

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK

NOMOR PER-4/PJ/2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR PER-25/PJ/2020 TENTANG BENTUK DAN ISI SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG, NOTA PENGHITUNGAN, SURAT KETETAPAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, SURAT KEPUTUSAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, SURAT PEMBERITAHUAN, SERTA SURAT TAGIHAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan pembaruan sistem administrasi perpajakan yang lebih transparan, efektif, efisien, akuntabel, dan fleksibel, perlu melakukan penyesuaian atas bentuk dan isi dokumen perpajakan dalam rangka penerbitan ketetapan di bidang Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. bahwa ketentuan mengenai bentuk dan isi dokumen perpajakan dalam rangka penerbitan ketetapan di bidang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan belum cukup mengatur penyesuaian bentuk dan isi dokumen perpajakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sehingga perlu dilakukan perubahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk memberikan kepastian hukum dalam penerbitan ketetapan di bidang Pajak Bumi dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Perubahan atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1458);

2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penerbitan Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 662);
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 81 Tahun 2024 tentang Ketentuan Perpajakan dalam rangka Pelaksanaan Sistem Inti Administrasi Perpajakan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 771);
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1063);
5. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR PER-25/PJ/2020 TENTANG BENTUK DAN ISI SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG, NOTA PENGHITUNGAN, SURAT KETETAPAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, SURAT KEPUTUSAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, SURAT PEMBERITAHUAN, SERTA SURAT TAGIHAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 7 diubah, ketentuan angka 5 dihapus, serta ditambahkan 2 (dua) angka, yakni angka 8 dan angka 9 sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Direktur Jenderal ini yang dimaksud dengan:

1. Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Undang-Undang PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan.

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PBB terutang kepada Wajib Pajak.
 4. Surat Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SKP PBB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya pokok PBB atau selisih pokok PBB, besarnya denda administratif, dan jumlah PBB yang masih harus dibayar.
 5. Dihapus.
 6. Surat Pemberitahuan yang selanjutnya disingkat SPb adalah pemberitahuan tertulis kepada Wajib Pajak mengenai tidak adanya kelebihan pembayaran PBB berdasarkan hasil penelitian terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB.
 7. Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat STP PBB adalah surat tagihan pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PBB.
 8. Surat Ketetapan Pajak Nihil yang selanjutnya disingkat SKPN adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
 9. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPLB adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
2. Ketentuan Pasal 2 huruf a dan huruf k diubah, ketentuan huruf g dihapus, serta ditambahkan 4 (empat) huruf, yakni huruf l, huruf m, huruf n, dan huruf o sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

Daftar atau dokumen:

- a. jenis, kode, dan ukuran formulir SPPT, SKP PBB, SPb, STP PBB, SKPN, dan SKPLB termasuk lampirannya beserta Nota Penghitungan dan Tanda Terima Penyampaian SPPT, SKP PBB, SPb, STP PBB, SKPN, atau SKPLB tercantum dalam Lampiran huruf A;
- b. SPPT dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf B;
- c. Tanda Terima Penyampaian SPPT dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf C;
- d. Nota Penghitungan SKP PBB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf D;
- e. SKP PBB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf E;
- f. Nota Penghitungan Penyelesaian Permohonan Kelebihan Pembayaran PBB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf F;
- g. dihapus;
- h. SPb dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf H;

- i. Nota Penghitungan STP PBB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf I;
 - j. STP PBB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf J;
 - k. Tanda Terima Penyampaian SKP PBB, SPb, STP PBB, SKPN, dan SKPLB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf K;
 - l. Nota Penghitungan SKPN dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf L;
 - m. SKPN dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf M;
 - n. SKPLB dibuat sesuai contoh format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf N; dan
 - o. kode ketetapan pajak PBB untuk Penerbitan SKPLB dan SKPN tercantum dalam Lampiran huruf O,
- yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini.
3. Mengubah Lampiran huruf A, huruf B, huruf D, huruf E, huruf F, huruf H, huruf I, huruf J, dan huruf K, serta menghapus Lampiran huruf G Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf A, huruf B, huruf D, huruf E, huruf F, huruf G, huruf H, huruf I, huruf J, dan huruf K yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini.
 4. Menambah Lampiran huruf L, huruf M, huruf N, dan huruf O Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2020 tentang Bentuk dan Isi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nota Penghitungan, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan, serta Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal II

1. Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku, SPPT, SKP PBB, SKKP PBB, SPb, dan STP PBB yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Direktur Jenderal ini, dinyatakan tetap berlaku.
2. Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 29 April 2025

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,



Ditandatangani secara elektronik
SURYO UTOMO