

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa digunakan sebagai data pembandingan dan referensi dalam menulis materi guna memperluas informasi. Penelitian yang dilakukan oleh Subroto (2004) menyatakan bahwa *fairness* dan *equity* merupakan dua teori yang digunakan untuk menggambarkan keadilan pajak. Namun, konsep *fairness* yang digunakan dalam pajak konsumsi tidak bisa dipaksakan untuk mampu memenuhi teori keadilan yang telah ada. Terdapat potensi ketidakadilan dan *cascading effect* yang harus dihindari. Batasan keadilan pajak yang bersifat relatif merupakan sebuah konsep yang harus dibuktikan yaitu dengan mengupayakan bagaimana cara agar jumlah pajak yang terutang merupakan jumlah yang sama atau semaksimal mungkin mendekati nilai yang seharusnya. Poin yang serupa yang terdapat pada penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana realitas keadilan atau perlakuan yang sama bagi para pihak yang melakukan kegiatan membangun sendiri. Konsep keadilan tersebut nantinya akan menjadi dasar dalam penelitian ini untuk mengetahui cara untuk menentukan pengenaan besaran tertentu pada PPN atas kegiatan membangun sendiri.

Ambarwati (2014) dalam penelitiannya menyatakan bahwa dalam upaya penyempurnaan peraturan perpajakan, pemerintah diharapkan mampu lebih peka terhadap kondisi wajib pajak. Perubahan peraturan perpajakan diharapkan tidak memberatkan bagi wajib pajak dan justru membuat lebih banyak wajib pajak yang patuh. Hal tersebut dituangkan pada penelitiannya yang membahas tentang implikasi diberlakukannya PMK Nomor 163 tahun 2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri. Penelitian tersebut secara garis besar membahas terkait perubahan-perubahan yang terjadi pada aturan PPN atas kegiatan membangun sendiri dibandingkan dengan aturan sebelumnya yaitu PMK Nomor 39 Tahun 2010. Hal tersebut sejalan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang pengenaan besaran tertentu pada PPN atas kegiatan membangun sendiri yang merupakan sebuah hal baru dalam aturan PPN atas kegiatan membangun sendiri berdasarkan PMK Nomor 61 Tahun 2022. Tabel II.1 berisi tentang penelitian terdahulu yang dijadikan pembanding dan referensi dalam penelitian ini.

.

Tabel II. 1 - Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian, Penulis, Tahun	Fokus Penelitian	Perbandingan dengan Penelitian ini
1.	Alternatif Penerapan Pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri Sebagai Perwujudan Keadilan Pajak dan Penghindaran Efek Pajak Berganda, Gathot Subroto, 2004	Membahas penerapan aturan PPN KMS dari sisi keadilan dan alternatif dasar pengenaannya	Membahas pengenaan besaran tertentu pada PPN atas kegiatan membangun sendiri
2.	Implikasi Penerapan PMK Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri Terhadap Penerimaan PPN di KPP Pratama Karanganyar, Sussi Ika Ambarwati, 2014	Membahas mengenai implikasi penerapan pokok-pokok perubahan aturan PPN atas kegiatan membangun sendiri berdasarkan PMK Nomor 163 Tahun 2012.	Membahas mengenai perubahan aturan PPN atas kegiatan membangun sendiri, khususnya berfokus pada pengenaan besaran tertentu berdasarkan PMK Nomor 61 Tahun 2022

Sumber : Diolah penulis

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Teori Keadilan (*Fairness*)

Dalam penelitian ini, teori keadilan digunakan sebagai teori untuk menganalisis apakah pengenaan besaran tertentu pada PPN atas kegiatan membangun sendiri sudah memenuhi kriteria adil yang diharapkan oleh wajib pajak di bidang konstruksi. Menurut Subroto (2004), *fairness* dan *equity* adalah dua konsep keadilan yang menggambarkan keadilan pajak. *Fairness* merupakan kata yang diambil dari bahasa Inggris yang memiliki arti adil yang kemudian dapat

diartikan sebagai keadilan yang menunjukkan keseimbangan dan sikap tidak berat sebelah (Sa'diyah, 2016). Apabila dikaitkan dengan perpajakan, *fairness* merupakan sebuah kunci yang menyatakan bahwa perlakuan perpajakan untuk tiap wajib pajak haruslah adil. Perlakuan pajak terhadap suatu jenis industri, seharusnya berlaku sama untuk semua industri yang sejenis maupun serupa. Pemerintah diharapkan mampu membuat aturan dan sistem pajak yang mencakup seluruh wajib pajak agar tidak timbul kecemburuan antara satu dengan yang lain.

Penelitian Kurniawati dan Toly (2014) menyatakan bahwa keadilan pajak merupakan keadilan dalam menerapkan sistem perpajakan yang berlaku. Pajak merupakan beban bagi masyarakat, oleh karena itu masyarakat membutuhkan suatu aturan yang memberikan kepastian hukum dan jaminan keadilan dalam pelaksanaan aturan tersebut. Kebijakan perpajakan dapat dikatakan adil apabila terjadi keseimbangan antara hak dengan kewajiban baik bagi sisi wajib pajak maupun fiskus (Sa'adah, 2009).

2.3 Pajak

2.3.1 Pengertian Pajak

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan mendefinisikan pajak sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Sarunan (2016), pajak dapat diartikan sebagai iuran yang berasal dari rakyat yang digunakan sebagai kas negara yang memiliki sifat memaksa dengan tidak adanya imbalan secara langsung dan memiliki tujuan untuk kesejahteraan rakyat itu sendiri. Penelitian Yuesti dan Bhegawati (2022) menjelaskan pengertian pajak yaitu iuran wajib yang harus dibayarkan kepada negara oleh orang pribadi maupun badan, memiliki sifat memaksa, diatur berdasarkan Undang-Undang dan tidak memberikan timbal balik secara langsung. Dari ketiga definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa beberapa poin penting yang menggambarkan pajak diantaranya, iuran wajib oleh orang pribadi maupun badan, bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, yang kemudian dimanfaatkan demi kepentingan dan kemakmuran rakyat, serta tidak memberikan imbalan secara langsung.

2.3.2 Fungsi Pajak

Penelitian Kesuma (2016) menjelaskan bahwa pajak memiliki empat fungsi diantaranya, fungsi penerimaan, fungsi demokrasi, fungsi redistribusi pendapatan, dan fungsi regulasi atau melaksanakan kebijakan.

- a. Fungsi Penerimaan yaitu bahwa pajak memiliki fungsi sebagai sumber pendanaan untuk membiayai belanja negara. Pajak merupakan sumber penerimaan dalam negeri dalam APBN.
- b. Fungsi Demokrasi yaitu bahwa pajak memiliki peran penting sebagai bentuk sistem gotong royong yang terkait dengan tingkat pelayanan yang disediakan oleh pemerintah kepada para wajib pajak.
- c. Fungsi Redistribusi Pendapatan yaitu bahwa pajak dimanfaatkan sebagai sumber dana untuk membiayai kebutuhan umum dan pembangunan nasional

dengan tujuan menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

- d. Fungsi Reguleren yaitu bahwa pajak berperan sebagai sarana guna menetapkan dan menjalankan kebijakan dalam aspek sosial dan ekonomi, contohnya melalui penerapan PPnBM pada minuman beralkohol serta barang mewah lainnya.

2.3.3 Jenis Pajak

Menurut Setyawan (2020), di Indonesia, sistem pemerintahan dibagi menjadi dua bagian, yakni pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah (p. 10). Begitu pula jenis pajaknya dibedakan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pada penelitian ini topik pembahasan berada dalam cakupan pajak pusat. Pajak pusat terdiri dari lima jenis pajak, antara lain:

- a. Pajak Penghasilan (PPh) yaitu pajak yang dikenakan kepada subjek pajak, baik orang pribadi maupun badan, atas penghasilan yang diperoleh atau diterima dalam suatu tahun pajak.
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yaitu pajak yang dikenakan atas konsumsi, baik BKP maupun JKP, yang dilakukan di dalam wilayah Indonesia.
- c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yaitu pajak khusus yang dikenakan terhadap konsumsi Barang Kena Pajak tertentu yang tergolong mewah sesuai dengan ketentuan.
- d. Bea Materai yaitu pajak yang dikenakan terhadap pemanfaatan dokumen, misalnya kwitansi pembayaran, akta notaris, surat perjanjian dan lain

sebagainya, yang berisi nominal transaksi diatas jumlah tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku.

- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertentu yaitu pajak yang dikenakan terhadap kepemilikan maupun pemanfaatan tanah dan/atau bangunan. Jenis pajak ini juga terdapat pada pajak daerah, namun ada beberapa objek PBB yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat.

2.4 Pajak Pertambahan Nilai

2.4.1 Pengertian Pajak Pertambahan Nilai

Menurut Mandey (2013), PPN merupakan pajak yang dikenakan terhadap penyerahan BKP maupun JKP yang dilakukan di dalam wilayah pabean oleh PKP dan memiliki ciri khusus yaitu berupa nilai tambah. PPN juga didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan terhadap setiap terjadinya penambahan nilai barang maupun jasa dalam satu peredarannya mulai dari produsen sampai kepada konsumen (Daud et al, 2018). Pengertian lain dikemukakan oleh Masyitah (2019) yang menyebutkan bahwa PPN adalah pajak yang memiliki sifat tidak langsung yang dikenakan atas konsumsi pada setiap jenjang produksi maupun distribusi. Ketiga definisi diatas sesuai dengan definisi PPN yang terdapat dalam penjelasan Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984 bahwa PPN yaitu pajak yang dikenakan pada konsumsi barang dan jasa di wilayah Pabean, dikenakan secara berjenjang pada setiap tahap produksi dan distribusi.

2.4.2 Subjek dan Objek Pajak Pertambahan Nilai

Subjek pajak dapat didefinisikan sebagai orang pribadi maupun badan yang diatur dan ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memiliki hak dan kewajiban meliputi membayar dan melaporkan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Nizam, 2020). Berdasarkan Pasal 3A ayat (1) Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984 diatur bahwa yang menjadi subjek pajak PPN meliputi:

- a. pengusaha kecil yang memilih untuk dikukuhkan sebagai PKP;
- b. pengusaha yang melakukan penyerahan BKP dan/atau JKP di wilayah Pabean dan/atau melakukan ekspor JKP, BKP Berwujud, dan/atau ekspor BKP Tidak Berwujud; dan
- c. orang pribadi atau badan yang melakukan pemanfaatan BKP Tidak Berwujud dari luar wilayah Pabean dan/atau yang melakukan pemanfaatan JKP dari luar wilayah Pabean sesuai dengan aturan yang berlaku.

Subjek pajak PPN sebagaimana telah disebutkan sebelumnya memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. melakukan pelaporan usahanya guna dikukuhkan menjadi PKP;
- b. melakukan pemungutan pajak yang terutang;
- c. melakukan penyetoran PPN yang masih harus dibayar jika Pajak Keluaran lebih besar daripada Pajak Masukan yang dapat dikreditkan, dan juga melakukan penyetoran Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yang harus dibayar; dan
- d. melakukan pelaporan penghitungan pajak.

Dapat disimpulkan bahwa secara garis besar yang menjadi subjek PPN adalah pengusaha yang telah dikukuhkan atau terdaftar sebagai PKP ataupun pengusaha yang seharusnya dikukuhkan atau didaftarkan sebagai PKP (tetapi pada kenyataannya belum dikukuhkan) yang melakukan penyerahan BKP dan/atau JKP.

Kemudian, yang menjadi objek PPN diatur dalam Pasal 4 ayat (1), Pasal 16C, dan Pasal 16D Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai 1984. Pasal 4 ayat (1) mengatur bahwa PPN dikenakan atas:

- a. penyerahan BKP di dalam wilayah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha;
- b. impor BKP;
- c. ekspor BKP Berwujud oleh PKP;
- d. pemanfaatan BKP Tidak Berwujud dari luar wilayah Pabean di dalam wilayah Pabean;
- e. ekspor BKP Tidak Berwujud oleh PKP;
- f. penyerahan JKP di dalam wilayah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha;
- g. pemanfaatan JKP dari luar wilayah Pabean di dalam wilayah Pabean; dan
- h. ekspor JKP oleh PKP.

Pasal 16C dan 16D secara berurutan mengatur bahwa PPN dikenakan terhadap kegiatan membangun sendiri yang dilakukan oleh orang pribadi maupun badan, tidak dalam pekerjaan atau kegiatan usaha, yang hasil bangunannya digunakan sendiri maupun digunakan oleh pihak lain dengan batasan dan tata cara yang diatur melalui KMK dan terhadap penyerahan BKP berupa aset yang menurut tujuan awal dari PKP tidak untuk diperjualbelikan, kecuali atas penyerahan aset yang Pajak

Masukannya tidak dapat dikreditkan yaitu atas perolehan BKP atau JKP yang tidak memiliki hubungan secara langsung dengan kegiatan usaha.

2.4.3 Mekanisme Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai

Penelitian Sadipun (2019) menjelaskan bahwa pemungutan PPN telah dilakukan pada setiap tahapan jalur produksi dan jalur distribusi sebelum BKP dan/atau JKP tersebut dikonsumsi pada tingkat konsumen. Meskipun demikian, pemungutan PPN pada setiap jenjang tidak menimbulkan *cascading effect* karena adanya kredit pajak. Hal tersebut membuktikan bahwa beban pajak yang ditanggung oleh konsumen tetap akan memiliki besaran yang sama dan tidak mendapatkan pengaruh dari pendek atau panjangnya jalur produksi maupun jalur distribusi. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984, secara umum mekanisme pemungutan PPN diatur sebagai berikut:

- 1) PKP yang melakukan penyerahan BKP dan/atau JKP memiliki kewajiban untuk melakukan pemungutan PPN dari pihak yang membeli atau yang menerima BKP dan/atau JKP tersebut sebesar tarif PPN yang berlaku dikalikan dengan harga jual atau penggantian dan memiliki kewajiban untuk menerbitkan Faktur Pajak sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemungutan.
- 2) Jika pihak yang membeli BKP dan/atau JKP tersebut merupakan Pemungut PPN, seperti BUMN, instansi pemerintah, dan lain sebagainya sesuai ketentuan, maka penjual tidak melakukan pemungutan PPN yang terutang atas transaksi penyerahan BKP dan/atau JKP tersebut. Namun, Pemungut PPN melakukan penyetoran PPN ke kas negara. Jadi, Pemungut PPN hanya perlu melakukan pembayaran sebesar harga jual kepada PKP yang menjual BKP

dan/atau JKP tersebut, sedangkan PPN-nya langsung dilakukan penyetoran ke kas negara.

- 3) Faktur Pajak memuat besaran PPN yang merupakan Pajak Keluaran bagi PKP yang menjual BKP dan/atau JKP yang dipersamakan sebagai utang pajak atau pajak yang harus dibayar.
- 4) Ketika PKP membeli atau memperoleh BKP dan/atau JKP yang dikenakan PPN, maka atas PPN tersebut merupakan Pajak Masukan yang dipersamakan sebagai pajak dibayar di muka, dengan ketentuan BKP dan/atau JKP yang diperoleh memiliki hubungan langsung dengan kegiatan usahanya.
- 5) Apabila dalam suatu masa pajak (bulan) terdapat selisih yang diakibatkan dari jumlah Pajak Keluaran yang lebih besar daripada jumlah Pajak Masukan, maka selisih lebih tersebut harus disetorkan ke kas negara dengan jangka waktu paling lambat akhir bulan berikutnya setelah berakhirnya masa pajak dan sebelum dilakukan penyampaian SPT Masa PPN. Begitupun sebaliknya, jika terdapat selisih yang diakibatkan dari jumlah Pajak Masukan yang lebih besar daripada jumlah Pajak Keluaran dalam suatu masa pajak, maka selisih tersebut dapat dilakukan kompensasi ke masa pajak berikutnya. Terdapat opsi restitusi atas kelebihan Pajak Masukan tetapi hanya dapat dilakukan pengajuan pada akhir tahun buku.
- 6) Setiap bulan, paling lama akhir bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir, PKP diwajibkan untuk melakukan penyampaian SPT Masa PPN melalui Kantor Pelayanan Pajak terkait.

2.4.4 Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri

Perluasan cakupan objek PPN didasarkan atas sifat PPN sendiri yang pada dasarnya merupakan pajak atas konsumsi. Terdapat banyak peluang untuk memperluas cakupan pengenaan PPN yang telah didukung dengan perubahan Undang-Undang PPN yang baru dengan batasan perluasannya hanya pada kegiatan-kegiatan yang dari segi administratif tidak menimbulkan masalah pengawasan dan pada kegiatan-kegiatan yang belum menjadi objek PPN yang berpotensi menjadi sarang *loopholes* (Subroto, 2004). Pendapat tersebut sejalan dengan penjelasan Pasal 16C Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984 bahwa kegiatan membangun yang dilakukan oleh orang pribadi maupun badan, tidak dalam pekerjaan atau kegiatan usaha, yang hasil bangunannya digunakan sendiri maupun digunakan oleh pihak lain berdasarkan pertimbangan guna mencegah adanya potensi penghindaran PPN. Batasan kegiatan membangun sendiri diatur melalui KMK sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dari pengenaan PPN atas kegiatan membangun sendiri.

Batasan kegiatan membangun sendiri awalnya diatur dengan KMK Nomor 595 Tahun 1994 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri yang Dilakukan Oleh Orang Pribadi Atau Badan Tidak Dalam Lingkungan Perusahaan atau Pekerjaan. Lalu, mengalami sedikit perubahan dan diganti dengan KMK Nomor 554 Tahun 2000 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri yang Dilakukan Oleh Orang Pribadi Atau Badan yang Hasilnya Digunakan Sendiri Atau Digunakan Pihak Lain sebagaimana telah diubah

dengan KMK Nomor 320 Tahun 2002. Kemudian, melalui PMK Nomor 39 Tahun 2010 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri terdapat beberapa perubahan salah satunya yaitu kriteria luas bangunan yang sebelumnya 400m² menjadi 300m². Lalu, terjadi beberapa perubahan yang cukup signifikan melalui PMK Nomor 163 Tahun 2012 diantaranya yaitu batasan luas bangunan yang sebelumnya 300m² menjadi 200m² dan besaran dasar pengenaan pajaknya yang sebelumnya 40% menjadi 20% dari total beban yang dikeluarkan dan/atau dibayarkan untuk membangun bangunan dan tidak termasuk harga perolehan tanah.

Batasan kegiatan membangun sendiri yang terbaru diatur dengan PMK Nomor 61 Tahun 2022. PPN dikenakan atas kegiatan membangun sendiri yang dilakukan oleh orang pribadi maupun badan. Kegiatan membangun sendiri adalah kegiatan membangun bangunan, baik berupa bangunan baru ataupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha ataupun pekerjaan oleh orang pribadi maupun badan yang hasil bangunannya digunakan sendiri maupun digunakan pihak lain. Kondisi bangunan yang dibangun tersebut merupakan satu atau lebih konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada satu kesatuan tanah dan/atau perairan dengan kriteria sebagai berikut:

- a. luas bangunan yang dibangun paling sedikit 200m².
- b. konstruksi utama terdiri dari beton, pasangan batu bata, kayu atau bahan sejenisnya, dan/atau baja; dan
- c. dipergunakan sebagai tempat kegiatan usaha maupun tempat tinggal.

Bisa dikatakan bahwa bangunan semi permanen tidak termasuk dalam kegiatan membangun sendiri, melainkan hanya bangunan yang dibangun secara permanen yang dikenai PPN atas kegiatan membangun sendiri. Jangka waktu kegiatan membangun sendiri yang digunakan sebagai dasar pengenaan PPN yaitu yang dilakukan sekaligus dalam jangka waktu tertentu maupun bertahap sebagai satu kesatuan kegiatan sepanjang rentang waktu antara tahapan membangun bangunan tidak melebihi dua tahun. Saat terutang PPN atas kegiatan membangun sendiri dikenakan sejak dimulainya pembangunan hingga selesai atau bangunan tersebut siap digunakan.

Pasal 3 PMK Nomor 61 tahun 2022 mengatur tentang cara menghitung PPN yang terutang atas kegiatan membangun sendiri. Besaran tertentu digunakan oleh orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri untuk menghitung, memungut, dan menyetorkan besarnya PPN yang terutang. Besaran tertentu adalah hasil perkalian 20% dengan tarif PPN yang berlaku dikalikan dengan dasar pengenaan pajak. Yang dimaksud dengan dasar pengenaan pajak yaitu nilai tertentu sejumlah beban yang dikeluarkan dan/atau dibayarkan untuk membangun bangunan pada setiap masa pajak hingga pembangunan selesai dan tidak memperhitungkan biaya perolehan.

Jika membandingkan dengan aturan pengenaan PPN atas kegiatan membangun sendiri di negara lain, otoritas perpajakan di Inggris mengatur bahwa transaksi pembelian rumah di pasar terbuka bukan merupakan objek PPN, begitu juga dengan kegiatan membangun sendiri. Berdasarkan aturan terkait yang dijelaskan pada situs resmi pemerintahan inggris (www.gov.uk), baik dari awal

membangun bangunan sendiri atau mengkonversi properti sebagai tempat tinggal, hal terkait tenaga kerja atau jasa dikenai tarif PPN sebesar 0% (*zero rated*). Namun, PPN yang dikenakan atas pembelian bahan materialnya dapat direstitusi. Aturan tersebut diatur dalam *VAT Notice 431 New Build* atau jika diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia artinya Pemberitahuan PPN Nomor 431 tentang pembangunan baru. Dalam aturan tersebut diatur bahwa restitusi PPN untuk kegiatan membangun sendiri dapat dilakukan jika bangunan diperuntukkan untuk tempat tinggal sendiri. Restitusi tidak dapat dilakukan jika kegiatan membangun bangunan ditujukan untuk keperluan usaha misalnya dijual atau disewakan. Walaupun PPN atas pembelian bahan material dalam rangka kegiatan membangun sendiri dapat direstitusi, pemerintah Inggris melalui otoritas pajaknya memberikan banyak syarat yang cukup ketat dan kewajiban administrasi yang cukup banyak untuk dapat merealisasikan restitusi PPN tersebut.