

# **UNDANG UNDANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Undang-undang Republik Indonesia  
Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas  
Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985  
tentang Pajak Bumi dan Bangunan

**MDC**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 12 TAHUN 1994  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS UNDANG UNDANG NOMOR 12  
TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Dihimpun dan diterbitkan  
dalam format CDROM oleh



**Mitra Development Consultants**  
Jl. H. Naim III No. 1A, Cipete Utara  
Kebayoran Baru, Jakarta 12150, Indonesia  
Telepon & Fax (021) 722-6179  
Websites : [www.mitradigital.com](http://www.mitradigital.com)

Isi peraturan dan produk hukum yang ditampilkan merupakan hasil reproduksi dari dokumen aslinya jika ada keraguan mengenai isi, agar memperhatikan dokumen aslinya.

Hak cipta dilindungi Undang-undang. Dilarang memperbanyak CDROM ini sebagian atau seluruhnya, dalam bentuk dan dengan cara pun juga, baik secara mekanis maupun elektronik, termasuk foto copy, rekaman, dan lain-lain tanpa izin tertulis dari penerbit.

DAFTAR ISI

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 12 TAHUN 1994

TENTANG

PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 12  
TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

DAFTAR ISI	.....	ii
Pasal I	.....	2
Pasal II	.....	2
Pasal III	.....	3
Pasal IV	.....	3
PENJELASAN	.....	4

**UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 12  
TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**Menimbang:**

- a. bahwa pelaksanaan pembangunan nasional telah menghasilkan perkembangan yang pesat dalam kehidupan nasional, khususnya di bidang perekonomian, termasuk berkembangannya bentuk-bentuk dan praktek penyelenggaraan kegiatan usaha yang belum tertampung dalam Undang-undang perpajakan yang sekarang berlaku;
- b. bahwa dalam usaha untuk selalu menjaga agar perkembangan perekonomian sebagai tersebut di atas dapat tetap berjalan sesuai dengan kebijakan pembangunan yang bertumpu pada Trilogi Pembangunan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, dan seiring dengan itu dapat diciptakan kepastian hukum yang berkaitan dengan aspek perpajakan bagi bentuk-bentuk dan praktek penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang, diperlukan langkah-langkah penyesuaian yang memadai terhadap berbagai Undang-undang perpajakan yang telah ada;
- c. bahwa untuk mewujudkan hal-hal tersebut, dipandang perlu mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;

**Mengingat:**

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312);

**Dengan persetujuan**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan:**

UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

**Pasal I**

Mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) dan ayat (4) diubah, sehingga Pasal 3 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 3**

- (1) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

- a digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- b digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

- (2) Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

- (3) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

- (4) Penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Menteri Keuangan."

2. Ketentuan Pasal 17 dihapus.

3. Ketentuan Pasal 23 diubah, sehingga Pasal 23 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 23**

Terhadap hal-hal yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566) serta peraturan perundang-undangan lainnya."

4. Ketentuan Pasal 27 dihapus.

**Pasal II**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang

Pajak Bumi dan Bangunan, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-undang ini.

Pasal III

Undang-undang ini dapat disebut "Undang-undang Perubahan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan".

Pasal IV

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1995.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 9 Nopember 1994

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 9 Nopember 1994

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA

ttd

**MOERDIONO**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994 NOMOR 62

## PENJELASAN

### **ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1985 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

#### **UMUM**

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku sejak tahun 1986 merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasaan dan/atau perolehan manfaat atas bangunan.

Pada hakekatnya, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sarana perwujudan kegotongroyongan nasional dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional, sehingga dalam pengenaannya harus memperhatikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak. Setelah hampir satu dasawarsa berlakunya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, dengan makin meningkatnya kesejahteraan masyarakat dan meningkatnya jumlah Objek Pajak serta untuk menyelaraskan pengenaan pajak dengan amanat dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, dirasakan sudah masanya untuk menyempurnakan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985.

Dengan berpegang teguh pada prinsip kepastian hukum dan keadilan, maka arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut :

- a. Menunjang kebijaksanaan pemerintah menuju kemandirian bangsa dalam pembiayaan pembangunan yang sumber utamanya berasal dari penerimaan pajak;
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya.

Dengan berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan tersebut, maka dalam penyempurnaan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 perlu diatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan yang dituangkan dalam Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dengan pokok-pokok antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk lebih memberikan keadilan dalam pengenaan pajak, diatur ketentuan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk setiap Wajib Pajak;
- b. Memperjelas ketentuan mengenai upaya banding ke badan peradilan pajak.

## **PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal I**

#### **Angka 1**

#### **Pasal 3**

##### **Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan.

Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan.

Contoh :

- pesantren atau sejenis dengan itu;
- madrasah;
- tanah wakaf;
- rumah sakit umum.

##### **Ayat (2)**

Yang dimaksud dengan objek pajak dalam ayat ini adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Oleh sebab itu wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Mengenai bumi dan/atau bangunan milik perorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

##### **Ayat (3)**

Untuk setiap Wajib Pajak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah).

Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, yang diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Contoh

1. Seorang Wajib Pajak hanya mempunyai Objek Pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut: - Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 3.000.000,00 - Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00

Karena Nilai Jual Objek Pajak berada dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka Objek Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Seorang Wajib Pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut :

a. Desa A

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi =Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan =Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak:
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 8.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp 5.000.000,00 (+)
- Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak Rp 13.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00 (-)
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak Rp 5.000.000,00

b. Desa B

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 3.000.000,00

Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak:

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp 3.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak Rp 8.000.000,00 - Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 0,00 (-)
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak Rp 8.000.000,00

Untuk Objek Pajak di Desa B, tidak diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah), karena Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak telah diberikan untuk Objek Pajak yang berada di Desa A.

3. Seorang Wajib Pajak mempunyai dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan pada satu Desa C dengan nilai sebagai berikut :

a. Objek I

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 2.000.000,00

Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak :

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 4.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp 2.000.000,00 (+)
- Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak Rp 6.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 8.000.000,00 (+) Karena Nilai Jual Objek Pajak berada dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka Objek Pajak tersebut tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

b. Objek II

- Nilai Jual Objek Pajak Bumi = Rp 4.000.000,00

- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan = Rp 1.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak :
- Nilai Jual Objek Pajak Bumi Rp 4.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp 1.000.000,00 (+)
- Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak Rp 5.000.000,00
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 0,00 (-)
- Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak Rp 5.000.000,00

**Ayat (4)**

Berdasarkan ketentuan ini Menteri Keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya.

**Angka 2**

Dengan dihapusnya Pasal 17, ketentuan banding Pajak Bumi dan Bangunan mengikuti ketentuan Pasal 27 Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566).

**Angka 3**

**Pasal 23**

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan lainnya adalah antara lain Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa:

**Angka 4**

Cukup jelas

**Pasal II**

Cukup jelas

**Pasal III**

Cukup jelas

**Pasal IV**

Cukup jelas



**Mitra Development Consultants**  
Jl. H. Naim III No. 1A, Cipete Utara  
Kebayoran Baru, Jakarta 12150, Indonesia  
Telepon & Fax (021) 722-6179  
Websites : [www.mitradigital.com](http://www.mitradigital.com)