

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2), PADA  
PENYELENGGARA PENDIDIKAN TINGGI SWASTA**



**Disusun Oleh :  
EDY SETIAWAN  
NIM : 02124053**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2025**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2), PADA PENYELENGGARA  
PENDIDIKAN TINGGI SWASTA**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**



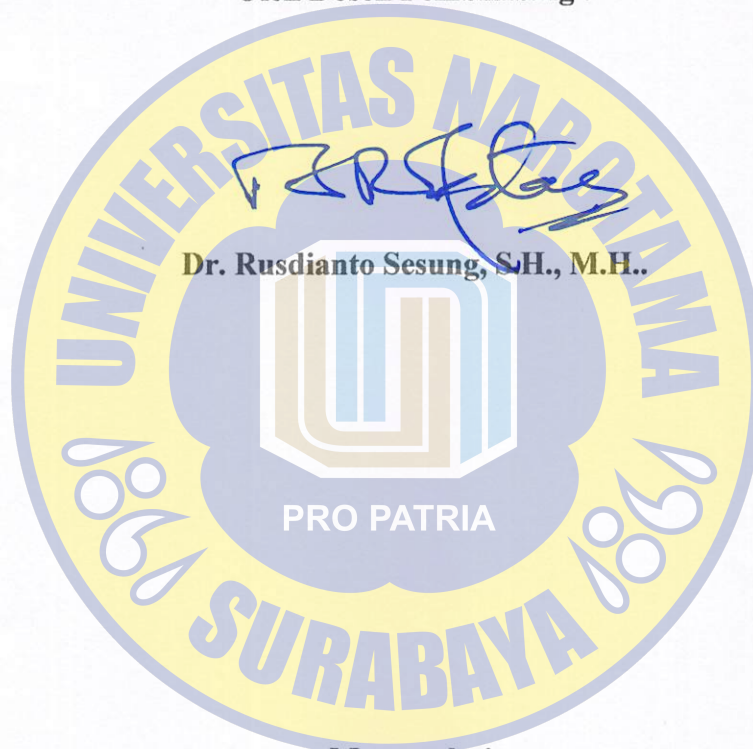
**Disusun Oleh :  
EDY SETIAWAN  
NIM : 02124053**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2025**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
PADA TANGGAL 30 JANUARI 2026  
UNTUK DISIDANGKAN  
PADA TANGGAL 04 FEBRUARI 2026**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H..**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Narotama**

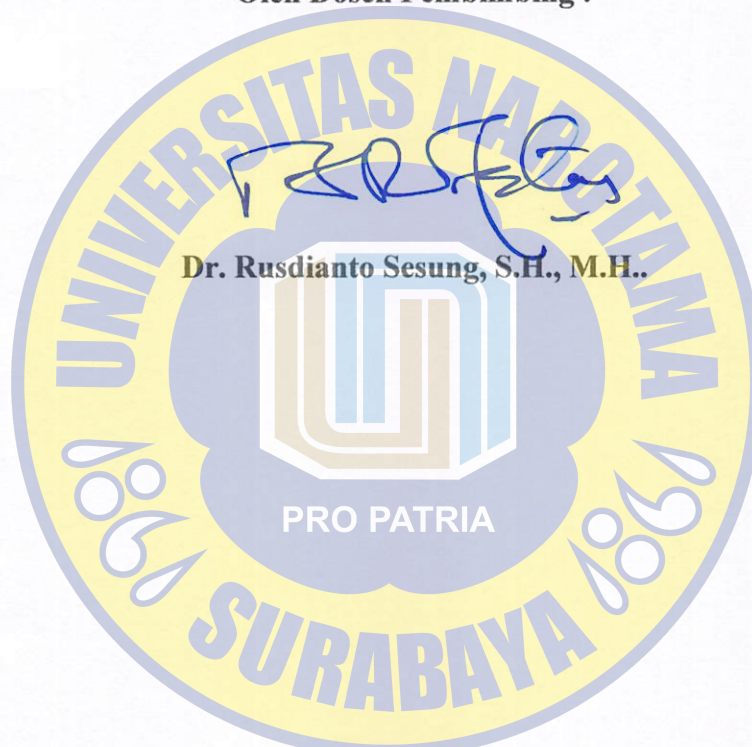


**Bambang Arwanto, S.H., M.H.**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**SURABAYA, 13 FEBRUARI 2026  
DISETUJUI DAN DITERIMA BAIK**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H..**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Narotama**



**Handang Arwanto, S.H., M.H.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Skripsi ini telah Direvisi**

**Pada tanggal 13 Februari 2026**

**Oleh Dosen Pembimbing :**

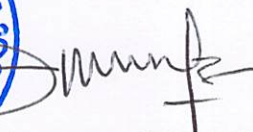


**Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.**



**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Narotama**



**Bambang Arwanto, S.H., M.H.**

## LEMBAR PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana hukum pada tanggal 04 Februari 2026

### TIM PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn



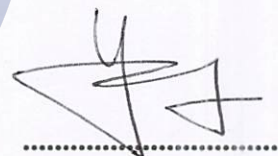
.....

Sekretaris : Dr. RUSDIANTO SESUNG S.H., M.H.

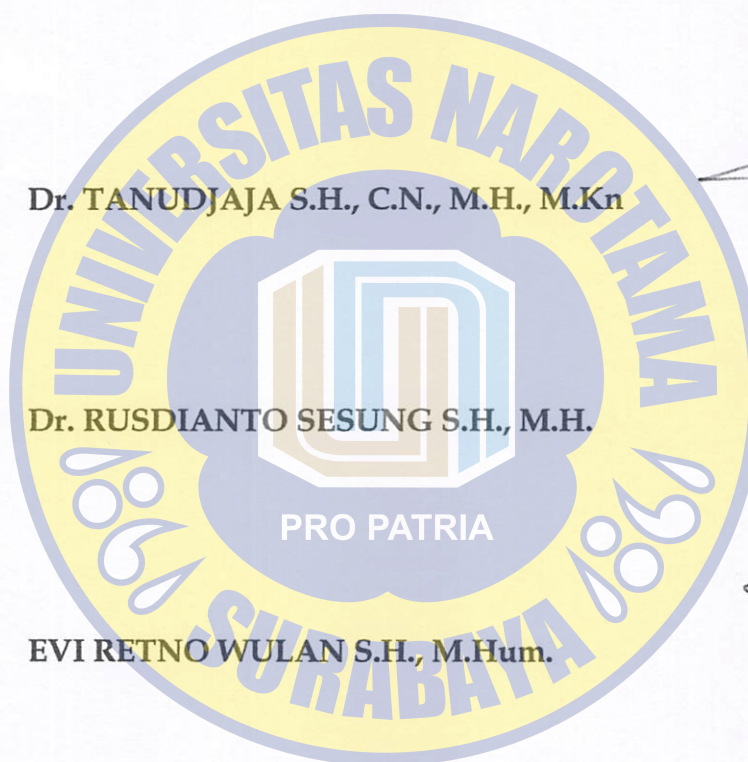


.....

Anggota : EVI RETNO WULAN S.H., M.Hum.



.....

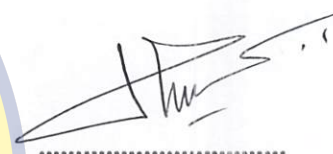


# SKRIPSI

PADA TANGGAL : 4 Februari 2026

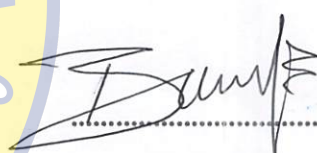


**Ketua** : Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn



.....

**Sekretaris** : Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.\*



.....

**Anggota** : EVI RETNO WULAN S.H., M.Hum.



.....

UNIVERSITAS *Narotama*Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.idFAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI\*

Nama Mahasiswa : Edy Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 02124053

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Skripsi) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2), Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta

Untuk disetujui sebagai Judul Skripsi dengan Usulan Dosen Pembimbing:

Bapak Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Mengetahui,

Calon Dosen Pembimbing

Surabaya, 01 November 2025

Mahasiswa

(Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.)

A

(Edy Setiawan)

Kepala Departemen Hukum Kenegaraan

(Dr. Tahegga Primananda Alfath S.H., M.H.)

Menyetujui,  
Ketua Program Studi  
Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS

# Narotama

Badan Hukum Penyelenggara : YAYASAN PAWIYATAN GITA PATRIA  
 Jl. Arief Rachman Hakim No. 51 Surabaya - 60117  
 Telp. : 031 - 5946404, 5995578 Fax. : 031 - 5931213  
 Website : www.narotama.ac.id Email : rektor.universitas@narotama.ac.id



Registration Number 36Q14129

AKREDITASI INSTITUSI B

## SURAT TUGAS

Nomor: 29.5/NR.WR.I/03/IX/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini, Wakil Rektor I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Narotama, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Skripsi
Dr. Rusdianto Sesung S.H., M.H	02124053	Edy Setiawan	Teori Keabsahan Tindakan Pemerintahan, Pajak Daerah, Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 3 September 2025

Wakil Rektor I

Bidang Akademik dan Kemahasiswaan,



Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

NUPTK. 8443758659130233



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

---

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Edy Setiawan  
No. Induk : 02124053  
Alamat : Citra Garden GH-7/18, Sidokepong, Buduran, Sidoarjo  
Telp/HP : 08123278489  
Pembimbing : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.  
Judul Skripsi : Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2), Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta  
Tgl Dimulai :  
Pembimbing : Surabaya, 01 November 2025  
Mahasiswa

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

Edy Setiawan

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02  
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018  
Revisi : 00

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
i	Ubur Bahay		A
2	Keputusan Masalah		A
3	Tinjauan & Manfaat penelitian		A
4	Tinjauan Pustaka		A
5	Gri ci wahlas Penelitian		A
6	Metode Penelitian		A
7	Metode Penelitian		A
8	Sistematisa Pembacaan		A
9	Pembahasan Literatur Hukum		A
10	_____		A
11	Pembacaan metode Penelitian		A
12	Pembahasan Tinjauan Pustaka		A
13	Pembahasan Kesimpulan		A
14	Pembahasan Survei .		A
15			
16.			

Syarat :

1. Pengajuan ujian Skripsi setelah bimbingan minimal 14 kali
2. Diperbolehkan ujian skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah ujian proposal skripsi

UNIVERSITAS *Narotama*Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

---

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI\***

Nama Mahasiswa : Edy Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 02124053

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2), Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta

Mengetahui,  
Dosen Pembimbing

Surabaya, 01 November 2025  
Mahasiswa

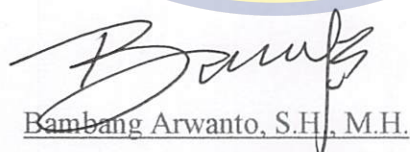


(Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.)



(Edy Setiawan)

Menyetujui,  
Ketua Program Studi



Bambang Arwanto, S.H., M.H.

\* Pengajuan Ujian Proposal Skripsi harus menyertakan:

1. Proposal Skripsi 3 rangkap
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
4. Fotokopi kwitansi pembayaran Skripsi
5. Membawa Kartu Kehadiran Proposal Skripsi pada saat Ujian Proposal Skripsi



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : EDY SETIAWAN

No. Induk : 02124063

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1	Fransisca Agustina	Tanggung jawab pemerintah terhadap program Makan Bergizi Gratis yang merugikan masyarakat	03/12/2025	<i>Edy</i> <i>EX</i>
2	Edy Setiawan	Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta	03/12/2025	<i>Edy</i> <i>EX</i>
3	W. Iwan Setiawan Eko Putro	Kepastian Hukum Penyelenggara Perizinan Berusaha Berbasis Resiko di Kabupaten Lamongan	03/12/2025	<i>Edy</i>
4	Yohana Eva Christina Rosari	Prinsip Keadilan Dalam Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Terhadap Produk Dedak Beras Sebagai Bahan Baku Pakan Ternak Pada Putusan Pengadilan Pajak (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor	03/12/2025	<i>Edy</i> <i>EX</i>

UNIVERSITAS *Narotama*Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM****Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

		: PUT-004379.99/2023/PP /M.IIIA Tahun 2024)		
5	Yohanes	Tinjauan Hukum Atas Pencadangan Piutang Tak Tertagih Oleh Perbankan Dalam Perpajakan	03/12/2025	<i>Arif</i>




Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Bambang Arwanto, S.H., M.H.Surabaya, 3, Desember, 2025  
Mahasiswa  
EDY SETIAWAN.

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN**  
**NASKAH PROPOSAL SKRIPSI**

NAMA : EDY SETIAWAN  
 N I M : 02124053  
 Tanggal Penilaian : 03 DESEMBER 2025  
 Judul Skripsi : KEABSAHAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2), PADA PENYELENGGARA PENDIDIKAN TINGGI SWASTA  
 Pembimbing :

**PANITIA PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. ERMA ZAHRO NOOR, S.H., M.H.	
ANGGOTA	EVI RETNO WULAN S.H., M.Hum.	

Surabaya, 30 Januari 2026  
 Pembimbing,



Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02  
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018  
Revisi : 00

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
*Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Edy Setiawan  
No. Induk : 02124053  
Alamat : Citra Garden GH-7/18, Sidokepong, Buduran, Sidoarjo  
Telp/HP : 08123278489  
Pembimbing : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.  
Judul Skripsi : Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2), Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta  
Tgl Dimulai :  
Pembimbing : Surabaya, 01 November 2025  
Mahasiswa

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

Edy Setiawan

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*  
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
 Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
*Jl. Arief Rachman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Latar belakang		A
2	_____		A
3	Rumusan masalah		A
4	_____		A
5	Tujuan & Manfaat Penelitian		A
6	_____		A
7	Tinjauan Pustaka		A
8	_____		A
9	Orisinalitas Penelitian		A
10	_____		A
11	Metode Penelitian		A
12	_____		A
13	Pembahasan Landasan Hukum		A
14	Pembahasan Kesimpulan & saran		A

**Syarat :**

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 6 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*



FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
 Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
 Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
 Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
 Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

## SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa:

1. Nama Mahasiswa EDY SETIAWAN
2. NIM 02124053
3. Judul Skripsi /Tesis Teori Keabsahan Tindakan Pemerintahan, Pajak Daerah, Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 4 FEBRUARI 2026

Mengetahui,

PRO PATRIA

Dr Miftakhul Huda, S.H., M.H  
Ketua Dewan Skripsi dan Tesis

Dr. Tahingga Primananda A, S.H., M.H  
Sekretaris Dewan Skripsi dan Tesis

Dekan,



Dr. Gusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI\***

Nama Mahasiswa : EDY SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 02124053

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Keabsahan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2), Pada Penyelenggara Pendidikan Tinggi Swasta

Mengetahui  
Pembimbing,

Surabaya, 29 Januari, 2026  
Mahasiswa

(Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.)

PRO PATRIA

(Edy Setiawan)

Pengajuan Ujian Skripsi diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal Ujian Proposal Skripsi, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotokopi Pengajuan Judul
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi (minimal 6 kali pembimbingan)
4. Fotokopi Pengajuan Ujian Proposal Skripsi
5. Fotokopi Kartu Kehadiran Ujian Proposal Skripsi
6. Fotokopi Kartu Bimbingan Skripsi (minimal 14 kali pembimbingan)
7. Sertifikat TOEFL NLC dengan skor minimal 450
8. Fotokopi Sertifikat
9. Skripsi 3 rangkap cover warna merah



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

***Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578***

---

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

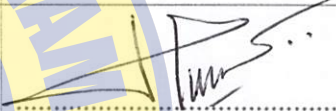




**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI**

NAMA : EDY SETIAWAN  
 N I M : 02124053  
 Tanggal Penilaian : 04 Februari 2026  
 Judul Skripsi : KEABSAHAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
 BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2), PADA  
 PENYELENGGARA PENDIDIKAN TINGGI SWASTA  
 Pembimbing :

**PANITIA PENILAIAN NASKAH SKRIPSI**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn	
SEKRETARIS	Dr. RUSDIANTO SESUNG S.H., M.H.	
ANGGOTA	EVI RETNO WULAN S.H., M.Hum.	

Surabaya,  
Pembimbing,



Dr. RUSDIANTO SESUNG S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 13 Februari 2026

Yang membuat pernyataan



EDY SETIAWAN

NIM : 02124053

## ABSTRAK

Penelitian hukum ini dilatarbelakangi oleh praktik penarikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh Pemerintah Kota Surabaya terhadap perguruan tinggi swasta. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis dan mengkaji keabsahan hukum dari penarikan PBB-P2 tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan melalui Peraturan Perundang-Undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama, penyelenggara pendidikan tinggi pada dasarnya bukan merupakan Wajib Pajak PBB-P2 karena bangunannya termasuk dalam objek yang dibebaskan berdasarkan Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), sepanjang digunakan secara langsung untuk tujuan pendidikan dan nirlaba. Kedua, penarikan PBB-P2 yang didasarkan pada Perda dan Perwali Surabaya dinilai tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi, bertentangan dengan prinsip *lex superiori derogat legi inferiori*.

**Kata Kunci: Pajak, PBB-P2, Kota Surabaya.**

## ABSTRACT

*This legal research was motivated by the Surabaya City Government's practice of collecting Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) from private universities. The purpose of this research is to analyze and examine the legal validity of the PBB-P2 collection based on applicable laws and regulations. This study uses a normative legal research method with a legislative approach. The results of the study show that, first, higher education institutions are not subject to PBB-P2 because their buildings are exempted under Article 38 paragraph (3) of Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Local Governments (HKPD Law), as long as they are used directly for educational and non-profit purposes. Second, the collection of PBB-P2 based on the Surabaya Regional Regulation and Mayor Regulation is deemed inconsistent with higher laws and regulations, contrary to the principle of *lex superiori derogat legi inferiori*.*

**Keywords:** *Tax, PBB-P2, Surabaya City.*