pajak** atas penyerahan BKP/JKP kepada pelanggan

Anggota KSO ataupun KSO **dapat mengkreditkan Pajak Masukan** sepanjang memenuhi ketentuan pengkreditan Pajak Masukan sesuai Undang-Undang PPN

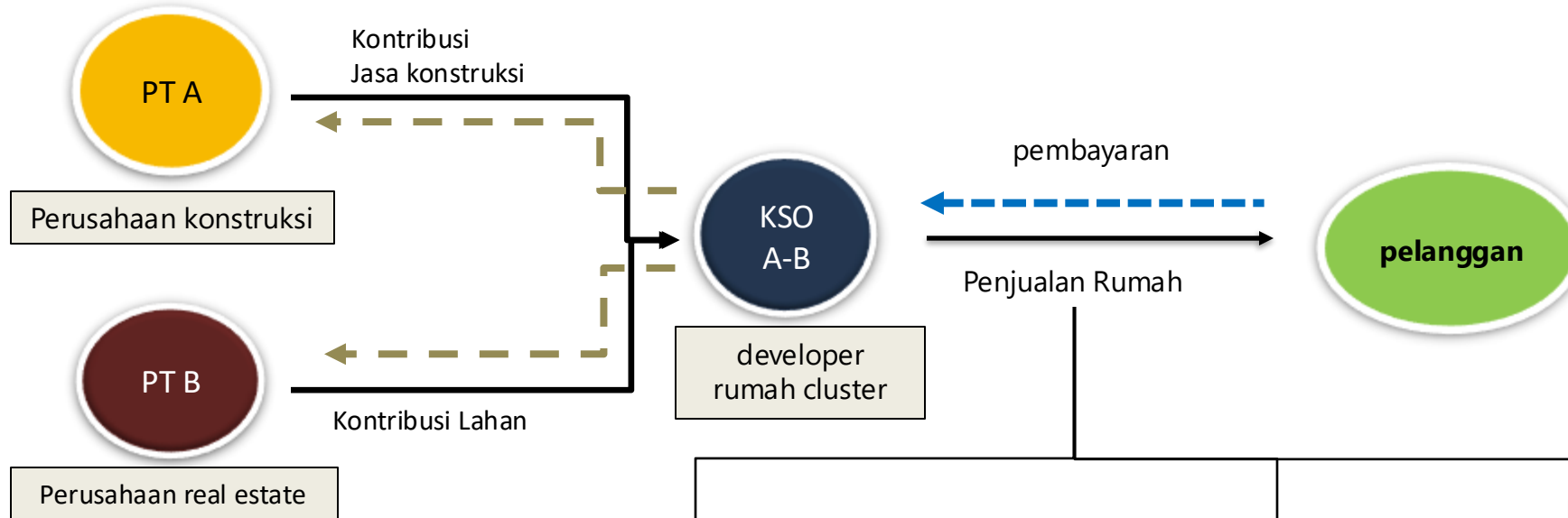
Untuk penyerahan BKP yang tergolong mewah dikenakan **PPnBM 1 (satu) kali pada saat penyerahan oleh KSO kepada pelanggan**



Kerja Sama Operasi (KSO)

61

Contoh 1



--->
Laba KSO yang dibagikan,
bukan merupakan objek PPh
dan bukan objek potput PPh
bagi SPDN

KSO A-B pada transaksi penjualan rumah kepada pelanggan:

- membuat Faktur Pajak*
- setor PPh Final atas pengalihan hak atas T/B atas nama KSO A-B
- validasi SSP penyetoran PPh Final PHTB

Anggota PT A atas kontribusi jasa konstruksi :

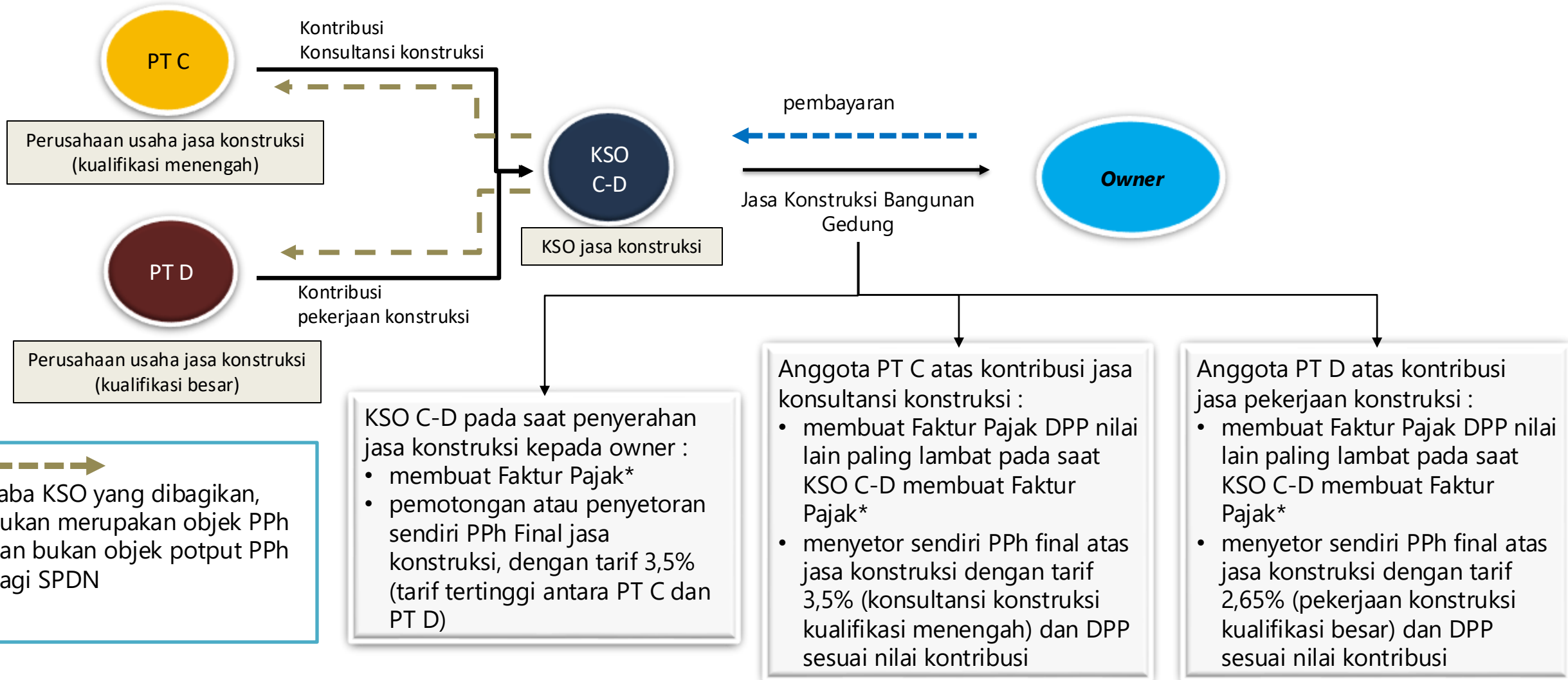
- membuat Faktur Pajak DPP nilai lain paling lambat pada saat KSO A-B membuat Faktur Pajak*
- Setor sendiri PPh final jasa konstruksi sesuai nilai kontribusi

Anggota PT B atas kontribusi lahan :

- membuat Faktur Pajak DPP nilai lain paling lambat pada saat KSO A-B membuat Faktur Pajak*
- mengakui penghasilan penjualan rumah oleh KSO A-B, namun PT B tidak perlu setor PPh PHTB karena sudah dilunasi oleh KSO A-B

*) apabila dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Contoh 2



*) apabila dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Bagian 6

Frequently Ask Question





bagaimana membedakan antara jasa konstruksi yang dipotong PPh Final pasal 4 ayat (2) dengan Jasa konstruksi yang dipotong PPh Pasal 23?

Atas penghasilan jasa konstruksi dipotong/disetor sendiri PPh Final Pasal 4 ayat (2) sepanjang pekerjaan jasa yang diberikan memang termasuk dalam ruang lingkup usaha jasa konstruksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi dan peraturan perundang-undangan di bidang ketenagalistrikan.

terdapat ketentuan jenis jasa lain yang dipotong PPh Pasal 23.

Pasal 1 ayat (6) huruf y dan z PMK 141/PMK.03/2015, jenis jasa:

- jasa instalasi/pemasangan mesin, peralatan, listrik, telepon, air, gas, AC, dan/ atau TV kabel
- jasa perawatan/perbaikan/pemeliharaan mesin, peralatan, listrik, telepon, air, gas, AC, TV kabel, dan/ atau bangunan

dalam hal jasa tersebut dilakukan oleh Wajib Pajak yang ruang lingkupnya di bidang konstruksi dan mempunyai izin dan/atau sertifikasi sebagai pengusaha konstruksi, maka dipotong PPh Final atas jasa konstruksi, bukan PPh Pasal 23



mengapa saat penyerahan BAST 1, PPN pada Faktur Pajak dipungut seluruhnya, padahal masih terdapat pembayaran retensi (ditahan) yang belum diterima kontraktor?

Saat terutangnya PPN:

- Saat pembayaran;
- Saat terjadinya penyerahaan BKP/JKP yang mana yang lebih dahulu

Saat penyerahan BAST 1, jasa konstruksi sudah selesai dan sudah diserahkan kepada *owner/* pengguna jasa, maka penyerahan Jasa Kena Pajak terjadi lebih dahulu sebelum pembayaran lunas dilakukan, dengan demikian faktur pajak diterbitkan atas keseluruhan jasa konstruksi



bagaimana jika SBUJK penyedia jasa konstruksi tidak sesuai dengan pekerjaan yang dilakukan, misalnya SBUJK pekerjaan konstruksi namun jenis jasa yang diberikan Adalah konsultasi konstruksi?

Dalam hal, SBUJK tidak sesuai dengan jenis jasa yang diberikan, maka tarif PPh Final Pasal 4 ayat (2) yang digunakan adalah tarif dengan kriteria “tidak memiliki sertifikat badan usaha”

Frequently Ask Question

67



Interest During Contruction (IDC) dipotong PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas jasa konstruksi atau dipotong PPh Pasal 23 atas bunga?

Dalam hal IDC (*Interest During Construction*) tercantum dalam satu kontrak jasa konstruksi secara keseluruhan, maka atas IDC tersebut termasuk dalam nilai kontrak jasa konstruksi dan atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final. Besarnya Pajak Penghasilan yang dipotong adalah jumlah pembayaran, tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai, dikalikan tarif Pajak Penghasilan

Frequently Ask Question

68



Bagaimana jika KSO sudah mempunyai NPWP namun terdaftar tidak di KPP Wilayah tempat kedudukan atau tempat tinggal *leadfirm*/wakil KSO?

Pendaftaran NPWP dilakukan pada KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan KSO yang merupakan tempat tinggal atau tempat kedudukan salah satu Anggota yang ditunjuk untuk mewakili KSO (*leadfirm*). Apabila sebelum berlakunya PMK 79, KSO sudah memiliki NPWP namun tempat kedudukannya tidak sesuai dengan tempat kedudukan *leadfirm* maka KSO perlu mengajukan pemindahan tempat KSO terdaftar

Materi Edukasi Perpajakan

Tautan Materi Edukasi Umum



Coretax Pedia

<https://pajak.go.id/coretaxpedia/>



Coretax DJP

Materi Edukasi Umum

Tautan Materi Edukasi SPT Tahunan



Video Panduan

SPT Tahunan Coretax

Youtube @DitjenPajakRI



Salindia (Slide)

SPT Tahunan Coretax

www.pajak.go.id/id/lapor-tahunan



Simulator Terpandu

SPT Tahunan Coretax

<https://spt-simulasi.pajak.go.id>



Pajak Tumbuh, Indonesia Tangguh



Hati-Hati Penipuan
Mengatasnamakan Ditjen Pajak!

Konfirmasi ke Kring Pajak
 **1500200**

Atau hubungi unit kerja DJP
pajak.go.id/unit-kerja



Unduh Aplikasi M-Pajak
Hanya di App Store dan Play Store

App Store



Play Store





Terima Kasih

 Pajak Tumbuh Indonesia Tangguh

Follow media sosial kami



@DitjenPajakRI

Edukasi perpajakan di

edukasi.pajak.go.id

Punya aduan terkait perpajakan, laporkan di

pengaduan.pajak.go.id