

---

## **STRATEGI OPTIMALISASI PELAKSANAAN PENGENAAN PAJAK RUMAH KOS BERDASARKAN PERDA SURABAYA NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK DAERAH**

**\*Nur Laily Abidah<sup>1)</sup>, Aris Sunarya<sup>2)</sup>, Sri Roekminiati<sup>3)</sup> Ika Devy Pramudiana<sup>4)</sup>, Spto Pramono<sup>5)</sup>**

1), 2), 3), 4), 5) Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

\*Email Korespondensi: [abidahnurlaily1@gmail.com](mailto:abidahnurlaily1@gmail.com)

---

Diterima Redaksi: 05-04-2023 / Selesai Revisi: 26-09-2023 / Diterbitkan Online: 27-09-2023

---

### **Abstrak**

Pemungutan pajak hotel, khususnya rumah kos, merupakan sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah. Penelitian ini mengkaji strategi optimalisasi pelaksanaan pemungutan pajak rumah kos sesuai Peraturan Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dengan fokus khusus di Kecamatan Sukolilo. Studi ini dimulai dengan memberikan latar belakang yang komprehensif tentang pentingnya perpajakan daerah dan perannya dalam mendanai layanan kota dan inisiatif pembangunan. Penelitian ini didasarkan pada penelitian-penelitian sebelumnya di kawasan ini, dengan menyoroti tantangan dan kesenjangan yang ada dalam proses pengumpulan pajak. Dengan menganalisis penelitian sebelumnya dan data yang tersedia, penelitian ini mengidentifikasi permasalahan utama seperti rendahnya kesadaran wajib pajak, peraturan perpajakan yang rumit, dan hambatan administratif yang menghambat pengumpulan pajak yang efisien di daerah tersebut. Tujuan utama dari naskah ini adalah untuk mengusulkan strategi dan solusi yang layak untuk meningkatkan proses pengumpulan pajak. Makalah ini membahas pentingnya meningkatkan kesadaran wajib pajak melalui kampanye edukasi dan penyederhanaan peraturan perpajakan untuk memfasilitasi kepatuhan. Selain itu, program ini juga menjajaki cara-cara untuk menyederhanakan prosedur administratif guna mempercepat pengumpulan dan pemanfaatan pendapatan pajak untuk proyek-proyek pembangunan daerah.

**Kata Kunci:** Perpajakan; Rumah Kos; Peraturan Daerah; Optimalisasi Pendapatan

### **Abstract**

*Hotel tax collection, especially on boarding houses (rumah kos), is a critical revenue source for local governments. This research investigates the strategies for optimizing the implementation of boarding house tax collection in accordance with Surabaya City Regulation No. 4 of 2011 on local taxes, with a specific focus on Sukolilo District. The study begins by providing a comprehensive background on the importance of local taxation and its role in funding municipal services and development initiatives. The research builds upon prior studies in the region, highlighting the existing challenges and gaps in the tax collection process. By analyzing previous research and*

*available data, the study identifies key issues such as low taxpayer awareness, complex tax regulations, and administrative bottlenecks that hinder efficient tax collection in the district. The primary objective of this manuscript is to propose viable strategies and solutions for enhancing the tax collection process. The paper discusses the significance of improving taxpayer awareness through educational campaigns and simplifying tax regulations to facilitate compliance. Additionally, it explores ways to streamline administrative procedures to expedite the collection and utilization of tax revenue for local development projects.*

**Keywords:** *Taxation; Boarding House; Local Regulation; Revenue Optimization*

## **PENDAHULUAN**

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah kota Surabaya dalam rangka mendukung berbagai program pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat. Salah satu jenis pajak daerah yang menjadi sumber pendapatan penting adalah pajak rumah kos, yang diatur melalui Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Pajak rumah kos adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik atau pengelola rumah kos, yang kemudian dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan masyarakat.

Menurut (Soleha, 2023) untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang pengertian pajak berdasarkan undang-undang, rincian berikut akan diberikan: 1) Pengertian Pajak sebagai Kontribusi Wajib Warga Negara: Pajak dianggap sebagai kontribusi wajib yang harus dibayar oleh semua warga negara. Namun, menurut UU KUP, pajak adalah kontribusi wajib seluruh warga negara, tetapi dalam kasus tertentu berlaku untuk memenuhi syarat objektif dan subjektif. Siapa yang memenuhi persyaratan objektif dan subjektif tersebut? Secara sederhana, siapa pun yang telah melebihi batas PTKP (ditetapkan sebesar Rp 4.500.000 pada tahun 2017) akan dianggap memiliki penghasilan yang lebih besar. Karena itu, setiap karyawan—baik pemerintah maupun swasta—yang menerima gaji lebih dari 4,5 juta harus membayar pajak. Untuk wirausaha, semua gaji mereka akan dikenakan pajak. 2) Pengertian Pajak yang Bersifat Memaksa: Jika seseorang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, mereka harus membayar pajak. Dalam undang-undang pajak, ada sanksi administratif dan pidana jika dengan sengaja tidak membayar pajak yang seharusnya dibayarkan. 3) Pengertian Pajak: Pajak yang tidak menerima kompensasi secara langsung jelas berbeda dari pajak yang tidak

menerima kompensasi secara langsung. Jika Anda pernah membayar uang parkir, itu adalah retribusi. Jika Anda mendapat manfaat dari parkir, Anda harus membayar sejumlah uang yang disebut retribusi. Namun, pajak tidak sama. Pajak berfungsi sebagai alat untuk menciptakan kesetaraan pendapatan bagi individu. Mereka yang membayar jumlah pajak tertentu tidak langsung menerima manfaat dari pajak yang dibayar. Namun, yang diterima adalah perbaikan jalan raya, fasilitas kesehatan gratis, beasiswa pendidikan, dan manfaat lainnya. 4) Undang-undang negara mengatur pengertian pajak. Mekanisme perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak diatur oleh enam undang-undang. Direktorat Jenderal Pajak (DJP), salah satu direktorat jenderal di bawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, bertanggung jawab atas perpajakan negara Indonesia.

Penerapan pajak rumah kos ini memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan keuangan daerah, namun seringkali menghadapi berbagai tantangan dan hambatan dalam pelaksanaannya (Zamzami et al., 2021). Keberhasilan dalam mengoptimalkan pelaksanaan penagihan pajak rumah kos menjadi kunci dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan berkelanjutan (Khairiyah, 2023). Rumah usaha kos, juga dikenal sebagai indekos, adalah sebuah bisnis di bidang properti yang menyediakan kamar atau tempat tinggal dengan periode dan pembayaran tertentu (Handrianingsih, 2018). Menurut (Fauzi, 2022) rumah kos adalah salah satu bisnis yang cukup menghasilkan keuntungan besar. Pengembangan industri bisnis di Kota Surabaya membuat usaha rumah tangga murah ini menjadi bisnis yang menjanjikan. Menurut data Pendapatan Pajak Daerah BAPENDA Kota Surabaya dari tahun 2016 hingga 2018, pendapatan hotel mencapai Rp. 266.962.722.475 pada tahun 2018, yang menunjukkan peningkatan tahunan melebihi target. Dibandingkan dengan pajak lainnya, penerimaan pajak hotel untuk kategori rumah kos masih sangat kecil. tidak sebesar pajak bumi dan bangunan dan pajak penerangan jalan. Ini merupakan keuntungan dari peluang bahwa pendapatan daerah dapat berkembang menjadi salah satu subjek pajak daerah yang dapat digunakan.

Kecamatan Sukolilo, sebagai salah satu wilayah di Kota Surabaya, menjadi fokus dalam penelitian ini. Kecamatan ini memiliki beragam rumah kos yang harus mematuhi ketentuan perundang-undangan terkait pajak daerah. Oleh karena itu, penelitian ini akan

mengkaji strategi optimalisasi pelaksanaan penagihan pajak rumah kos di Kecamatan Sukolilo, dengan merujuk pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011.

Pajak daerah memiliki peranan vital dalam mendukung pembangunan dan pelayanan publik di tingkat local (Kusuma & Wirawati, 2013). Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah pajak rumah kos. Namun, pengelolaan dan penagihan pajak rumah kos seringkali menghadapi berbagai kendala, seperti minimnya kesadaran wajib pajak, peraturan yang kompleks, dan masalah administratif lainnya (ROSITA et al., 2014). Dalam rangka meningkatkan efektivitas pelaksanaan penagihan pajak rumah kos di Kecamatan Sukolilo. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan di wilayah tersebut.

Pajak hotel kategori rumah kos merupakan pajak tidak langsung berdasarkan sifat pungutannya (Ruhlesin et al., 2022). Artinya dimana wewenang wajib pajak menilai sendiri atau yang disebut Sistem Penilaian Diri (Nugroho & Zulaikha, 2012). Sistem pemungutan pajak ini memberikan wajib pajak wewenang untuk menghitung sendiri, melaporkan sendiri, dan membayar sendiri pajak yang seharusnya dibayar. Wajib pajak menghitung sendiri pajak yang seharusnya dibayar, bertindak aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak yang seharusnya dibayar, dan pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak setiap saat kecuali dalam kasus tertentu. Dengan banyaknya pendatang dari luar kota yang akan menuntut ilmu di Kota Surabaya berdampak pada sarana dan prasarana yang dibutuhkan agar para mahasiswa mendapatkan tempat istirahat sementara yang nyaman. Hal itu membuat pemerintah daerah serta pengusaha membangun dan membuat sarana usaha rumah kos. Banyak orang di lingkungan sekitar dan investor memulai bisnis rumah kos. Rumah kos sendiri adalah hunian sementara untuk jangka waktu tertentu yang dimiliki oleh kelompok masyarakat tertentu yang didirikan oleh pemilik kos untuk disewakan kepada beberapa orang dengan sistem pembayaran bulanan atau tahunan. Setiap orang yang ingin memulai bisnis ini harus mengajukan izin (SATRIA, 2020). Pada akhir 2018, Pemerintah Kota Surabaya mengesahkan Perda 79/2018 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Usaha Pemandokan.

Aturan tersebut menjelaskan perizinan yang harus dimiliki setiap penyedia kos-kosan atau pemonudukan.

Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, objek pajak hotel adalah motel, losmen, gubug pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan, dan rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) dengan nilai sewa kamar paling sedikit Rp. 750.000,00 (tujuh ratus lima ribu rupiah). Dalam perkembangan bisnisnya, ini adalah beberapa objek pajak hotel berpengaruh pada penerimaan PAD Kota Surabaya. Target dan hasil penerimaan pajak daerah Kota Surabaya dari tahun 2015 hingga 2021 adalah sebagai berikut:

**Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kota Surabaya Tahun 2015 s/d 2021**

	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Prosentase (%)
Hasil Pajak Daerah	2015	2.679.368.000.000	2.738.899.424.558	102,22
	2016	2.802.516.278.889	3.000.152.510.888	107,05
	2017	3.265.955.423.267	3.595.670.492.734	110,10
	2018	3.615.432.902.416	3.817.402.592.324	105,59
	2019	4.008.794.324.902	4.018.722.311.948	100,25
	2020	3.770.223.284.323	3.276.840.036.302	86,91
	2021	4.245.952.242.351	3.649.895.709.801	85,96

Sumber: Bapenda Pemkot Surabaya, Diolah Peneliti

Setiap tahun, target pajak daerah meningkat, kecuali tahun 2020 dan 2021 karena pandemi COVID-19 mulai. Ini termasuk pajak hotel, restoran, hiburan, reklame, penerangan jalan, pajak parkir, pajak bumi bangunan, BPHTB, dan pajak air tanah. Pemerintah daerah terus meningkatkan optimalisasi pajak daerah guna memenuhi PAD. Jenis pajak daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 termasuk pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak bumi bangunan, pajak BPHTB, dan pajak air tanah, menurut Pasal 2. Selain itu, Kota Surabaya telah berusaha untuk mengoptimalkan PAD-nya. Pajak hotel sendiri dipungut dari setiap pelayanan yang diberikan hotel. Tujuan pajak

ini adalah untuk memenuhi pelayanan yang diberikan hotel, termasuk pembayaran untuk jasa tambahan seperti kemudahan dan kenyamanan, seperti fasilitas olahraga dan hiburan. Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, objek pajak hotel adalah motel, losmen, gubug pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan, dan rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) dengan nilai sewa kamar paling sedikit Rp. 750.000,00 (tujuh ratus lima ribu rupiah). Dalam perkembangan bisnisnya, ini adalah beberapa objek pajak hotel berpengaruh pada penerimaan PAD Kota Surabaya.

Pajak hotel kategori rumah kos merupakan pajak tidak langsung berdasarkan sifat pungutannya. Artinya dimana wewenang wajib pajak menilai sendiri atau yang disebut Sistem Penilaian Diri: Sistem pemungutan pajak ini memberikan wajib pajak wewenang untuk menghitung sendiri, melaporkan sendiri, dan membayar sendiri pajak yang seharusnya dibayar. Wajib pajak menghitung sendiri pajak yang seharusnya dibayar, bertindak aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak yang seharusnya dibayar, dan pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak setiap saat kecuali dalam kasus tertentu.

Dengan banyaknya pendatang dari luar kota yang akan menuntut ilmu di Kota Surabaya berdampak pada sarana dan prasarana yang dibutuhkan agar para mahasiswa mendapatkan tempat istirahat sementara yang nyaman. Hal itu membuat pemerintah daerah serta pengusaha membangun dan membuat sarana usaha rumah kos. Banyak orang di lingkungan sekitar dan investor memulai bisnis rumah kos. Rumah kos sendiri adalah hunian sementara untuk jangka waktu tertentu yang dimiliki oleh kelompok masyarakat tertentu yang didirikan oleh pemilik kos untuk disewakan kepada beberapa orang dengan sistem pembayaran bulanan atau tahunan. Setiap orang yang ingin memulai bisnis ini harus mengajukan izin. Pada akhir 2018, Pemerintah Kota Surabaya mengesahkan Perda 79/2018 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Usaha Pemandokan. Aturan tersebut menjelaskan perizinan yang harus dimiliki setiap penyedia kos-kosan atau pemandokan. Menurut Data Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya, saat ini jumlah rumah kos terbanyak berada pada di wilayah Kecamatan Rungkut, Tenggilis, Wonocolo, Mulyorejo, Sukolilo, dan Gunung Anyar. Sebab di kecamatan itu banyak pusat pendidikan tinggi.

Memiliki 346 wajib pajak, dari total wajib pajak kos 703 pada tahun 2022. Dan hasilnya, sebagian besar yang menggunakan jasa kos ialah mahasiswa-mahasiswi pendatang dari berbagai penjuru wilayah Indonesia. Maka dari itu Strategi Optimalisasi Pelaksanaan Pengenaan Pajak Rumah Kos Berdasarkan Perda Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah (Studi Di Kec. Sukolilo) menarik untuk diteliti.

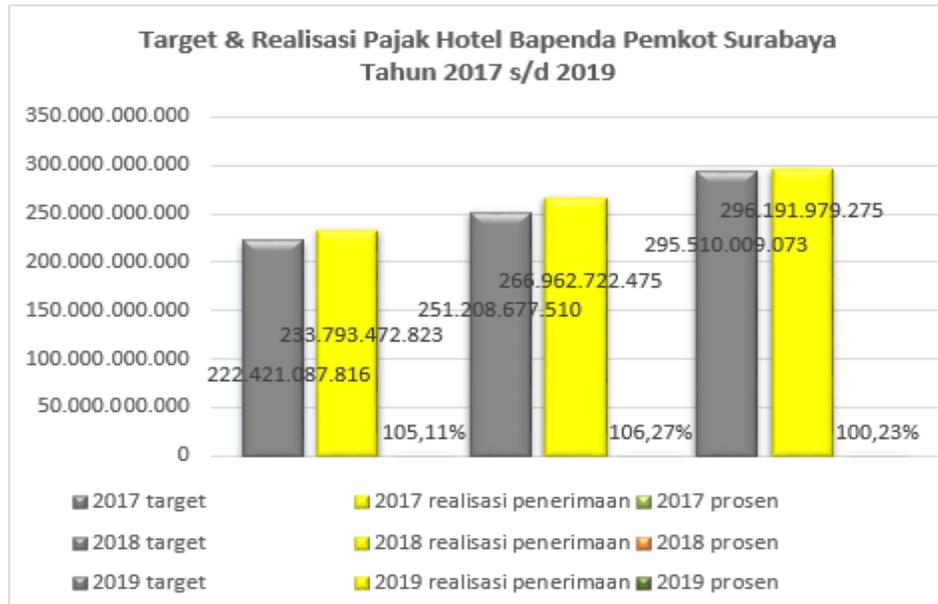
### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Metode ini dipilih karena tujuan penelitian ini adalah untuk memahami secara mendalam strategi optimalisasi pelaksanaan penagihan pajak rumah kos berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 di Kecamatan Sukolilo. Pendekatan studi kasus memungkinkan peneliti untuk menggali informasi secara rinci dan kontekstual tentang situasi yang sedang diamati (Fitrah, 2018). Pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Data akan dianalisis dengan menggunakan teknik content analysis untuk mengidentifikasi pola, tren, dan hubungan antar data.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah menetapkan bahwa pajak kos-kosan termasuk pajak hotel yang dipungut dari layanan yang diberikan oleh hotel termasuk didalamnya jasa penunjangnya yang memiliki sifat kemudahan serta kenyamanan yang diberikan. Pada Kecamatan Sukolilo kegiatan Pajak Hotel berjalan aktif. Untuk menunjang pelayanan pada masyarakat yang diberikan. Bapenda Pemkot Surabaya menggandeng UPTB sebagai ujung tombak Bapenda Pemkot Surabaya yang memberikan pelayanan yang prima pada masyarakat secara langsung di setiap unit wilayah dilapangan. 5 UPTB yang ada, setiap harinya ke lapangan untuk melaksanakan pencarian wajib pajak. Jika ditemui wajib pajak yang belum mendaftarkan objeknya, UPTB yang bergerak mulai dari mendatangi wajib pajak – cek – sosialisasi dan berkomunikasi tentang persyaratan pajak yang diatur dalam Perda Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011. Untuk pajak hotel kategori rumah kos, perhitungan omset dikalikan

5%. Satpol PP Pemkot Surabaya membantu UPTB dalam penegakan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

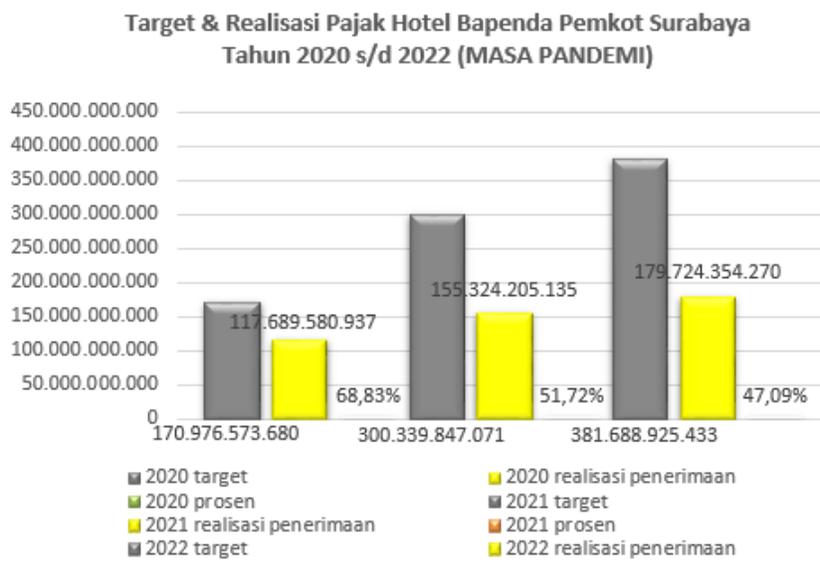


**Gambar 1. Target dan Realisasi Pajak Hotel Kota Surabaya Tahun 2017 – 2019**

Sumber: Bapenda Pemkot Surabaya, diolah peneliti.

Gambar di atas menunjukkan target dan hasil pajak hotel Kota Surabaya tahun 2017 hingga 2019 mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2017, target pajak hotel yang ditetapkan sebesar 222.421.087.816 dan realisasi penerimaan sebesar 233.793.472.823 sehingga hasil posen target & realisasi pajak hotel Bapenda Pemkot Surabaya tahun 2017 sebesar 105.11%. Pada tahun 2018, target pajak hotel yang ditetapkan sebesar 251.208.677.510 dan realisasi penerimaan sebesar 266.962.722.475 sehingga hasil posen target & realisasi pajak hotel Bapenda Pemkot Surabaya tahun 2018 sebesar 106.27%. Dan pada tahun 2019, target pajak hotel yang ditetapkan sebesar 295.510.008.073 dan realisasi penerimaan sebesar 296.191.979.275 sehingga hasil posen target & realisasi pajak hotel Bapenda Pemkot Surabaya tahun 2019 sebesar 100.23%. Tetapi hasil dilapangan menunjukkan adanya rendahnya kesadaran wajib pajak, Untuk mengatasi masalah rendahnya kesadaran wajib pajak, penelitian ini menyarankan penerapan kampanye pendidikan dan program penjangkauan. Upaya-upaya ini harus bertujuan untuk memberikan informasi kepada pemilik dan operator rumah kos tentang kewajiban perpajakan mereka dan manfaat dari kepatuhan. Peningkatan kesadaran dapat

menghasilkan pembayaran pajak sukarela yang lebih tinggi dan kepatuhan yang lebih baik. Maka dari itu dari penelitian diharapkan menekankan perlunya penyederhanaan peraturan perpajakan. Peraturan perpajakan yang rumit dapat menghalangi kepatuhan, terutama di kalangan operator rumah kos skala kecil. Dengan menyederhanakan dan menyederhanakan peraturan perpajakan, pemerintah daerah dapat menciptakan sistem yang lebih transparan dan mudah, sehingga mendorong wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya. Selain itu kemacetan administratif diidentifikasi sebagai masalah yang signifikan dalam pengumpulan pajak. Studi ini merekomendasikan peningkatan proses administrasi dengan menerapkan solusi digital untuk pelaporan dan pembayaran pajak. Hal ini akan mengurangi waktu dan tenaga yang dibutuhkan baik oleh wajib pajak maupun otoritas pajak, sehingga pengumpulan pajak menjadi lebih efisien. Dari penjelasan diatas maka dari Bapenda Pemerintahan Kota Surabaya mempunyai target. Sesuai tabel di bawah ini:



**Gambar 2. Target dan Realisasi Pajak Kota Surabaya Tahun 2020 – 2022/per-31 Agustus**

Sumber: Bapenda Pemkot Surabaya, diolah penelitian

Dari gambar tersebut dapat kita ketahui, bahwa tahun 2020 hingga 2022 mulai datangnya pandemi covid-19. Hal tersebut berdampak pada semua aspek di dunia, termasuk yang paling dominan adalah aspek ekonomi. Oleh karenanya, hal ini berdampak

pula pada perolehan realisasi penerimaan pajak hotel Bapenda Pemkot Surabaya yang tidak memenuhi target penetapan awal. Tetapi dalam realisasi penerimaannya berangsur-angsur mulai membaik. Hal ini dapat dilihat dari tahun 2020 – 2022 jumlahnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2020 realisasi pajak hotel Bapenda Kota Surabaya sebesar 117.689.580.937. Dilanjutkan pada tahun 2021 naik hingga sebesar 155.324.205.135. Dan pada tahun 2022-per 31 Agustus mencapai 179.724.354.270. Namun karena memang realisasi penerimaannya turun dari target awal. Berakibat prosen pada target & realisasi pajak hotel Bapenda Pemkot Surabaya tahun 2020 hingga 2022-per 31 Agustus, mengalami penurunan. Dari tahun 2020 sebesar 68.83%. Kemudian tahun 2021 menjadi 51.72%. Hingga akhir 2022-per 31 Agustus menjadi 47.10%.

Analisis temuan penelitian mengungkap beberapa wawasan penting mengenai optimalisasi pemungutan pajak rumah kos di Kecamatan Sukolilo, sejalan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Tantangan dalam Pemungutan Pajak: Penelitian ini mengidentifikasi tantangan signifikan dalam proses pengumpulan pajak. Hal ini termasuk rendahnya kesadaran wajib pajak, dimana banyak pemilik dan operator rumah kos yang kurang memahami kewajiban perpajakannya. Peraturan perpajakan yang rumit semakin memperparah masalah ini, sehingga menimbulkan kebingungan dan ketidakpatuhan. Masalah administratif, seperti keterlambatan pembayaran dan prosedur yang rumit, juga sering terjadi.

Penelitian ini juga mengidentifikasi potensi peningkatan pendapatan daerah melalui optimalisasi penagihan pajak rumah kos. Dengan mengatasi kendala-kendala yang ada, potensi pendapatan daerah dapat ditingkatkan melalui:

- a. Peningkatan Kesadaran Wajib Pajak: Dengan melakukan kampanye informasi dan sosialisasi yang lebih intensif, Pemerintah Kota Surabaya dapat meningkatkan kesadaran wajib pajak tentang kewajiban mereka dalam membayar pajak rumah kos. Hal ini sesuai dengan Pemahaman tentang Teori *Tax Strategy/Tax Choice* (Rossing, 2013) ini penting dalam rangka merancang strategi optimalisasi pelaksanaan pengenaan pajak rumah kos di Kecamatan Sukolilo. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor ini, penelitian ini akan berusaha untuk mengidentifikasi strategi yang paling sesuai untuk meningkatkan kepatuhan pajak

dan memastikan bahwa peraturan pajak daerah dapat diterapkan dengan efektif dalam konteks rumah kos di wilayah tersebut.

- b. **Simplifikasi Peraturan:** Merancang peraturan yang lebih sederhana dan mudah dimengerti oleh wajib pajak dapat membantu mengurangi ketidakpahaman dan kesulitan administratif.
- c. **Peningkatan Administrasi:** Memperbaiki proses administrasi, termasuk pengumpulan dan pencatatan data pajak, dapat mengurangi keterlambatan dalam penagihan dan penyetoran pajak

Pengenaan pajak merupakan suatu kewajiban yang harus dipatuhi oleh individu atau entitas yang terlibat dalam aktivitas ekonomi. Dalam konteks rumah kos di Kecamatan Sukolilo, peraturan pajak daerah menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi pemilik rumah kos dan pemilik properti lainnya dalam pengelolaan keuangannya. Teori *Tax Strategy* atau *Tax Choice* (Rossing, 2013) mengacu pada pemilihan strategi atau pendekatan yang digunakan oleh pemilik rumah kos dalam memenuhi kewajiban perpajakan mereka, sejalan dengan peraturan daerah yang berlaku. Teori ini melibatkan pertimbangan ekonomi, hukum, dan kebijakan dalam rangka mencapai efisiensi dan kepatuhan pajak yang optimal. Kepatuhan Pajak (*Tax Compliance*): Teori *Tax Strategy* pertama-tama mencakup masalah kepatuhan pajak. Pemilik rumah kos di Kecamatan Sukolilo dihadapkan pada pilihan untuk mematuhi dengan benar peraturan pajak daerah atau mencari cara-cara untuk menghindari atau mengurangi kewajiban pajak mereka. Keputusan ini dapat dipengaruhi oleh persepsi mereka terhadap risiko audit, sanksi pajak, atau konsekuensi hukum lainnya yang dapat timbul dari pelanggaran peraturan pajak. Maka dari penjelasan diatas, diperlukan strategi-strategi untuk optimalisasi pelaksanaan pengenaan pajak rumah kos, menurut Disampaikan menurut (Mintzberg, 1989), 5P disajikan lima definisi strategi, yaitu:

1) *Plan* (Strategi Sebagai Rencana)

Strategi ialah jenis rencana yang disengaja dan tidak disengaja yang mencakup tindakan, pedoman, (atau pedoman yang ditetapkan) dalam menangani sesuatu. Berdasar pada definisi tersebut, strategi mempunyai dua karakteristik penting: dibuat sebelum tindakan dilakukan implementasi, serta dikembangkan secara sadar sekaligus sengaja.

Untuk sebuah rencana, strategi bersamaan dengan bagaimana pemimpin mampu mencoba agar menetapkan arah untuk organisasi, selanjutnya mengatur pada tindakan yang sebelumnya telah ditentukan. Didalam mempelajari strategi menjadi sebuah rencana, bagaimanapun caranya harus masuk lingkup pikiran strategi, dalam mengetahui arti yang muncul sebenarnya.

## 2) *Pattern* (Strategi Sebagai Pola)

Tetapi jika strategi dimaksudkan (baik sebagai rencana umum atau cara khusus), tetapi mereka juga dapat direalisasikan. Dengan kata lain, mendefinisikan strategi sebagai sebuah rencana tidaklah cukup; kita juga membutuhkan definisi yang mencakup perilaku yang dihasilkan. Dengan demikian, definisi ketiga diusulkan: strategi adalah sebuah pola khususnya, sebuah pola dalam aliran tindakan.

## 3) *Position* (Strategi Sebagai Posisi)

Strategi sebagai posisi—khususnya, cara untuk menemukan sebuah organisasi—didefinisikan dalam teori organisasi sebagai "lingkungan". Menurut definisi ini, strategi berfungsi sebagai mediasi antara organisasi dan lingkungannya secara internal dan eksternal. Posisi ini juga dapat direncanakan dan dicita-citakan menjadi rencana (atau taktik), atau bahkan dapat dicapai melalui perilaku.

## 4) *Ploy* (Strategi Sebagai Cara, dalam hal taktik)

Strategi berorientasi pada persaingan langsung secara taktik, yang melibatkan ancaman dan taktik yang berfungsi untuk mendapatkan keuntungan. Proses yang digunakan untuk membangun strategi memiliki lingkungan yang selalu berubah, termasuk gerakan provokatif. Namun demikian, strategi ini adalah ide yang tidak dapat diubah, jadi perlu menetapkan strategi dan pola untuk stabilitas.

## 5) *Prespective* (Strategi Sebagai Perspektif)

Sebagai perspektif, strategi menimbulkan pertanyaan menarik tentang niat dan perilaku dalam konteks kolektif. Jika kita mendefinisikan organisasi sebagai tindakan kolektif dalam mengejar misi bersama, maka perspektif strategis mengangkat masalah bagaimana menyebarkan niat melalui sekelompok orang untuk berkumpul sebagai norma dan nilai, serta bagaimana pola perilaku menjadi tertanam dalam kelompok.

Hasil penelitian menegaskan pentingnya meningkatkan kesadaran wajib pajak sebagai kunci utama dalam upaya optimalisasi penagihan pajak rumah kos. Dalam konteks ini, Pemerintah Kota Surabaya harus lebih proaktif dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada pemilik atau pengelola rumah kos tentang kewajiban pajak mereka. Kampanye sosialisasi dapat dilakukan melalui berbagai media, termasuk papan informasi, media sosial, dan pertemuan langsung dengan wajib pajak. Pentingnya penyederhanaan peraturan pajak daerah juga dibahas dalam penelitian ini. Peraturan yang terlalu kompleks dapat mengintimidasi wajib pajak dan menghambat kepatuhan. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Surabaya perlu mempertimbangkan untuk menyederhanakan peraturan dan prosedur pajak rumah kos sehingga lebih mudah dimengerti oleh semua pihak yang terlibat. Penelitian ini menekankan pentingnya perbaikan dalam administrasi penagihan pajak. Pemerintah Kota Surabaya dapat menginvestasikan dalam sistem administrasi yang lebih efisien dan modern. Penggunaan teknologi informasi dapat membantu memudahkan pengumpulan data, pemrosesan pembayaran, dan pelacakan keterlambatan pembayaran pajak.

## **KESIMPULAN**

Penelitian ini menunjukkan bahwa strategi optimalisasi pelaksanaan penagihan pajak rumah kos di Kecamatan Sukolilo perlu memfokuskan upaya pada peningkatan kesadaran wajib pajak, penyederhanaan peraturan, dan perbaikan administrasi. Dengan mengatasi kendala-kendala tersebut, diharapkan pendapatan daerah dapat ditingkatkan, yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan dan pelayanan publik di wilayah tersebut. Implementasi strategi-strategi ini memerlukan kerjasama antara pemerintah, wajib pajak, dan berbagai pihak terkait dalam rangka mencapai tujuan optimalisasi penagihan pajak rumah kos. Optimalisasi pelaksanaan pemungutan pajak rumah kos di Kabupaten Sukolilo sangat penting untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan mendukung pembangunan masyarakat. Dengan mengatasi tantangan seperti rendahnya kesadaran wajib pajak, peraturan yang rumit, dan masalah administrasi, pemerintah daerah dapat meningkatkan efisiensi pengumpulan pajak. Implikasi praktis dari penelitian ini meliputi pengembangan kampanye edukasi, penyederhanaan peraturan, dan perbaikan

administrasi dalam prosedur pemungutan pajak. Langkah-langkah ini dapat berkontribusi pada peningkatan kepatuhan dan perolehan pendapatan untuk proyek-proyek pembangunan daerah. Implikasi teoritisnya terletak pada penerapan teori kepatuhan pajak dalam konteks perpajakan rumah kos. Studi ini menggarisbawahi pentingnya mengadaptasi strategi kepatuhan pajak dengan kondisi lokal dan pentingnya pendidikan wajib pajak.

## REFERENSI

- Fauzi, M. (2022). Analisa Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Kos. *SEMINAR NASIONAL POTENSI DAN KEMANDIRIAN DAERAH*.
- Handrianingsih, T. (2018). *PENGEMBANGAN RUMAH KOS DI YOGYAKARTA (Cost Leadership Strategy Analysis)*.
- Khairiyyah, A. (2023). *PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK TERHADAP RUMAH KOS DI KOTA JAMBI*. Universitas Jambi.
- Kusuma, M., & Wirawati, N. G. P. (2013). Analisis pengaruh penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah terhadap peningkatan PAD Sekabupaten/kota di Provinsi Bali. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 5(3), 574–585.
- Nugroho, R. A., & Zulaikha, Z. (2012). *Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Kemauan Untuk Membayar Pajak Dengan Kesadaran Membayar Pajak Sebagai Variabel Intervening (Studi Kasus Wajib Pajak Orang Pribadi Yang Melakukan Pekerjaan Bebas Yang Terdaftar Di KPP Pratama Semarang Tengah Satu)*. Fakultas Ekonomika dan Bisnis.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah
- ROSITA, N., Fuad, A., & Haris, D. M. (2014). *ADMINISTRASI PERPAJAKAN DAERAH PADA PAJAK HOTEL DI DINAS PENDAPATAN DAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KOTA CILEGON (Studi Kasus Rumah Kos Lebih Dari 10 Kamar Di Kelurahan Kotabumi)*. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
- Rossing, C. P. (2013). Tax strategy control: The case of transfer pricing tax risk management. *Management Accounting Research*, 24(2), 175–194.
- Ruhlesin, V. I., Alexander, S. W., & Pinatik, S. (2022). Evaluasi Implementasi Peraturan Daerah No. 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Hotel Kategori Rumah Kost di Kecamatan Kota Masohi (Studi Kasus Pada Badan Pendapatan Daerah Kecamatan Kota Masohi). *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)*, 5(2), 1019–1028.
- SATRIA, R. (2020). *TINJAUAN FIQH SIYASAH TERHADAP PERATURAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG NOMOR 7 TAHUN 2018 TENTANG IZIN*

*PENYELENGGARAN DAN PENATAAN RUMAH KOS (Studi Pada Rumah Kos di Kelurahan Kampung Baru Kecamatan Labuhan Ratu Kota Bandar Lampung). UIN Raden Intan Lampung.*

Soleha, N. (2023). *ANALISIS KEPATUHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MASYARAKAT DESA PETUNG KECAMATAN BANGSALSARI TAHUN 2019-2021*. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI JEMBER KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER.

Zamzami, F., Nusa, N. D., & Faiz, I. A. (2021). *Sistem Informasi Akuntansi*. Ugm Press.