

Profitabilitas Skala: Analisis Komparatif Kinerja Keuangan Usaha Kost

Iman Putra Jaya Ndraha^{1*}, Krisnawati Setyaningrum Nugraheni²

^{1,2} Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata Indonesia, Semarang, Indonesia.

Email: imanputra.2251201@student.stiepari.ac.id^{1*}, krisnawati.setyaningrum@stiepari.ac.id²

Histori Artikel:

Dikirim 31 Oktober 2025; Diterima dalam bentuk revisi 20 Desember 2025; Diterima 20 Februari 2026; Diterbitkan 1 April 2026. Semua hak dilindungi oleh Lembaga Otonom Lembaga Informasi dan Riset Indonesia (KITA INFO dan Riset) – Lembaga KITA.

Suggested citation:

Ndraha, I. P. J., & Nugraheni, K. S. (2026). Profitabilitas Skala: Analisis Komparatif Kinerja Keuangan Usaha Kost. *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi)*, 12(2), 1066-1073. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v12i2.5804>.

Abstrak

Usaha kost merupakan sektor properti sewa residensial yang berkembang pesat namun minim diteliti dari aspek pengelolaan keuangannya. Penelitian ini menganalisis kinerja keuangan tiga model usaha kost di kawasan Bawen-Ambarawa menggunakan analisis deskriptif dan perhitungan rasio keuangan (NPM, OER, ROI). Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi laporan keuangan bulanan selama tiga bulan. Analisis menunjukkan adanya "Profitabilitas Skala" yang terbagi dua: Kost San skala besar (33 kamar) dengan harga premium mencapai laba absolut tertinggi dan ROI yang unggul (22,04%), sementara Kost Tri skala terkecil (7 kamar) dengan harga terendah mencatatkan Net Profit Margin (NPM) tertinggi (68,14%) karena efisiensi biaya ekstrem. Temuan ini menegaskan bahwa efisiensi pengelolaan biaya (OER) adalah determinan margin, sedangkan kombinasi skala besar dan strategi harga premium menentukan volume laba dan pengembalian investasi total.

Kata Kunci: Usaha Kost; Pengelolaan Keuangan; Net Profit Margin; Efisiensi Operasional; Rasio Keuangan.

Abstract

The boarding house business is a rapidly growing residential rental property sector but has received minimal research from its financial management aspect. This study analyzes the financial performance of three boarding house business models in the Bawen-Ambarawa area using descriptive analysis and financial ratio calculations (NPM, OER, ROI). Data were collected through observation, interviews, and documentation of monthly financial reports for three months. The analysis shows a "Profitability of Scale" divided into two: the large-scale San Boarding House (33 rooms) with premium prices achieved the highest absolute profit and superior ROI (22.04%), while the smallest-scale Tri Boarding House (7 rooms) with the lowest price recorded the highest Net Profit Margin (NPM) (68.14%) due to extreme cost efficiency. These findings confirm that cost management efficiency (OER) is a determinant of margin, while the combination of large scale and premium pricing strategies determines profit volume and total return on investment.

Keyword: Boarding House Business; Financial Management; Net Profit Margin; Operational Efficiency; Financial Ratios.

1. Pendahuluan

Industri properti sewa, khususnya usaha kost, telah mengalami transformasi signifikan dalam dekade terakhir seiring dengan urbanisasi dan mobilitas penduduk yang semakin tinggi. Secara global, pasar sewa properti residensial diproyeksikan tumbuh dengan CAGR 4,8% hingga mencapai USD 2,5 triliun pada tahun 2025. Di Indonesia, pertumbuhan usaha kost mencapai 12-15% per tahun, didorong oleh kebutuhan akomodasi dari 7,5 juta mahasiswa dan jutaan pekerja migran (Pratama & Wijaya, 2024). Kawasan Bawen-Ambarawa, mengalami pertumbuhan usaha kost sebesar 23% dalam tiga tahun terakhir, dipicu oleh keberadaan beberapa perguruan tinggi dan pengembangan kawasan industri yang diperkirakan menyerap 45.000 tenaga kerja (Statistik Daerah Jawa Tengah, 2024). Meskipun pertumbuhannya pesat, data empiris menunjukkan adanya permasalahan fundamental dalam pengelolaan keuangan. Penelitian Halawa, (2024) menemukan bahwa 67% usaha kost di wilayah ini mengalami fluktuasi okupansi signifikan dan 45% menghadapi masalah arus kas, mengindikasikan adanya permasalahan fundamental dalam pengelolaan keuangan. Data empiris dari survei pendahuluan terhadap 30 pemilik kost di kawasan Bawen-Ambarawa menunjukkan bahwa 73% tidak memiliki sistem pencatatan keuangan terstruktur, 80% menetapkan harga berdasarkan intuisi tanpa analisis biaya yang komprehensif, dan 65% mengalami kesulitan dalam mempertahankan profitabilitas optimal. Urgensi penelitian ini terletak pada fakta bahwa usaha kost merupakan kontributor penting bagi perekonomian lokal. Namun, dari perspektif literatur manajemen keuangan, terdapat kekosongan yang signifikan, terutama dalam konteks analisis komparatif yang sederhana dan aplikatif. Penelitian terdahulu cenderung fokus pada aspek parsial seperti kepuasan penghuni, strategi pemasaran, atau analisis lokasi, namun mengabaikan pengukuran terintegrasi antara struktur biaya, strategi penetapan harga, dan kinerja keuangan menggunakan alat analisis standar. (Gulo & Nugraheni, 2025; Siregar dkk., 2024).

Meskipun beberapa studi telah mengeksplorasi aspek bisnis kost, terdapat kekosongan literatur yang signifikan dalam konteks studi yang menganalisis bagaimana perbedaan skala usaha (kecil vs. menengah) dan segmentasi pasar memengaruhi efisiensi operasional dan profitabilitas yang diukur melalui rasio keuangan konvensional. Penelitian terdahulu cenderung fokus pada aspek parsial seperti kepuasan penghuni (Khalid, 2022), strategi pemasaran digital (Rendradi dkk., 2025), atau analisis lokasi (Ilmi dkk., 2024), namun mengabaikan integrasi antara struktur biaya, strategi penetapan harga, dan kinerja keuangan. Literature gap yang paling mencolok adalah absennya studi yang menganalisis bagaimana perbedaan segmentasi pasar mempengaruhi profitabilitas dan sustainability usaha kost. Pendekatan yang terlalu teoretis atau kompleks dalam studi sebelumnya seringkali gagal menghasilkan insight praktis yang dapat langsung diadopsi oleh mayoritas pemilik kost skala kecil-menengah yang minim latar belakang akuntansi. Berdasarkan identifikasi permasalahan dan gap penelitian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan kinerja pengelolaan keuangan pada tiga model usaha kost dengan karakteristik di kawasan Bawen-Ambarawa. Fokus kajian mencakup: (1) Menganalisis secara komparatif struktur biaya dan efisiensi operasional antar usaha kost, (2) Menghitung dan membandingkan rasio profitabilitas konvensional (Net Profit Margin, Return on Investment, dan Operating Expense Ratio) sebagai determinan utama kinerja keuangan, (3) Memberikan rekomendasi praktis pengelolaan keuangan berbasis hasil analisis rasio yang dapat diadopsi oleh pengelola usaha kost. Kontribusi utama penelitian ini bersifat praktis, yaitu menyediakan panduan operasional pengelolaan keuangan yang terukur dan mudah diterapkan untuk meningkatkan profitabilitas dan keberlanjutan usaha kost.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Teori Dasar Manajemen Keuangan UMKM

Pengelolaan keuangan yang efektif adalah kunci keberlanjutan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), yang dalam konteks ini adalah usaha kost (Kasmir, 2018). Fokus utama manajemen keuangan

RESEARCH ARTICLE

properti sewa terletak pada tiga aspek krusial: Pengelolaan Arus Kas, Pengendalian Struktur Biaya, dan Pengukuran Profitabilitas (Hanafi & Abdul, 2019). Penelitian oleh Siregar dkk. (2024) menekankan pentingnya pemisahan yang ketat antara keuangan pribadi dan bisnis untuk menghasilkan laporan keuangan yang akurat. Secara spesifik dalam bisnis properti sewa, biaya operasional (biaya tetap seperti PBB dan biaya variabel seperti utilitas dan pemeliharaan) memiliki peran sentral dalam menentukan margin keuntungan, yang menjadi dasar bagi evaluasi kinerja dalam penelitian ini. Analisis rasio keuangan adalah alat diagnostik standar yang digunakan untuk mengevaluasi kinerja dan kesehatan finansial suatu usaha berdasarkan data akuntansi (Brigham & Houston, 2020). Dalam konteks properti sewa, rasio ini menjadi esensial untuk mengukur efisiensi pengembalian investasi dan operasional. Rasio yang digunakan meliputi Rasio Profitabilitas: Mengukur kemampuan usaha menghasilkan laba. Net Profit Margin (NPM): Mengukur persentase laba bersih dari total pendapatan. NPM sangat sensitif terhadap efisiensi biaya operasional. Return on Investment (ROI): Mengukur efisiensi penggunaan total investasi (aset) dalam menghasilkan laba bersih. Rasio Efisiensi Operasional: Mengukur seberapa efisien biaya operasional dikelola relatif terhadap pendapatan. Operating Expense Ratio (OER): Semakin rendah OER, semakin efisien pengelolaan biaya operasional properti tersebut. Analisis Break Even Point (BEP): Mengidentifikasi titik impas minimum okupansi atau pendapatan yang diperlukan agar usaha tidak mengalami kerugian, memberikan insight kritis bagi strategi penetapan harga.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mengenai sektor properti sewa, khususnya kost, dapat dikelompokkan ke dalam tiga fokus utama. Pertama, mayoritas studi (seperti Ilmi dkk., 2024; Khalid, 2022) berfokus pada Analisis Lokasi dan Kepuasan Konsumen. Studi ini berhasil mengidentifikasi lokasi strategis dan kualitas fasilitas sebagai faktor penarik penghuni. Namun, tinjauan kritis menunjukkan bahwa studi-studi tersebut berhenti pada aspek pemasaran dan layanan, tanpa mengintegrasikan dampaknya terhadap metrik keuangan inti seperti margin keuntungan dan efisiensi biaya operasional. Kedua, terdapat fokus pada Strategi Pemasaran dan Digitalisasi (Rendradi dkk., 2025), yang meneliti dampak platform digital terhadap tingkat okupansi. Meskipun okupansi adalah komponen kunci pendapatan, penelitian ini dianggap kurang memadai karena tidak menindaklanjuti dengan analisis rinci tentang bagaimana peningkatan pendapatan tersebut diterjemahkan menjadi laba bersih setelah dikurangi struktur biaya operasional yang bervariasi antar skala usaha. Ketiga, penelitian yang mencoba mengukur kinerja seringkali menggunakan Metrik Kinerja Sederhana seperti Rental Yield atau tingkat hunian (Gulo & Nugraheni, 2025). Metrik-metrik ini dianggap kurang komprehensif karena gagal memasukkan semua biaya operasional dan biaya modal awal (investasi) secara akurat, sehingga berpotensi melebih-lebihkan profitabilitas riil. Secara umum, temuan-temuan dari penelitian terdahulu menyimpulkan adanya korelasi positif antara skala usaha dan profitabilitas, sejalan dengan prinsip *economies of scale*.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif yang diperkuat dengan analisis kuantitatif sederhana. Data penelitian didapat dari kost kawasan Bawen-Ambarawa, Kabupaten Semarang, selama periode April – Juni 2025, dengan tiga kasus utama: Kost San (33 kamar Rp 400.000/bulan), Kost Pak Tri Makno (7 kamar Rp 300.000/bulan), dan Kost Pak Wahyudi (10 kamar Rp 500.000/bulan). Pemilihan kasus menggunakan purposive sampling dengan kriteria beroperasi minimal 1 tahun untuk memastikan stabilitas operasional, (Patton, 2023). Pengumpulan data kuantitatif meliputi: laporan keuangan bulanan 3 bulan (Juni – Agustus 2025), data okupansi harian dan struktur biaya operasional detail. etode pengumpulan data meliputi dokumentasi laporan keuangan bulanan, wawancara mendalam dengan pengelola, dan observasi langsung terhadap kondisi fisik dan sistem operasional. Analisis data kuantitatif dilakukan dengan perhitungan rasio keuangan dan statistik deskriptif. Analisis data kuantitatif dilakukan dengan perhitungan rasio keuangan standar dan statistik deskriptif. Pertama, Analisis Rasio Keuangan dilakukan untuk mengukur kinerja profitabilitas dan efisiensi operasional ketiga usaha kost. Rasio-rasio

RESEARCH ARTICLE

yang digunakan mencakup Net Profit Margin (NPM), untuk mengukur persentase laba bersih dari total pendapatan, dihitung dengan rumus:

$$NPM = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Pendapatan}} \times 100\%$$

Selanjutnya, Return on Investment (ROI) digunakan untuk mengukur efisiensi total investasi dalam menghasilkan laba, dengan rumus:

$$ROI = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Investasi}} \times 100\%$$

untuk mengukur efisiensi biaya, dihitung Operating Expense Ratio (OER):

$$OER = \frac{\text{Biaya Operasional}}{\text{Pendapatan}} \times 100\%$$

Selain itu, Break Even Point (BEP) Rupiah dihitung untuk mengidentifikasi titik impas pendapatan yang harus dicapai, dihitung sebagai berikut:

$$BEP = \frac{\text{Biaya Tetap}}{1 - (\text{Biaya Variabel/Penjualan})}$$

Kedua, dilakukan Analisis Struktur Biaya dengan menganalisis persentase setiap komponen biaya operasional (seperti listrik, air, internet, dan perawatan) terhadap total biaya operasional untuk mengidentifikasi pos pengeluaran terbesar pada setiap usaha kost. Terakhir, dilakukan Analisis Komparatif dengan membandingkan hasil rasio keuangan, struktur biaya, dan sistem pencatatan antar ketiga usaha kost untuk menarik kesimpulan yang kuat mengenai faktor-faktor penentu profitabilitas.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Hasil

4.1.1 Profil Komparatif Usaha Kost

Analisis komparatif terhadap tiga usaha kost mengungkapkan perbedaan signifikan dalam model bisnis, struktur biaya, dan kinerja keuangan yang mencerminkan strategi adaptasi terhadap segmen pasar yang berbeda. Tabel 1 menyajikan profil komprehensif ketiga usaha kost yang menjadi fokus penelitian.

Tabel 1. Profil Komparatif Tiga Usaha Kost di Koridor Bawen-Ambarawa

Aspek	Kost Tri	Kost Wahyudi	Kost San
Karakteristik Fisik			
Jumlah Kamar	7 kamar	10 kamar	33 kamar
Segmentasi	Khusus Putra	Khusus Putri	Campuran
Model Bisnis			
Harga Sewa/Bulan	Rp 300.000	Rp 500.000	Rp 1.000.000
Sistem Pembayaran	Basic (air saja)	All-inclusive	Exclude listrik
Fasilitas Utama	Kasur, lemari, dapur umum	Kasur, lemari, KM dalam, WiFi	Kasur, lemari, KM dalam, WiFi
Tingkat Okupansi	85.7%	90.0%	95.5%
Total Investasi awal	Rp 350.000.000	Rp 450.000.000	Rp 3.200.000.000
Sistem Pencatatan Keuangan	Manual	spreadsheet	Akuntansi basis aplikasi

RESEARCH ARTICLE

Analisis ini menyajikan perbandingan kinerja keuangan dari 3 usaha kost di kawasan bawen Ambarawa. Data menunjukkan bahwa efisiensi operasional dan strategi penetapan harga memiliki dampak yang lebih penting terhadap pengembalian modal awal. Tiga usaha kost ini merefleksikan tiga spektrum berbeda dalam lanskap bisnis properti sewa. Kost Tri mewakili usaha skala mikro (7 kamar), ditopang investasi awal minimalis (Rp 350 Juta), dan mengadopsi sistem pencatatan manual. Di sisi lain, Kost San adalah entitas skala besar (33 kamar) dengan investasi awal monumental (Rp 3,2 Miliar), didukung oleh sistem akuntansi berbasis aplikasi, menunjukkan adanya profesionalisme seiring dengan peningkatan skala. Kost Wahyudi berada di antara keduanya, memanfaatkan investasi menengah (Rp 450 Juta) untuk 10 kamar. Pola ini menunjukkan bahwa keputusan investasi awal menentukan kompleksitas manajemen yang diperlukan. Skala besar Kost San memungkinkan segmentasi pasar yang lebih luas (campuran) dan penetapan harga premium, sementara skala kecil Kost Tri cenderung terperangkap dalam harga sewa paling rendah untuk menjamin okupansi (85,7%).

4.1.2 Analisis Struktur Biaya dan Efisiensi Operasional

Struktur biaya operasional (biaya variabel dan biaya tetap bulanan) merupakan faktor krusial yang mempengaruhi margin keuntungan. Tabel 2 menunjukkan komposisi biaya operasional rata-rata bulanan untuk setiap usaha kost.

Tabel 2. Komposisi Biaya Operasional Rata-rata Bulanan

Komponen Biaya	Kost Tri	Kost Wahyudi	Kost San
Gaji Karyawan & Kebersihan	10%	15,3%	22,5%
Utilitas (Air, listrik, sampah)	55%	45%	40%
Internet dan TV Kabel	15%	18,7%	17,5%
Pemeliharaan & Perbaikan	15%	11%	10%
Biaya lain-lain	5%	10%	10%
Total Biaya Operasional Rata-rata bulanan (Rp)	739.200	1.800.000	10.435.500

Strategi penentuan harga dan komponen biaya operasional mengungkapkan filosofi bisnis masing-masing pengelola. Menariknya, meskipun Kost Tri mematok harga terendah (Rp 300.000) dan menggunakan sistem yang paling mendasar, usaha ini memiliki persentase biaya utilitas yang sangat tinggi (55%). Persentase yang dominan ini mengindikasikan ketidakseimbangan operasional, di mana penghematan di satu sisi justru terkikis oleh biaya dasar lainnya. Sebaliknya, Kost Wahyudi dengan sistem all-inclusive (Rp 500.000) menanggung biaya utilitas yang lebih moderat (45%), sementara Kost San (Rp 1.000.000) berhasil menekan porsi utilitas hingga 40% melalui strategi exclude listrik. Ini menunjukkan bahwa efisiensi skala besar dan pemindahan beban biaya tertentu kepada penyewa menjadi kunci keberhasilan dalam mengelola pos biaya yang berpotensi tinggi. Selain itu, biaya gaji dan kebersihan melonjak hingga 22,5% pada Kost San, sebuah alokasi sumber daya yang krusial dan logis untuk menjamin kualitas layanan pada properti yang lebih besar dan berorientasi premium.

4.1.3 Analisis Rasio Keuangan dan Kinerja Skala Usaha

Analisis rasio keuangan pada Tabel 3 menunjukkan kinerja komparatif antara profitabilitas (NPM) dan efisiensi (OER). Data ini dihitung berdasarkan kinerja kumulatif enam bulan (April – September 2025), menggunakan data pendapatan dari Tabel 1 dan data biaya dari Tabel 2.

Tael 3. Analisis Rasio Kinerja Keuangan Komparatif

Rasio Kinerja	Kost Tri	Kost Wahyudi	Kost San
Pendapatan rata-rata bulanan	Rp 1.799.700	Rp 4.500.000	Rp 31.515.000
Total Biaya Operasional Rata-rata bulanan (Rp)	Rp 739.200	Rp 1.800.000	Rp 10.435.500
Laba Bersih Rata-rata Bulanan (Rp) (Pendapatan - Biaya)	Rp 1.060.500	Rp 2.700.000	Rp 21.079.500

RESEARCH ARTICLE

Net Profit Margin (NPM) (Laba / Pendapatan)	58,93%	60%	66,89%
Operating Expense Ratio (OER) (Biaya / Pendapatan)	41,07%	40,00%	33,11%
Return on Investment (ROI) Tahunan (Laba Bulanan x 12 / Investasi)	3,64%	7,20%	7,90%

Kinerja keuangan diukur melalui profitabilitas (laba) dan efektivitas investasi (pengembalian modal). Dari sisi profitabilitas, Kost San membuktikan keunggulan dengan *Net Profit Margin* (NPM) 66,89%. Margin laba yang superior ini secara interpretatif menunjukkan keberhasilan dalam mengelola biaya relatif terhadap pendapatan, atau dengan kata lain, efisiensi skala yang optimal. Ini kontras dengan Kost Tri yang meski memiliki modal kecil, hanya mencapai NPM 58,93%, artinya dari setiap Rupiah pendapatan, bagian yang terkonversi menjadi laba bersih lebih kecil. Kost San memiliki ROI Tahunan tertinggi (7,90%), sementara Kost Tri, meskipun memiliki investasi awal terendah, mencatatkan ROI terendah (3,64%). Ini mengindikasikan bahwa modal kecil yang diinvestasikan pada model bisnis ekonomi skala kecil menghasilkan pengembalian modal yang sangat tidak efisien.

Tabel 4. Hitungan Payback Period Investasi Sederhana

Kriteria	Kost Tri	Kost Wahyudi	Kost San
Investasi Awal	Rp 350.000.000	Rp 450.000.000	Rp 3.200.000.000
Laba Bersih Tahunan	Rp 12.726.000	Rp 32.400.000	Rp 252.954.000
Payback Period (Tahun) (Investasi / Laba Tahunan)	27,5 tahun	13,9 tahun	12,6 tahun

Data Payback Period dan ROI menjadi narasi paling kuat. Meskipun Kost San membutuhkan investasi terbesar, laba bersih tahunannya yang tinggi memungkinkannya mengembalikan modal dalam waktu 12,6 tahun, menjadikannya investasi yang paling produktif dan menarik. Sebaliknya, periode pengembalian modal Kost Tri yang mencapai 27,5 tahun menunjukkan kegagalan strategis, di mana margin yang rendah (58,93%) dan OER yang tidak efisien menyebabkan pengembalian modal yang tidak realistis secara ekonomi. Temuan ini selaras dengan Chen dkk. (2024), yang menyatakan bahwa investasi properti residensial harus mencapai payback di bawah 15 tahun untuk dianggap layak secara finansial.

4.2 Pembahasan

Perbandingan kinerja tiga usaha kost menunjukkan bahwa skala usaha berhubungan langsung dengan efektivitas investasi dan stabilitas laba. Unit berskala besar memperoleh ROI serta periode pengembalian modal yang lebih kompetitif dibandingkan unit kecil. Pola tersebut sejalan dengan temuan Gulo dan Nugraheni (2025) yang menunjukkan bahwa kapasitas properti sewa memengaruhi tingkat pengembalian karena distribusi biaya tetap dapat ditekan ketika jumlah kamar meningkat. Skala lebih luas memberi ruang bagi pengelola untuk menetapkan harga diferensial sekaligus menjaga rasio biaya tetap rendah terhadap pendapatan. Dari sisi efisiensi operasional, rasio OER terendah pada usaha berskala besar menunjukkan kemampuan pengendalian biaya yang lebih stabil. Kondisi tersebut selaras dengan penelitian Siregar dkk. (2024) yang menekankan bahwa pemisahan pencatatan keuangan dan penggunaan sistem administrasi terstruktur berpengaruh terhadap akurasi pengendalian biaya. Penggunaan aplikasi akuntansi pada unit besar membantu pemantauan pengeluaran secara berkala sehingga deviasi biaya dapat segera dikoreksi. Hasil analisis juga menunjukkan bahwa margin laba tinggi tidak selalu identik dengan kinerja investasi terbaik. Usaha berskala kecil mencatat NPM relatif tinggi, namun ROI rendah akibat keterbatasan volume pendapatan. Temuan tersebut konsisten dengan penelitian Habibah dan Kusmayadi (2025) yang menemukan bahwa usaha kecil sering menghasilkan margin besar karena biaya operasional sederhana, tetapi akumulasi laba tahunan tetap rendah akibat kapasitas produksi terbatas.

RESEARCH ARTICLE

Struktur biaya utilitas yang dominan pada usaha tarif rendah memperlihatkan risiko finansial apabila pengelola tidak melakukan pengendalian konsumsi. Pola tersebut sejalan dengan hasil studi Halawa dan Rahayu (2024) yang mencatat bahwa sebagian besar pemilik kost menghadapi tekanan arus kas akibat fluktuasi biaya operasional, terutama listrik dan air. Pengalihan sebagian beban utilitas kepada penyewa terbukti mampu menurunkan proporsi biaya terhadap pendapatan dan memperbaiki rasio efisiensi. Dari sudut pandang strategi pasar, diferensiasi fasilitas dan sistem pembayaran memengaruhi tingkat hunian sekaligus profitabilitas. Temuan tersebut mendukung penelitian Khalid (2022) serta Ilimi dkk. (2024) yang menyatakan bahwa fasilitas dan persepsi harga berperan dalam keputusan penghuni memilih tempat tinggal. Selain itu, relevan pula dengan studi Rendradi dkk. (2025) yang menunjukkan bahwa strategi pengelolaan bisnis, termasuk penentuan paket layanan, berpengaruh terhadap kinerja usaha sewa hunian.

5. Kesimpulan

Berdasarkan Penelitian ini menganalisis kinerja keuangan tiga model usaha kost yang berbeda menggunakan analisis rasio keuangan konvensional. Temuan utama menunjukkan bahwa model bisnis Skala Besar (Kost San) adalah yang paling superior di semua aspek profitabilitas dan efisiensi investasi. Kost San mencapai *Net Profit Margin* (NPM) tertinggi (66,89%) dan *Operating Expense Ratio* (OER) terendah (33,11%), membuktikan bahwa efisiensi operasional dan penetapan harga premium dapat dimaksimalkan pada skala besar. Model ini juga memberikan *Return on Investment* (ROI) Tahunan tertinggi (7,90%) dan periode pengembalian modal tersingkat (12,6 tahun). Sebaliknya, model Skala Kecil-Ekonomi (Kost Tri) menunjukkan kinerja terburuk di semua rasio investasi, dengan *Payback Period* mencapai 27,5 tahun, mengindikasikan adanya kegagalan strategis pada model ekonomi di wilayah studi ini. Temuan kuantitatif ini, implikasi praktis bagi pengelola usaha kost adalah Pemilik modal disarankan untuk berinvestasi pada skala besar yang memungkinkan penetapan harga premium dan kualitas layanan (seperti Kost San) untuk mencapai ROI dan laba absolut maksimal. Pengelola harus fokus pada pengendalian OER untuk memaksimalkan NPM. Meskipun biaya tetap (Gaji) pada Kost San tinggi, pendapatan yang superior mampu menekan OER, menjadikannya efisien secara rasio. Risiko Model Ekonomi: Model skala kecil (seperti Kost Tri) memiliki risiko finansial yang tinggi. Jika terperangkap dalam harga sewa rendah (ekonomi), pengelola harus sangat agresif dalam menekan biaya utilitas dan pemeliharaan untuk mencapai NPM yang realistis.

6. Referensi

- Fauzan, M. A., Diah, E., & Rahayu, R. (2021). ANALISIS KOMPARATIF KINERJA KEUANGAN LIKUIDITAS, SOLVABILITAS, AKTIVITAS DAN PROFITABILITAS PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI, TBK., PT. BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH, TBK., DAN PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH, TBK. PERIODE 2015-2019. *Jambi Accounting Review (JAR)*, 2(2), 196-212. <https://doi.org/10.22437/jar.v2i2.17260>.
- Firmana, Y. N., Octavinaus, R. J. N., Manalu, S., & Hellyani, C. A. (2021). Analisis Komparatif Faktor-Faktor Profitabilitas Emiten Startup Di Indonesia. *Jurnal Syntax Transformation*, 2(02), 260-278. <https://doi.org/10.46799/jst.v2i2.226>.
- Gulo, T., & Nugraheni, K. S. (2025). Analisis laporan laba usaha kost Dahlia Desa Samban. *Media Bina Ilmiah*, 19(8), 5315-5322.

RESEARCH ARTICLE

- Habibah, N. K., & Kusmayadi, D. (2025). Analisis penerapan pencatatan keuangan sederhana pada UMKM: Studi kasus Warmart. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Manajemen (EKO-BISMA)*, 4(2), 187–198. <https://doi.org/10.58268/eb.v4i2.187>.
- Halawa, L. H. L., & Rahayu, E. R. E. (2024). Analisis tantangan finansial dan strategi pembiayaan dalam pengelolaan usaha kos-kosan di Desa Karangjati, Kabupaten Semarang. *OIKOS: Jurnal Kajian Pendidikan Ekonomi dan Ilmu Ekonomi*, 8(2), 63–72.
- Hilaliyah, I., Gurendrawati, E., & Handarini, D. (2021). Analisis Komparatif Kinerja Keuangan Sebelum dan Saat Covid-19 pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing*, 2(3), 641-660. <https://doi.org/10.21009/japa.0203.09>.
- Ilimi, N., Mahmud, M., Sudirman, S., Bumulo, F., Ardiansyah, A., & Damiti, F. (2024). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan mahasiswa dalam memilih jasa rumah kos Cokroaminoto. *Journal of Economic and Business Education*, 2(3), 234–242. <https://doi.org/10.37479/jebe.v2i3.25725>.
- Khalid, T. M. (2022). Pengaruh kualitas pelayanan, persepsi harga, dan lokasi terhadap kepuasan pelanggan (Studi kasus pada penghuni rumah kos 33 Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan). *Al-Hisbah Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(1), 18–32. <https://doi.org/10.57113/his.v2i1.24>.
- Monoarfa, P. S., Murni, S., & Tulung, J. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sub Sektor Transportasi Yang Terdaftar Di Bei Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal EMBA*, 10(3), 365-376.
- Purba, O. M., & Sinaga, E. S. (2024). Pengaruh rasio profitabilitas dalam analisis komparatif kinerja keuangan PT. PLN (Persero) berdasarkan laporan keuangan periode 2020-2023. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(4), 422-432. <https://doi.org/10.61722/jemba.v1i4.539>.
- Rendradi, R. D., Soetomo, M. A. A., & Galinium, M. (2025). Perencanaan platform bisnis digital untuk bisnis kos-kosan di Cilandak, Jakarta Selatan, Indonesia. *Manajemen IKM: Jurnal Manajemen Pengembangan Industri Kecil Menengah*, 20(2), 131–138. <https://doi.org/10.29244/mikm.20.2.131-138>.
- Sari, A. K., & Hardiyanti, W. (2023). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Pandemi Covid-19. *JlIP-Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6(1), 243-249. <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i1.1412>.
- Siregar, R. A., Replita, R., & Dianto, I. (2024). Pengembangan ekonomi masyarakat berbasis rumah kos. *Masyarakat Madani: Jurnal Kajian Islam dan Pengembangan Masyarakat*, 9(1), 63–83. <https://doi.org/10.24014/jmm.v9i1.29016>.
- Surya, Y. A., & Asiyah, B. N. (2020). Analisis perbandingan kinerja keuangan Bank BNI syariah dan Bank Syariah Mandiri di masa pandemi covid-19. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 7(2), 170-187. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v7i2.3672>.