

## PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR PER - 23/PJ/2021

TENTANG

### SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

#### Menimbang :

- a. bahwa ketentuan mengenai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor [PER-19/PJ/2019](#) tentang Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. bahwa untuk lebih memberikan kemudahan, kepastian hukum, dan meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak dalam melaporkan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai Surat Pemberitahuan Objek Pajak;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor [48/PMK.03/2021](#) tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;

#### Mengingat :

Peraturan Menteri Keuangan Nomor [48/PMK.03/2021](#) tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;

#### MEMUTUSKAN :

#### Menetapkan :

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

#### 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 Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan.
3. Objek Pajak PBB yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang merupakan objek pajak PBB Sektor Perkebunan, PBB Sektor Perhutanan, PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi, PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara, dan PBB Sektor Lainnya.
4. Wajib Pajak PBB yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar PBB.

5. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data Objek Pajak menurut ketentuan Undang-Undang PBB yang dilampiri dengan lampiran SPOP yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan SPOP.
6. SPOP Elektronik adalah SPOP dalam bentuk dokumen elektronik.
7. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi, atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.
8. Pelaporan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data Objek Pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak.
9. Bukti Penerimaan Elektronik adalah dokumen bukti penerimaan SPOP yang berfungsi sebagai tanda terima penyampaian SPOP Elektronik.
10. Kantor Pelayanan Pajak yang selanjutnya disingkat KPP adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang mengadministrasikan PBB, yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak.
11. Surat Keterangan Terdaftar Objek Pajak PBB yang selanjutnya disingkat SKT PBB adalah surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala KPP sebagai pemberitahuan bahwa Objek Pajak dan Wajib Pajak telah terdaftar dalam sistem administrasi perpajakan Direktorat Jenderal Pajak.
12. Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun takwim, yaitu dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
13. Keadaan Kahar adalah suatu kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia dan diketahui secara luas, seperti perang, kerusakan sipil, pemberontakan, epidemi, gempa bumi, banjir, kebakaran, dan bencana alam.
14. Gangguan adalah suatu keadaan dimana sistem informasi tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya karena terputusnya aliran listrik dan tidak terdapat sumber daya listrik cadangan (generator set); terputusnya jaringan komunikasi dan data; dan/atau tidak berfungsinya server data center.

## Pasal 2

- (1) Wajib Pajak wajib melakukan Pelaporan atas Objek Pajak yang telah terdaftar dengan menggunakan SPOP yang disampaikan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan SPOP Elektronik.
- (3) Direktorat Jenderal Pajak menyampaikan SPOP Elektronik kepada Wajib Pajak melalui saluran tertentu sesuai dengan perkembangan teknologi informasi meliputi:
  - a. laman Direktorat Jenderal Pajak; atau
  - b. saluran lain yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (4) Tanggal penyampaian SPOP oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggal diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak, meliputi:
  - a. tanggal 1 Februari Tahun Pajak PBB terutang, untuk objek pajak PBB Sektor Perkebunan, objek pajak PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, dan objek pajak PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi;
  - b. tanggal 31 Maret Tahun Pajak PBB terutang, untuk objek pajak PBB Sektor Perhutanan, objek pajak PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara, dan objek pajak PBB Sektor Lainnya; atau
  - c. tanggal Objek Pajak terdaftar sebagaimana tercantum dalam SKT PBB, dalam hal pendaftaran Objek Pajak diterbitkan SKT PBB setelah 1 Februari Tahun Pajak PBB terutang sebagaimana dimaksud dalam huruf a atau tanggal 31 Maret Tahun Pajak PBB terutang sebagaimana dimaksud dalam huruf b, dan terpenuhi kondisi saat terutang PBB menurut keadaan Objek Pajak pada 1 Januari Tahun Pajak PBB terutang.
- (5) Direktorat Jenderal Pajak menyampaikan pemberitahuan telah dilakukan penyampaian SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melalui surat elektronik pada tanggal penyampaian SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Ketentuan mengenai format pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini.

## Pasal 3

- (1) Wajib Pajak mengisi SPOP Elektronik dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani.
- (2) SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Wajib Pajak dengan menggunakan Tanda Tangan Elektronik.
- (3) Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan ketentuan yang mengatur tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan serta Penerbitan, Penandatanganan, dan Pengiriman Keputusan atau Ketetapan Pajak Secara Elektronik.
- (4) SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  - a. data elemen SPOP Elektronik; dan
  - b. dokumen pendukung isian SPOP Elektronik yang harus dilampirkan sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Wajib Pajak menyampaikan SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Direktorat Jenderal Pajak melalui saluran tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).
- (6) Direktorat Jenderal Pajak melakukan penelitian formal sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan terhadap SPOP Elektronik yang disampaikan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Dalam hal hasil penelitian formal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terpenuhi, kepada Wajib Pajak diberikan Bukti Penerimaan Elektronik.
- (8) Bukti Penerimaan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan tanda bukti penyampaian SPOP Elektronik.
- (9) Tanggal penyampaian yang tercantum dalam Bukti Penerimaan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (8) merupakan tanggal penerimaan SPOP Elektronik.

## Pasal 4

- (1) Wajib Pajak dapat membetulkan SPOP Elektronik yang telah disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) melalui pembetulan SPOP Elektronik.
- (2) Pembetulan SPOP Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyampaikan kembali SPOP Elektronik yang telah dibetulkan melalui saluran tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).

## Pasal 5

- (1) Ketentuan mengenai bentuk dan format SPOP tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini.
- (2) Dalam hal saluran tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), Pasal 3 ayat (5), dan Pasal 4 ayat (2) mengalami Gangguan dan/atau terjadi Keadaan Kahar berdasarkan pengumuman yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Pajak, Direktorat Jenderal Pajak melalui KPP tempat Objek Pajak terdaftar dan/atau Wajib Pajak menyampaikan SPOP tidak secara elektronik.

## Pasal 6

Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku, ketentuan mengenai:

1. bentuk dan format SPOP untuk Tahun Pajak sebelum Tahun Pajak 2022; dan
  2. pembetulan SPOP untuk Tahun Pajak sebelum Tahun Pajak 2022,
- dilakukan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Direktur Jenderal ini.

## Pasal 7

Dengan berlakunya Peraturan Direktur Jenderal ini, Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor [PER-19/PJ/2019](#) tentang Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

## Pasal 8

Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2022.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Desember 2021  
DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

SURYO UTOMO