



## Mengelola Risiko Kos-Kosan Mahasiswa dengan Pendekatan ISO 31000: Studi Kasus Sekitar Kampus Bandung

**Ayesa Aulia Sofwa<sup>1</sup>, Sanita Putri<sup>2</sup>, Lanina Pratiwi<sup>3</sup>, Siska Amelia<sup>4</sup>, Alfiana<sup>5</sup>**  
Manajemen, Fakultas Ekonomi Bisnis, Universitas Muhammadiyah Bandung, Kota Bandung, Indonesia<sup>1,2,3,4,5</sup>

\*Email Korespondensi : [230313059@umbandung.ac.id](mailto:230313059@umbandung.ac.id)

Diterima : 01-01-2026 | Disetujui : 13-01-2026 | Diterbitkan : 15-01-2026

### ABSTRACT

*This study examines the implementation of ISO 31000-based risk management in boarding house businesses located in a developing suburban area in Bandung Regency. Boarding house operators commonly face risks such as delayed rental payments, facility damage, fluctuating occupancy, legal and administrative issues, and building safety concerns. Using a qualitative descriptive method and a case study approach, this research identifies, analyzes, evaluates, and treats risks according to ISO 31000 principles. The results show that the main risks include financial, operational, legal, tenant-related, and environmental safety risks. Recommended mitigation strategies include digital payment systems, routine facility maintenance, written rental agreements, improved security, and emergency procedures. Applying structured risk management enhances business continuity, service quality, and tenant trust.*

**Keywords :** Risk Management, ISO 31000, Boarding House Business, Tenant Management, Business Sustainability.

### ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penerapan manajemen risiko berbasis ISO 31000 pada usaha kos-kosan yang berada di kawasan permukiman berkembang di Kabupaten Bandung. Pengelola kos menghadapi berbagai risiko seperti keterlambatan pembayaran sewa, kerusakan fasilitas, fluktuasi tingkat hunian, masalah legal dan administrasi, serta keselamatan bangunan. Penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan merumuskan perlakuan risiko sesuai prinsip ISO 31000. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko utama meliputi risiko keuangan, operasional, hukum, perilaku penyewa, dan keselamatan lingkungan. Strategi mitigasi yang direkomendasikan meliputi sistem pembayaran digital, perawatan fasilitas berkala, perjanjian sewa tertulis, peningkatan keamanan, dan prosedur darurat. Penerapan manajemen risiko yang terstruktur dapat meningkatkan keberlanjutan usaha, kualitas layanan, dan kepercayaan penyewa.

**Katakunci :** Manajemen Risiko, ISO 31000, Industri Kos-Kosan, Pengelolaan Penyewa, Keberlanjutan Usaha.

**Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini:**

Sofwa, A. A., Putri, S., Pratiwi, L., Amelia, S., & Alfiana, A. (2026). Mengelola Risiko Kos-Kosan Mahasiswa dengan Pendekatan ISO 31000: Studi Kasus Sekitar Kampus Bandung. Ekopedia: Jurnal Ilmiah Ekonomi, 2(1), 596-611. <https://doi.org/10.63822/0dhned71>

## PENDAHULUAN

Industri kos-kosan merupakan salah satu bentuk usaha properti dan jasa hunian sewa yang berkembang pesat di kawasan perkotaan dan pinggiran kota. Pertumbuhan populasi penduduk non-permanen seperti mahasiswa, pekerja kontrak, tenaga medis, dan pegawai sektor swasta menyebabkan tingginya kebutuhan terhadap hunian sewa sementara seperti kos-kosan, kontrakan, dan apartemen mikro. Berdasarkan data BPS (2023), sektor properti hunian sewa menyumbang lebih dari 12,17% aktivitas ekonomi nonformal di wilayah urban, dan 68,4% pelaku usaha kos-kosan berada pada kategori usaha mikro dan rumah tangga.

Daerah Cimincrang, Kabupaten Bandung, merupakan salah satu kawasan hunian sewa yang berkembang signifikan. Karakteristik wilayahnya didominasi pemukiman baru, akses transportasi yang baik, serta kedekatannya dengan area pendidikan dan aktivitas kerja. Hal ini mendorong tumbuhnya usaha kos-kosan secara sporadis, baik yang dikelola secara individual maupun semi-profesional. Namun, usaha kos-kosan tidak hanya memiliki potensi ekonomi, tetapi juga menghadapi berbagai risiko seperti keterlambatan pembayaran, kerusakan fasilitas, konflik penyewa, perawatan bangunan, hingga risiko hukum terkait perizinan dan keselamatan bangunan.

Sayangnya, sebagian besar pelaku usaha kos-kosan masih mengelola bisnis secara tradisional tanpa pendekatan manajemen risiko yang sistematis. Minimnya penggunaan standar pengelolaan seperti ISO 31000 menyebabkan pengambilan keputusan tidak terarah dan kurang berbasis mitigasi jangka panjang. Padahal, menurut Priyono & Surya (2021), penerapan manajemen risiko pada usaha properti skala kecil mampu meningkatkan keberlanjutan usaha hingga 35% melalui efisiensi operasional, peningkatan kepercayaan penyewa, dan pengurangan biaya perbaikan.

ISO 31000 menawarkan kerangka kerja komprehensif untuk mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan merumuskan perlakuan risiko secara terstruktur. Penerapannya memberikan manfaat signifikan terutama pada usaha kos-kosan yang rentan terhadap risiko finansial, operasional, hukum, dan reputasi. Namun, penelitian mengenai implementasi ISO 31000 pada industri kos-kosan di Indonesia masih terbatas dan cenderung berfokus pada bisnis properti berskala besar.

## KAJIAN TEORITIS

### Manajemen Risiko

Manajemen risiko adalah proses sistematis dalam mengidentifikasi, menganalisis, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko untuk meminimalkan dampak negatif terhadap tujuan organisasi (Hopkin, 2018). Dalam konteks usaha kos-kosan, risiko dapat muncul dari aspek finansial, operasional, hukum, maupun reputasi. Menurut Priyono & Surya (2021), manajemen risiko berperan penting dalam menjaga keberlanjutan usaha, khususnya pada unit bisnis kecil seperti kos-kosan yang umumnya dikelola secara tradisional dan minim mitigasi formal.

### ISO 31000 sebagai Kerangka Manajemen Risiko

ISO 31000 adalah standar internasional yang menyediakan panduan dalam penerapan manajemen risiko melalui pendekatan yang terstruktur dan sistematis. ISO 31000 mencakup beberapa tahapan utama, yaitu identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, dan perlakuan risiko. Standar ini dapat diaplikasikan

tidak hanya pada organisasi besar, tetapi juga pada usaha kecil dan tradisional seperti usaha kos-kosan. Penerapan ISO 31000 pada usaha kos-kosan membantu pemilik dalam mengenali risiko operasional, finansial, keamanan, serta risiko hukum, sehingga usaha dapat dikelola secara profesional dan berkelanjutan.

### **Usaha Kos-Kosan sebagai Jasa Hunian dan Properti Sewa**

Usaha kos-kosan termasuk jenis usaha sewa properti berbasis jasa hunian, yang menyediakan tempat tinggal sementara bagi mahasiswa, pekerja, atau pendatang. Usaha ini umumnya dijalankan secara individu, dan berada di lingkungan pendidikan atau kawasan berkembang. Pengelolaan usaha kos-kosan melibatkan beberapa aspek penting, seperti kenyamanan, keamanan, legalitas, sistem pembayaran, dan pemeliharaan fasilitas. Karena usaha kos-kosan bergantung pada penyewa dan aset fisik, maka usaha ini memiliki tingkat risiko yang cukup tinggi, terutama jika tidak dikelola menggunakan prinsip manajemen risiko.

### **Risiko dalam Usaha Kos-Kosan**

Risiko dalam usaha kos-kosan dapat berasal dari berbagai sumber, seperti risiko keuangan akibat tunggakan pembayaran, risiko operasional seperti kerusakan fasilitas dan gangguan air atau listrik, risiko hukum terkait izin usaha dan kontrak sewa, risiko keamanan seperti kebakaran dan pencurian, serta risiko reputasi akibat keluhan atau ulasan negatif dari penyewa. Risiko-risiko ini mencerminkan pentingnya penerapan manajemen risiko agar usaha kos-kosan tetap aman, legal, dan menguntungkan.

### **Penelitian Terdahulu**

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas penerapan manajemen risiko pada usaha sewa hunian dan usaha kecil berbasis properti. Penelitian menunjukkan bahwa risiko operasional dan keuangan menjadi risiko yang paling sering terjadi pada usaha persewaan, sementara risiko hukum dan reputasi sering diabaikan oleh pemilik usaha kecil. Beberapa penelitian juga menegaskan bahwa penerapan ISO 31000 dapat membantu pemilik usaha dalam mengidentifikasi dan memitigasi risiko secara efektif. Penelitian ini berbeda karena secara khusus meneliti penerapan manajemen risiko pada usaha kos-kosan individu di wilayah semi-perkotaan dengan pendekatan ISO 31000.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Metode ini dipilih karena mampu menggambarkan secara mendalam proses penerapan manajemen risiko berbasis ISO 31000 pada usaha kos-kosan di daerah Cimincrang Kabupaten Bandung. Studi kasus memungkinkan peneliti menganalisis kondisi nyata terkait jenis risiko, tingkat paparan risiko, serta strategi mitigasi yang dilakukan oleh pengelola kos.

### **Lokasi dan Subjek Penelitian**

Penelitian dilakukan di beberapa unit usaha kos-kosan yang berada di daerah Cimincrang, Kecamatan Gedebage, Kabupaten Bandung. Lokasi ini dipilih karena memiliki pertumbuhan usaha kos-kosan yang cukup tinggi akibat meningkatnya kebutuhan hunian sewa sementara. Subjek penelitian

meliputi pemilik kos, pengelola (caretaker), serta penyewa kos sebagai responden pendukung.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui :

1. Wawancara terstruktur dan semi-terstruktur, untuk mendapatkan informasi mengenai risiko yang pernah terjadi, dampaknya, dan mitigasi yang dilakukan pengelola kos.
2. Observasi lapangan, untuk melihat langsung kondisi fasilitas, keamanan bangunan, akses evakuasi, sanitasi, dan kondisi lingkungan kos.
3. Studi dokumentasi, berupa kontrak sewa, izin usaha (OSS), catatan kerusakan, bukti pembayaran, serta dokumentasi inspeksi.

### **Teknik Analisis Data (ISO 31000)**

Analisis data dilakukan berdasarkan proses manajemen risiko ISO 31000:2018, melalui 4 tahap utama:

1. Identifikasi Risiko  
Tahap ini bertujuan untuk mengenali berbagai risiko yang mungkin terjadi dalam operasional usaha kos-kosan. Peneliti melakukan wawancara dengan pemilik dan pengelola kos, melakukan pengamatan langsung terhadap fasilitas dan sistem pengelolaan, serta mempelajari dokumen seperti riwayat perbaikan, catatan pembayaran, dan dokumen izin usaha. Dari proses ini, ditemukan beberapa kelompok risiko, yaitu risiko keuangan, risiko operasional, risiko hukum, risiko keamanan, dan risiko reputasi.
2. Analisis Risiko  
Setiap risiko yang ditemukan kemudian dianalisis tingkat keparahannya berdasarkan seberapa sering risiko tersebut muncul dan seberapa besar dampaknya terhadap kelangsungan usaha. Risiko yang terjadi berulang dan menimbulkan kerugian signifikan, seperti tunggakan pembayaran sewa atau kerusakan fasilitas utama, digolongkan sebagai risiko serius dan memerlukan perhatian khusus. Sementara itu, risiko dengan dampak kecil dan jarang terjadi dapat ditangani secara sederhana.
3. Evaluasi Risiko  
Tahap evaluasi dilakukan untuk menentukan prioritas penanganan risiko sesuai dengan tingkat urgensinya. Risiko dibedakan menjadi beberapa tingkatan, mulai dari risiko rendah hingga risiko sangat tinggi. Risiko yang berpotensi mengganggu kelangsungan usaha, seperti risiko hukum dan risiko keamanan, diprioritaskan untuk ditangani terlebih dahulu. Risiko yang tidak terlalu mengganggu operasional dapat dikendalikan melalui pemantauan rutin.
4. Perlakuan Risiko  
Pada tahap ini, peneliti merumuskan strategi mitigasi untuk mengurangi dampak dan kemungkinan terjadinya risiko. Strategi pengendalian risiko dilakukan melalui beberapa cara, seperti mencegah munculnya risiko, mengurangi potensi dampaknya, mengalihkan risiko melalui asuransi atau perjanjian tertulis, dan menerima risiko tertentu dengan pengawasan yang terukur. Dalam konteks usaha kos-kosan, bentuk perlakuan risiko antara lain penerapan pembayaran digital untuk menghindari keterlambatan, penyusunan kontrak sewa formal, pemasangan sistem keamanan

bangunan, serta pengurusan izin operasional sesuai peraturan pemerintah.

## **Analisis SWOT**

### **1. Strengths (Kekuatan)**

Usaha kos-kosan umumnya memiliki kekuatan berupa lokasi strategis yang dekat dengan pusat pendidikan, pusat kerja, atau fasilitas umum. Lokasi yang dekat dengan kampus, misalnya, menjadi penentu utama tingginya permintaan penyewa. Selain itu, model bisnis kos-kosan memiliki struktur operasional yang sederhana sehingga mudah dikelola oleh pemilik tanpa perlu sumber daya manusia besar. Biaya operasional yang relatif rendah turut memperkuat keberlanjutan usaha. Hubungan interpersonal antara pemilik dan penyewa juga menjadi nilai tambah, karena pemilik dapat mengatur lingkungan kos secara fleksibel dan responsif terhadap kebutuhan penghuni.

### **2. Weaknesses (Kelemahan)**

Kelemahan umum dalam usaha kos-kosan meliputi belum adanya sistem manajemen profesional, dokumentasi administrasi yang belum tertata, dan ketergantungan pada satu jenis penyewa, seperti mahasiswa atau pekerja tertentu. Banyak pemilik masih mengelola kos secara tradisional tanpa standar operasional yang jelas. Kelemahan lainnya adalah kurangnya perawatan fasilitas secara rutin akibat keterbatasan modal, serta tidak adanya digitalisasi dalam pemasaran, pembayaran, dan pengarsipan dokumen. Kelemahan ini dapat menyebabkan penurunan pelayanan, ketidakpuasan penyewa, hingga berkurangnya daya saing usaha.

### **3. Opportunities (Peluang)**

Peluang yang dapat dimanfaatkan oleh usaha kos-kosan antara lain pertumbuhan jumlah mahasiswa, urbanisasi, perpindahan penduduk, serta meningkatnya kebutuhan hunian sementara di kawasan kota dan pinggiran kota. Selain itu, perkembangan teknologi digital seperti aplikasi pencarian kos, media sosial, dan metode pembayaran digital membuka peluang untuk memperluas pemasaran dan meningkatkan visibilitas kos. Pemilik kos juga dapat memanfaatkan peluang pengembangan layanan tambahan seperti laundry, Wi-Fi premium, parkir berbayar, atau kerja sama dengan mitra lokal untuk meningkatkan nilai tambah bagi penyewa.

### **4. Threats (Ancaman)**

Ancaman bagi usaha kos-kosan dapat berasal dari meningkatnya persaingan harga dan fasilitas dari kos lain maupun apartemen mikro yang mulai diminati mahasiswa dan pekerja. Regulasi pemerintah yang semakin ketat terkait bangunan, perizinan usaha, keselamatan lingkungan, dan perlindungan penyewa juga menjadi ancaman apabila pemilik tidak menyesuaikan diri. Ancaman lain termasuk kondisi ekonomi yang tidak stabil, risiko keamanan lingkungan seperti pencurian atau bencana, serta perubahan preferensi penyewa yang lebih memilih hunian modern berbasis aplikasi. Jika tidak diantisipasi, ancaman ini dapat memengaruhi tingkat hunian dan daya saing usaha.

Analisis SWOT menunjukkan bahwa usaha kos-kosan memiliki kekuatan pada lokasi yang strategis dan operasional yang sederhana, namun masih memiliki kelemahan seperti keterbatasan manajemen formal dan kurangnya perawatan fasilitas. Peluang pengembangan cukup besar melalui digitalisasi dan

peningkatan layanan, sedangkan ancaman seperti persaingan ketat dan tuntutan regulasi perlu diwaspadai. Secara keseluruhan, usaha kos-kosan dapat berkembang lebih berkelanjutan apabila kekuatan dimanfaatkan, kelemahan diperbaiki, peluang dioptimalkan, dan ancaman diantisipasi dengan penerapan manajemen risiko yang tepat.

### Matriks Manajemen Risiko

Matriks risiko disusun untuk mengklasifikasikan risiko berdasarkan tingkat kemungkinan terjadinya dan besarnya dampak yang ditimbulkan. Dengan matriks ini, setiap risiko pada usaha kos-kosan dapat dinilai dan diprioritaskan secara lebih terarah.

#### 1. Kriteria Probabilitas

Kriteria probabilitas digunakan untuk menilai seberapa sering atau seberapa besar kemungkinan suatu risiko muncul dalam operasional kos-kosan. Penilaian ini membantu menentukan tingkat kewaspadaan terhadap risiko dan menjadi dasar dalam menentukan prioritas pengelolaannya.

(Tabel 1 : Kriteria Probabilitas)

Nilai	Kategori	Deskripsi
1	Sangat Rendah	Peristiwa hampir tidak pernah terjadi, kemungkinan sangat rendah meskipun kondisi operasional berubah.
2	Rendah	Peristiwa jarang terjadi, dalam kondisi normal hampir tidak muncul namun bisa terjadi pada periode waktu tertentu atau situasi khusus.
3	Sedang	Peristiwa kadang dapat muncul, terdapat kemungkinan nyata bahwa peristiwa terjadi dalam satu siklus operasional.
4	Sering	Peristiwa sering terjadi; muncul berulang dalam periode tertentu dan berpotensi mengganggu kegiatan usaha.
5	Hampir Pasti	Peristiwa hampir pasti terjadi, kemunculannya rutin dalam kegiatan harian atau dalam sebagian besar siklus operasional.

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

#### 2. Kriteria keparahan (Dampak/Konsekuensi)

Matriks dampak digunakan untuk menggambarkan seberapa besar konsekuensi yang ditimbulkan jika suatu risiko terjadi. Penilaian dampak ini memudahkan pengelola dalam menentukan prioritas penanganan risiko.

Tabel 2 : Kriteria Dampak

Nilai	Kategori	Deskripsi
1	Insignifikan	Dampak risiko dapat diabaikan, tidak menimbulkan gangguan operasional atau finansial yang berarti.



2	Minor	Dampak risiko kecil, menyebabkan sedikit kerugian atau gangguan namun dapat ditangani tanpa alokasi sumber daya besar.
3	Sedang	Dampak risiko cukup signifikan, dapat mengganggu kelancaran kegiatan operasional dan membutuhkan tindakan perbaikan.
4	Mayor	Dampak risiko besar, menyebabkan kerugian material, gangguan operasional serius, atau penurunan kinerja layanan.
5	Krisis	Dampak risiko sangat besar, menimbulkan ancaman terhadap keselamatan, reputasi, legalitas, atau keberlangsungan usaha secara keseluruhan.

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Identifikasi Risiko

**Tabel 3 : Identifikasi Risiko**

Kategori Risiko	ID	Jenis Risiko
Risiko Pasar	R1	Penurunan permintaan sewa saat libur kuliah
	R2	Persaingan harga dengan kos di sekitar yang lebih murah
	R3	Ketergantungan pada pasar mahasiswa
	R4	Kurangnya akses transportasi
	R5	Lokasi kurang strategis
Risiko Keuangan	R6	Keterlambatan pembayaran sewa
	R7	Banyak kamar kosong
	R8	Biaya perawatan fasilitas lebih tinggi dari perkiraan
	R9	Pendapatan hanya dari sewa kamar
	R10	Tidak adanya dana darurat
Risiko Pemasaran	R11	Tidak adanya pemasaran digital
	R12	Tidak mengikuti tren digital marketing
	R13	Informasi kos tidak muncul di internet
	R14	Persaingan fasilitas dan harga dengan kos sekitar
	R15	Promosi hanya dari mulut ke mulut tanpa media
Risiko Operasional	R16	Kerusakan air, listrik, dan sanitasi
	R17	Perbaikan fasilitas lama lambat karena minim teknisi
	R18	Wi-Fi sering gangguan
	R19	Kebersihan area umum (dapur) kurang terjaga
	R20	Sistem keamanan tidak memadai



Risiko Sumber Daya Manusia	R21	Tidak ada pengelola cadangan
	R22	Respon lambat terhadap keluhan penyewa
	R23	Petugas teknis/perawatan fasilitas tidak ada
	R24	Konflik antara pengelola dan penyewa
	R25	Tidak tegas dalam aturan kos
Risiko Hukum	R26	Keselamatan bangunan
	R27	Kepemilikan lahan
	R28	Tuntutan penyewa
	R29	Barang penyewa
	R30	Kontrak dan administrasi

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

**Tabel 4 : Identifikasi Dampak Risiko**

ID	Jenis Risiko	Dampak Risiko
R1	Penurunan permintaan sewa saat libur kuliah	Kamar menjadi kosong dan pendapatan sementara turun
R2	Persaingan harga dengan kos di sekitar yang lebih murah	Penyewa bisa memilih kos lain sehingga pendapatan berkurang
R3	Ketergantungan pada pasar mahasiswa	Jika jumlah mahasiswa menurun, kos bisa sepi
R4	Kurangnya akses transportasi	Penyewa kesulitan datang dan kos kurang diminati
R5	Lokasi kos kurang strategis	Kamar lebih lama kosong dan pendapatan turun
R6	Keterlambatan pembayaran sewa	Arus kas terganggu dan pengelola harus menunggu pembayaran
R7	Banyak kamar kosong	Pendapatan menurun sementara biaya operasional tetap ada
R8	Biaya perawatan fasilitas lebih tinggi dari perkiraan	Uang habis untuk perbaikan sehingga keuntungan berkurang
R9	Pendapatan hanya dari sewa kamar	Risiko finansial tinggi jika penyewa berkurang
R10	Tidak ada dana darurat	Perbaikan mendadak sulit dilakukan dan fasilitas bisa terganggu
R11	Tidak adanya pemasaran digital	Kos sulit dikenal oleh calon penyewa baru
R12	Tidak mengikuti tren digital marketing	Sulit menarik mahasiswa lewat media sosial dan platform online
R13	Informasi kos tidak muncul di internet	Kos kalah bersaing dengan kos lain yang lebih mudah ditemukan

R14	Persaingan fasilitas dan harga dengan kos sekitar	Penyewa bisa pindah ke kos lain sehingga kamar lama kosong
R15	Promosi hanya dari mulut ke mulut tanpa media	Kos hanya diketahui sedikit orang sehingga sulit menarik penyewa baru
R16	Kerusakan air, listrik, dan sanitasi	Penghuni merasa tidak nyaman dan sering mengeluh
R17	Perbaikan fasilitas lama lambat karena minim teknisi	Waktu tunggu perbaikan lama sehingga fasilitas tetap rusak
R18	Wi-Fi sering gangguan	Penyewa merasa tidak nyaman dan bisa pindah ke kos lain
R19	Kebersihan area umum (dapur) kurang terjaga	Penyewa merasa tidak nyaman dan ada risiko kesehatan
R20	Sistem keamanan tidak memadai	Barang penyewa bisa hilang dan penghuni merasa tidak aman
R21	Tidak ada pengelola cadangan	Jika pengelola utama sakit atau cuti, kos bisa terganggu
R22	Respon lambat terhadap keluhan penyewa	Penyewa kecewa dan kemungkinan pindah kos meningkat
R23	Petugas teknisi/perawatan fasilitas tidak ada	Perbaikan lambat dan fasilitas rusak lebih lama
R24	Konflik antara pengelola dan penyewa	Bisa muncul masalah serius
R25	Tidak tegas dalam aturan kos	Aturan dilanggar dan kos menjadi tidak tertib
R26	Keselamatan bangunan	Potensi risiko hukum jika standar keselamatan bangunan tidak terpenuhi (misal kebakaran, gempa)
R27	Kepemilikan lahan	Potensi konflik hukum jika kepemilikan tanah atau bangunan tidak jelas atau bermasalah
R28	Tuntutan penyewa	Potensi tuntutan hukum jika penyewa mengalami cedera atau kerugian di kos
R29	Barang penyewa	Potensi tuntutan hukum jika barang penyewa rusak akibat kelalaian pengelola
R30	Kontrak dan administrasi	Potensi masalah hukum jika kontrak atau dokumen legal tidak terdokumentasi dengan baik

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

## 2. Analisis Risiko

Analisis risiko adalah tahapan untuk menilai tingkat risiko dari setiap potensi peristiwa yang dapat mengganggu operasional kos. Penilaian ini dilakukan dengan mengukur kemungkinan terjadinya risiko (likelihood) dan besarnya dampak (impact).

- Likelihood (Kemungkinan Terjadi) : Skala 1–5, menunjukkan seberapa besar risiko kemungkinan terjadi.
- Impact (Dampak) : Skala 1–5, menunjukkan seberapa besar efek risiko terhadap operasional atau pendapatan kos.

Tingkat risiko dihitung dengan formula:

$$\text{Level Risiko} = \text{Likelihood} \times \text{Impact}$$

Berdasarkan level risiko, kategori risiko dibagi sebagai berikut :

**Tabel 5 : Level Risiko**

Level Risiko = Likelihood x Impact	
Nilai	Kategori Risiko
1 - 5	Rendah
6 – 10	Sedang
11 - 15	Tinggi
16 - 25	Sangat Tinggi

**Tabel 6 : Penilaian Likelihood dan Impact**

ID	Jenis Risiko	Likelihood (1-5)	Impact (1-5)	Level Risiko (LxI)	Kategori Risiko
R1	Penurunan permintaan sewa saat libur kuliah	4	4	16	Sangat Tinggi
R2	Persaingan harga dengan kos di sekitar yang lebih murah	4	4	16	Sangat Tinggi
R3	Ketergantungan pada pasar mahasiswa	3	4	12	Tinggi
R4	Kurangnya akses transportasi	3	3	9	Sedang
R5	Lokasi kurang strategis	3	4	12	Tinggi
R6	Keterlambatan pembayaran sewa	3	4	12	Tinggi
R7	Banyak kamar kosong	4	4	16	Sangat Tinggi
R8	Biaya perawatan fasilitas lebih tinggi dari perkiraan	3	4	12	Tinggi
R9	Pendapatan hanya dari sewa kamar	3	4	12	Tinggi
R10	Tidak adanya dana darurat	3	4	12	Tinggi
R11	Tidak adanya pemasaran digital	4	3	12	Tinggi
R12	Tidak mengikuti tren digital marketing	3	3	9	Sedang
R13	Informasi kos tidak muncul di internet	3	3	9	Sedang
R14	Persaingan fasilitas dan harga dengan kos sekitar	4	4	16	Sangat Tinggi
R15	Promosi hanya dari mulut ke mulut tanpa media	3	3	9	Sedang
R16	Kerusakan air, listrik, dan sanitasi	3	4	12	Tinggi
R17	Perbaikan fasilitas lama lambat karena minim teknisi	3	4	12	Tinggi

R18	Wi-Fi sering gangguan	4	3	12	Tinggi
R19	Kebersihan area umum (dapur) kurang terjaga	3	3	9	Sedang
R20	Sistem keamanan tidak memadai	3	4	12	Tinggi
R21	Tidak ada pengelola cadangan	3	3	9	Sedang
R22	Respon lambat terhadap keluhan penyewa	3	3	9	Sedang
R23	Petugas teknisi/perawatan fasilitas tidak ada	3	4	12	Tinggi
R24	Konflik antara pengelola dan penyewa	3	4	12	Tinggi
R25	Tidak tegas dalam aturan kos	3	3	9	Sedang
R26	Keselamatan bangunan	3	5	15	Sangat Tinggi
R27	Kepemilikan lahan	2	5	10	Sedang
R28	Tuntutan penyewa	2	5	10	Sedang
R29	Barang penyewa	2	4	8	Sedang
R30	Kontrak dan administrasi	3	4	12	Tinggi

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

### 3. Evaluasi Risiko

Evaluasi risiko dilakukan untuk menentukan prioritas penanganan berdasarkan hasil perhitungan  $\text{Likelihood} \times \text{Impact}$ . Semua risiko yang telah dianalisis kemudian dikategorikan sesuai level risikonya.

**Tabel 7 : Pengelompokkan Risiko Berdasarkan Likelihood  $\times$  Impact**

ID	Jenis Risiko	Likelihood (1-5)	Impact (1-5)	Level Risiko (LxI)
R1	Penurunan permintaan sewa saat libur kuliah	4	4	16
R2	Persaingan harga dengan kos di sekitar yang lebih murah	4	4	16
R7	Banyak kamar kosong	4	4	16
R14	Persaingan fasilitas dan harga dengan kos sekitar	4	4	16
R26	Keselamatan bangunan	3	5	15
R3	Ketergantungan pada pasar mahasiswa	3	4	12
R5	Lokasi kurang strategis	3	4	12
R6	Keterlambatan pembayaran sewa	3	4	12
R8	Biaya perawatan fasilitas lebih tinggi dari perkiraan	3	4	12
R9	Pendapatan hanya dari sewa kamar	3	4	12
R10	Tidak adanya dana darurat	3	4	12
R11	Tidak adanya pemasaran digital	4	3	12
R16	Kerusakan air, listrik, dan sanitasi	3	4	12
R17	Perbaikan fasilitas lama lambat karena minim teknisi	3	4	12

R18	Wi-Fi sering gangguan	4	3	12
R20	Sistem keamanan tidak memadai	3	4	12
R23	Petugas teknisi/perawatan fasilitas tidak ada	3	4	12
R24	Konflik antara pengelola dan penyewa	3	4	12
R30	Kontrak dan administrasi	3	4	12
R27	Kepemilikan lahan	2	5	10
R28	Tuntutan penyewa	2	5	10
R4	Kurangnya akses transportasi	3	3	9
R12	Tidak mengikuti tren digital marketing	3	3	9
R13	Informasi kos tidak muncul di internet	3	3	9
R15	Promosi hanya dari mulut ke mulut tanpa media	3	3	9
R19	Kebersihan area umum (dapur) kurang terjaga	3	3	9
R21	Tidak ada pengelola cadangan	3	3	9
R22	Respon lambat terhadap keluhan penyewa	3	3	9
R25	Tidak tegas dalam aturan kos	3	3	9
R29	Barang penyewa	2	4	8

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

#### 4. Perlakuan Risiko

Perlakuan risiko adalah proses menentukan strategi untuk mengurangi kemungkinan terjadinya risiko dan dampaknya. Risiko yang tergolong Sangat Tinggi dan Tinggi perlu mitigasi segera, sementara risiko sedang dipantau secara rutin.

Strategi mitigasi yang dapat diterapkan antara lain diversifikasi penyewa untuk mengurangi ketergantungan, peningkatan prosedur operasional dan keamanan, penyediaan dana cadangan untuk perbaikan darurat, penguatan kontrak dan kerja sama dengan penyewa, teknisi, atau supplier, pemasaran digital aktif untuk meningkatkan okupansi. Dengan langkah-langkah ini, seluruh risiko dapat dikelola lebih efektif dan usaha kos tetap berjalan lancar.

**Tabel 8 : Saran Mitigasi Risiko**

ID	Jenis Risiko	Level Risiko (Lxl)	Mitigasi Risiko
R1	Penurunan permintaan sewa saat libur kuliah	16	Promo musiman ringan atau sewa jangka pendek saat libur kuliah.
R2	Persaingan harga dengan kos di sekitar yang lebih murah	16	Sesuaikan tarif dengan pasar dan tambah fasilitas sederhana.
R7	Banyak kamar kosong	16	Promosi online aktif dan diskon sewa jangka menengah.

R14	Persaingan fasilitas dan harga dengan kos sekitar	16	Tingkatkan fasilitas penting: Wi-Fi, kebersihan, keamanan.
R26	Keselamatan bangunan	15	Inspeksi rutin bangunan dan perbaiki bagian kritis.
R3	Ketergantungan pada pasar mahasiswa	12	Sasar penyewa lain: pekerja muda atau keluarga kecil.
R5	Lokasi kurang strategis	12	Info transportasi dan layanan antar-jemput sederhana.
R6	Keterlambatan pembayaran sewa	12	Kontrak jelas dan pengingat pembayaran via WhatsApp.
R8	Biaya perawatan fasilitas lebih tinggi dari perkiraan	12	Perawatan rutin, teknisi lokal, dan dana cadangan kecil.
R9	Pendapatan hanya dari sewa kamar	12	Tambah sumber pendapatan: laundry, parkir, jasa opsional.
R10	Tidak adanya dana darurat	12	Sisihkan sebagian pendapatan untuk dana darurat.
R11	Tidak adanya pemasaran digital	12	Akun kos online dan media sosial untuk promosi.
R16	Kerusakan air, listrik, dan sanitasi	12	Teknisi rutin untuk air, listrik, dan sanitasi.
R17	Perbaikan fasilitas lama lambat karena minim teknisi	12	Teknisi cadangan atau service bulanan fasilitas lama.
R18	Wi-Fi sering gangguan	12	Upgrade router Wi-Fi dan provider lebih stabil.
R20	Sistem keamanan tidak memadai	12	Pasang CCTV, kunci digital, dan patroli sederhana.
R23	Petugas teknisi/perawatan fasilitas tidak ada	12	Rekrut teknisi kontrak lokal untuk perawatan.
R24	Konflik antara pengelola dan penyewa	12	SOP keluhan, kontrak jelas, komunikasi rutin.
R30	Kontrak dan administrasi	12	Digitalisasi dokumen administrasi dan arsip rapi.
R27	Kepemilikan lahan	10	Pastikan dokumen kepemilikan lahan lengkap.
R28	Tuntutan penyewa	10	Kontrak jelas dan catat perjanjian tambahan.
R4	Kurangnya akses transportasi	9	Info transportasi dan antar-jemput sederhana.
R12	Tidak mengikuti tren digital marketing	9	Update konten digital dan ikuti tren marketing.
R13	Informasi kos tidak muncul di internet	9	Pasang info kos di Google Maps & platform kos.

R15	Promosi hanya dari mulut ke mulut tanpa media	9	Media sosial dan poster digital sederhana.
R19	Kebersihan area umum (dapur) kurang terjaga	9	Pembersihan rutin area umum dan petugas sederhana.
R21	Tidak ada pengelola cadangan	9	Pengelola cadangan saat utama sakit atau cuti.
R22	Respon lambat terhadap keluhan penyewa	9	Sistem keluhan sederhana via WhatsApp, tanggapan cepat.
R25	Tidak tegas dalam aturan kos	9	Sosialisasi aturan kos dan SOP sanksi ringan.
R29	Barang penyewa	8	Aturan tanggung jawab penyewa dan dokumentasi awal.

(Sumber : Data diolah Peneliti, 2025)

## KESIMPULAN

Analisis manajemen risiko pada usaha kos-kosan di sekitar kampus menunjukkan bahwa berbagai potensi risiko, seperti penurunan permintaan sewa saat libur, persaingan harga dan fasilitas, serta masalah operasional dan keselamatan bangunan perlu mendapat perhatian serius. Melalui identifikasi, penilaian ( $\text{likelihood} \times \text{impact}$ ), dan evaluasi, risiko-risiko dengan level tinggi dan sangat tinggi dapat sebelum diatasi dengan strategi mitigasi yang realistis: promo musiman, perawatan rutin, diversifikasi penyewa, dan penguatan manajemen administrasi. Risiko dengan level sedang juga tetap harus terus dipantau dan dikelola agar tidak berkembang menjadi masalah besar. Dengan pendekatan mitigasi yang terencana, pengelola kos dapat meningkatkan daya tahan usaha, menjaga stabilitas pendapatan, dan memastikan kenyamanan dan keamanan penyewa untuk jangka panjang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan, O., & Pramudia, D. (2025). Analisis manajemen risiko operasional dengan pendekatan enterprise risk management (ERM) pada kos-kosan Hj Ida. *Jurnal Informatika dan Rekayasa Komputer (JAKAKOM)*, 5(2), 1–12.
- Marlina, A. P., Murdani, Y., & Ibrahim, H. R. (2024). Analisis manajemen risiko terhadap keberlangsungan usaha UMKM kos-kosan di Kota Bandung (Kosan OYE). *Jurnal Serambi Ekonomi dan Bisnis*, 7(1), 1–13.
- Halawa, L., & Rahayu, 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), 63–78.
- Karlina, M., & Priyatiningsih, K. (2022). Manajemen pemeliharaan rumah kos dari pihak pemilik dan pengelola. *Jurnal Proyek Teknik Sipil*, 5(2), 22–26
- Muka, I. W., & Wibowo, M. A. (2021). Penerapan manajemen risiko pada proses pengembangan properti. *Jurnal Permukiman*, 16(1), 31–40.



- Rahmawati, B., Maharani, M., Mulyana, M., & Yosita, E. (2024). Analisis kelayakan hunian kos-kosan. *JAZ: Jurnal Arsitektur dan Zona*, 7(3), 1–12 <https://doi.org/10.17509/jaz.v7i3.71304>
- Hopkin, P. (2018). *Fundamentals of risk management: Understanding, evaluating and implementing effective risk management* (5th ed.). London: Kogan Page.
- Sugiyanto, & Rahayu, A. A. (2018). The implementation of risk management and its effect on good cooperative governance and success. *Journal of Indonesian Economy and Business*, 33(3), 243–256.
- Budi, A. S., & Sugiarti, Y. (2014). Risk management analysis based on ISO 31000 to reduce contract default. *Calyptra: Scientific Journal of University of Surabaya Student*, 3(1), 1–12.
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Statistik perumahan dan permukiman Indonesia*. Jakarta: BPS.
- Sugiarti. (2021). Risk management application for startup business based on ISO 31000. *International Journal of Research and Review*, 8(8), 210–218.
- Darmawan, O. (2025). Analisis manajemen risiko operasional dengan pendekatan ERM pada kos-kosan. *ResearchGate Publication*.
- Olujimi, J., & Bello, M. (2009). Housing quality and environmental sustainability in developing cities. *Journal of Environmental Studies*, 14(2), 45–58.
- Yunus, H. S. (2010). *Metodologi penelitian wilayah dan kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Firman, T. (2017). Urban development and housing in Indonesia. *Cities Journal*, 68, 1–9.
- Merriam, S. B. (2009). *Qualitative research: A guide to design and implementation*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Tandiontong, M. (2016). *Manajemen risiko*. Jakarta: Mitra Wacana Media.