



Analisis Risiko Kos-Kosan dengan Pendekatan ISO 31000: (Studi Kasus: Usaha Kos Jl. Babakan Wadana, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung)

Shabrina Nurhiyan Nisa¹, Hani Humaeriyah²

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi Bisnis, Universitas Muhammadiyah Bandung,
Kota Bandung, Indonesia^{1,2}

*Email shabrinanurhiyan@gmail.com, hani.humaeriyah@umbandung.ac.id

Diterima: 28-01-2026 | Disetujui: 08-02-2026 | Diterbitkan: 10-02-2026

ABSTRACT

The expansion of small-scale residential property sectors in Indonesia presents promising investment opportunities yet necessitates comprehensive evaluation to ensure business sustainability. This research aims to analyze business feasibility and manage risk for Rancasari boarding house, Bandung, which operates 6 rooms at Rp 500,000 rental rate per room using sequential explanatory mixed method approach. Feasibility evaluation was conducted through market, technical, legal, and financial aspects analysis employing Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period, and Break Even Point (BEP) methods, while risk management implemented ISO 31000:2018 framework encompassing identification, analysis, evaluation, and risk treatment. Research findings indicate very high feasibility level with tenant perception score of 4.25, break-even point achieved at 33% occupancy rate, and annual revenue projection of Rp 36,000,000 with capital recovery period of 15-20 years. Risk identification generated seven categories with two high-priority risks namely social resistance from surrounding residents and market competition from competitors requiring mitigation strategies through local community involvement, tenant screening system, and periodic facility maintenance. This research contributes theoretically to integration of feasibility study with international standard-based risk management and provides applicable evaluation model for property sector MSMEs to enhance resilience and competitiveness amid market uncertainty.

Keywords: Boarding House, Business Feasibility, ISO 31000.

ABSTRAK

Pertumbuhan sektor properti residensial skala kecil di Indonesia menghadirkan peluang investasi yang menjanjikan namun memerlukan evaluasi komprehensif untuk menjamin keberlanjutan usaha. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan bisnis dan mengelola risiko usaha kos Rancasari, Bandung yang memiliki 6 kamar dengan tarif sewa Rp 500.000 per kamar menggunakan pendekatan mixed method sekuensial eksplanatori. Evaluasi kelayakan dilakukan melalui analisis aspek pasar, teknis, hukum, dan finansial dengan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period, dan Break Even Point (BEP), sedangkan manajemen risiko menerapkan kerangka kerja ISO 31000:2018 mencakup identifikasi, analisis, evaluasi, dan perlakuan risiko. Hasil penelitian menunjukkan tingkat kelayakan sangat tinggi dengan skor persepsi penyewa 4,25, titik impas tercapai pada okupansi 33%, dan proyeksi pendapatan tahunan Rp 36.000.000 dengan periode pengembalian modal 15-20 tahun. Identifikasi risiko menghasilkan tujuh kategori dengan dua risiko prioritas tinggi yaitu resistensi sosial warga sekitar dan persaingan pasar kompetitor yang memerlukan strategi mitigasi melalui keterlibatan komunitas lokal, sistem screening calon penyewa, dan pemeliharaan fasilitas berkala. Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis

dalam integrasi studi kelayakan dengan manajemen risiko berbasis standar internasional dan menyediakan model evaluasi aplikatif bagi pelaku UMKM sektor properti untuk meningkatkan resiliensi dan daya saing di tengah ketidakpastian pasar.

Kata Kunci: Boarding House, ISO 31000, Kelayakan Bisnis

Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini:

Nisa, S. N., & Humaeriyah, H. (2026). Analisis Risiko Kos-Kosan dengan Pendekatan ISO 31000: (Studi Kasus: Usaha Kos Jl. Babakan Wadana, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung). Ekopedia: Jurnal Ilmiah Ekonomi, 2(1), 2671-2684. <https://doi.org/10.63822/4cmtmw08>

PENDAHULUAN

Pertumbuhan populasi perkotaan dan tingginya mobilitas masyarakat di pusat-pusat pendidikan serta ekonomi telah memicu eskalasi permintaan terhadap hunian sementara seperti rumah kos (*boarding house*). Data menunjukkan bahwa per Januari 2026 terdapat 41.306 usaha *boarding house* terverifikasi di Indonesia, mencerminkan besarnya potensi bisnis di sektor ini yang terus berkembang seiring dengan meningkatnya mobilitas penduduk urban (Poidata, 2026). Kota Bandung sebagai salah satu kota pendidikan dan industri kreatif di Indonesia memiliki permintaan tinggi akan hunian sewa, khususnya di kawasan seperti Rancasari yang strategis dengan aksesibilitas tinggi terhadap kampus dan pusat aktivitas ekonomi. Fenomena ini mentransformasi investasi tanah kosong menjadi unit kos-kosan yang dapat disewakan per kamar bagi mahasiswa, karyawan, dan pelajar, dengan model penyewaan bulanan, tiga bulanan, hingga enam bulanan sebagai kebutuhan primer bagi mereka yang belajar atau bekerja jauh dari kampung halaman. Namun, meskipun potensi pasar yang menjanjikan, tidak semua usaha kos dapat berkembang secara berkelanjutan tanpa adanya analisis kelayakan bisnis yang komprehensif dan sistem manajemen risiko yang terstruktur untuk mengantisipasi berbagai ketidakpastian operasional.

Mengingat tingginya ketidakpastian dalam operasional bisnis hunian, penerapan manajemen risiko yang sistematis menjadi prasyarat mutlak dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko-risiko yang dapat mengancam keberlangsungan usaha. Studi kelayakan bisnis merupakan instrumen fundamental dalam menilai viabilitas suatu proyek sebelum implementasi dilakukan, mencakup analisis pasar yang mengevaluasi permintaan, penawaran, dan segmentasi konsumen, analisis teknis yang mempertimbangkan lokasi strategis, desain interior, dan fasilitas operasional, serta analisis finansial yang menggunakan metrik seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, dan *Break Even Point* (BEP) untuk mengevaluasi kelayakan investasi (Sinaga et al., 2023). Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penggunaan kombinasi metode finansial memberikan gambaran komprehensif mengenai profitabilitas dan tingkat pengembalian modal dari berbagai perspektif analisis (Dai et al., 2022). Sementara itu, manajemen risiko berbasis ISO 31000:2018 menawarkan kerangka kerja sistematis yang dimulai dari penetapan ruang lingkup dan konteks, dilanjutkan dengan penilaian risiko (*risk assessment*) yang meliputi identifikasi risiko, analisis risiko untuk memahami kemungkinan (*likelihood*) dan dampak (*consequence*), evaluasi risiko untuk menentukan prioritas penanganan, hingga perlakuan risiko (*risk treatment*) melalui strategi mitigasi proaktif (International Organization for Standardization, 2022). *Framework* ini telah terbukti meningkatkan kinerja organisasi dengan mengantisipasi ancaman dan peluang, mengalokasikan sumber daya secara bijaksana, serta membangun budaya sadar risiko yang proaktif (Protechtgroup, 2025). Namun, penerapan ISO 31000 pada usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), khususnya sektor jasa hunian yang dikategorikan sebagai properti residensial skala kecil dengan karakteristik ketergantungan tinggi pada lokasi dan interaksi sosial dengan komunitas, masih jarang dilakukan meskipun sektor ini sangat rentan terhadap risiko operasional, risiko *legal* terkait perizinan, risiko sosial seperti konflik dengan warga sekitar, serta risiko pasar akibat fluktuasi okupansi (Mthiyane et al., 2022).

Penelitian sebelumnya tentang studi kelayakan usaha kos sebagian besar berfokus pada analisis finansial konvensional tanpa mengintegrasikan *framework* manajemen risiko yang terstruktur dan berbasis standar internasional. Mayoritas kajian menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan penekanan pada aspek pasar dan finansial, namun belum secara komprehensif mengidentifikasi dan mengevaluasi

spektrum risiko yang dihadapi usaha kos, seperti risiko okupansi, risiko kerusakan aset oleh penyewa, risiko regulasi, risiko kompetisi pasar, dan risiko perubahan preferensi konsumen. Di sisi lain, implementasi ISO 31000 dalam konteks UMKM Indonesia masih terbatas pada sektor manufaktur dan jasa berbasis teknologi, sedangkan aplikasinya pada sektor properti residensial komersial skala kecil seperti usaha kos belum banyak dieksplorasi secara akademis maupun praktis. Kesenjangan penelitian ini menciptakan kebutuhan akan kajian yang tidak hanya mengevaluasi kelayakan bisnis secara konvensional, tetapi juga mengintegrasikan *framework* manajemen risiko internasional untuk menghasilkan strategi bisnis yang lebih *resilient*, adaptif, dan berkelanjutan. Keterbaruan penelitian ini terletak pada penggabungan analisis kelayakan bisnis multidimensi dengan penerapan ISO 31000 dalam konteks spesifik usaha jasa hunian kos di Rancasari, Bandung yang memiliki 6 kamar dengan harga sewa Rp 500.000 per kamar dan berlokasi strategis di Jl. Babakan Wadana No. 146, Cipamokolan, dekat dengan kampus dan pusat perbelanjaan, menghasilkan model evaluasi bisnis yang holistik dan aplikatif bagi pelaku UMKM sektor properti.

Berdasarkan konteks tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menjawab tiga permasalahan mendasar: pertama, bagaimana tingkat kelayakan usaha jasa hunian (kos) Rancasari, Bandung ditinjau dari aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, dan finansial; kedua, bagaimana profil risiko usaha kos Rancasari berdasarkan identifikasi, analisis, dan evaluasi risiko menggunakan *framework* ISO 31000; ketiga, bagaimana strategi mitigasi risiko yang efektif untuk mengelola risiko-risiko prioritas agar usaha dapat beroperasi secara optimal dan berkelanjutan. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: pertama, menganalisis kelayakan bisnis usaha kos Rancasari secara komprehensif melalui evaluasi aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, dan finansial menggunakan metode NPV, IRR, *Payback Period*, dan BEP; kedua, mengidentifikasi, menganalisis, dan mengevaluasi risiko-risiko bisnis berdasarkan *framework* ISO 31000 untuk memetakan profil risiko usaha; ketiga, merumuskan strategi mitigasi risiko yang aplikatif dan terukur untuk mengelola risiko-risiko prioritas yang teridentifikasi. Manfaat teoretis penelitian ini adalah memberikan kontribusi pada pengembangan literatur mengenai integrasi studi kelayakan bisnis dengan manajemen risiko berbasis standar internasional dalam konteks UMKM sektor properti, sedangkan manfaat praktis adalah menyediakan *blueprint* bagi pelaku usaha kos dan UMKM sejenis untuk melakukan evaluasi bisnis yang lebih sistematis dan mengelola risiko secara proaktif, sehingga meningkatkan daya saing dan keberlanjutan usaha di tengah dinamika pasar yang kompetitif dan penuh ketidakpastian.

TINJAUAN PUSTAKA

Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan instrumen evaluasi komprehensif terhadap viabilitas proyek atau usaha yang dilaksanakan sebelum pengambilan keputusan investasi, bertujuan mengidentifikasi potensi keberhasilan, risiko yang mungkin dihadapi, serta memberikan pemahaman mengenai prospek keuntungan dan determinan kesuksesan usaha (Rathi, 2026). Penilaian aspek kelayakan menghasilkan rekomendasi optimal apabila dilakukan melalui analisis akurat dan tepat, karena evaluasi yang tidak dilakukan dengan baik dapat memberikan dampak fatal bagi keberlanjutan bisnis. Dalam kerangka teoretis, studi kelayakan bisnis mencakup analisis terhadap lima aspek fundamental yang saling terintegrasi. Aspek pasar

menganalisis permintaan, penawaran, segmentasi pasar, serta analisis kompetitor untuk memastikan produk atau jasa yang ditawarkan memiliki daya serap pasar memadai dan keunggulan kompetitif. Aspek teknis mengevaluasi ketersediaan lokasi strategis, desain interior, fasilitas operasional, serta kebutuhan harian yang diperlukan untuk operasionalisasi usaha. Aspek manajemen dan organisasi mengkaji struktur organisasi, sumber daya manusia, dan sistem operasional yang mendukung efisiensi pengelolaan. Aspek hukum memastikan kepatuhan terhadap regulasi dan perizinan yang berlaku, sedangkan aspek finansial menganalisis kelayakan ekonomis melalui proyeksi arus kas dan berbagai metrik keuangan (Ssegawa & Muzinda, 2021).

Metode Analisis Kelayakan Finansial

Evaluasi kelayakan finansial merupakan komponen krusial dalam studi kelayakan bisnis yang menggunakan beragam metode analisis investasi untuk mengukur profitabilitas dan tingkat pengembalian modal. Metode *Net Present Value* (NPV) menghitung nilai sekarang dari seluruh arus kas masa depan yang didiskontokan dengan tingkat diskonto tertentu, di mana proyek dianggap layak jika NPV bernilai positif yang mengindikasikan bahwa nilai sekarang penerimaan melebihi nilai sekarang pengeluaran (Dai et al., 2022). Metode *Internal Rate of Return* (IRR) menentukan tingkat diskonto yang menghasilkan NPV sama dengan nol, dan proyek dianggap layak jika IRR lebih besar dari tingkat pengembalian minimal yang dipersyaratkan. Metode *Payback Period* mengukur jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal melalui arus kas yang dihasilkan, di mana periode pengembalian yang lebih singkat mengindikasikan risiko yang lebih rendah. Metode *Break Even Point* (BEP) merupakan titik impas yang menunjukkan keseimbangan antara total pendapatan dan total biaya, di mana perusahaan tidak mengalami keuntungan maupun kerugian, dan digunakan sebagai dasar perencanaan laba serta pengambilan keputusan strategis (PECB, 2025).

Karakteristik Usaha Kos sebagai Bisnis Properti

Usaha kos merupakan sektor investasi properti residensial skala kecil yang memerlukan manajemen risiko operasional dan sosial untuk menjamin stabilitas pendapatan. Bisnis jasa hunian atau *indekos* dikategorikan sebagai sektor properti yang memiliki karakteristik unik, yaitu ketergantungan tinggi pada lokasi (*area-specific*) dan interaksi sosial dengan komunitas sekitar. Durasi pemesanan kamar biasanya berlangsung bulanan dengan penyewaan satu bulan, tiga bulan, hingga enam bulan, menjadikan rumah kos sebagai kebutuhan primer bagi pelajar, mahasiswa, dan pegawai yang belajar atau bekerja di daerah jauh dari kampung halaman mereka. Sebagai bisnis berbasis penyewaan ruang publik-privat, usaha kos menghadapi berbagai variabel ketidakpastian termasuk risiko operasional seperti kerusakan aset oleh penyewa, risiko legal terkait perizinan dan regulasi, serta risiko sosial seperti konflik dengan warga sekitar yang memerlukan strategi kolaborasi untuk meminimalkan dampak negatif.

Manajemen Risiko Berbasis ISO 31000

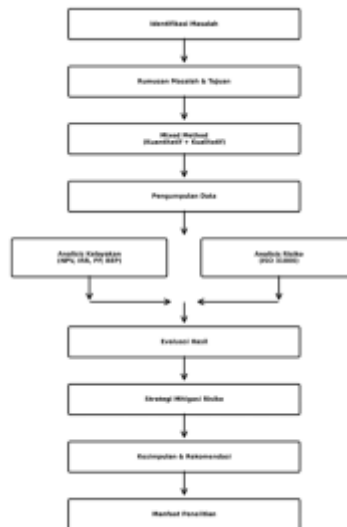
Manajemen risiko menurut standar internasional ISO 31000:2018 didefinisikan sebagai aktivitas terkoordinasi untuk mengarahkan dan mengendalikan organisasi dalam menghadapi berbagai ketidakpastian yang dapat mempengaruhi pencapaian tujuan (International Organization for

Standardization, 2022). Dalam implementasinya pada unit bisnis, ISO 31000 menyediakan kerangka kerja sistematis yang dimulai dari penetapan ruang lingkup, konteks, dan kriteria, dilanjutkan dengan tahapan inti penilaian risiko (*risk assessment*) yang meliputi identifikasi risiko untuk menemukan dan mendeskripsikan potensi ketidakpastian, analisis risiko untuk memahami sifat risiko serta menilai kemungkinan terjadinya (*likelihood*) dan dampak yang ditimbulkan (*consequence*), evaluasi risiko untuk membandingkan hasil analisis dengan kriteria risiko yang telah ditetapkan guna menentukan prioritas penanganan, dan perlakuan risiko (*risk treatment*) yang melibatkan pemilihan opsi seperti mitigasi, berbagi risiko, atau menghindari risiko (Protechtgroup, 2025). Melalui pendekatan ini, pelaku usaha dapat mengalokasikan sumber daya dengan lebih efisien, meningkatkan *resilience* organisasi, dan membangun kultur manajemen risiko yang terintegrasi dengan strategi bisnis secara keseluruhan (Mthiyane et al., 2022).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan *mixed method* dengan desain sekuensial eksplanatori yang mengintegrasikan metode kuantitatif dan kualitatif deskriptif secara komplementer untuk memperoleh pemahaman komprehensif mengenai kelayakan bisnis dan manajemen risiko usaha kos Rancasari, Bandung. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis aspek finansial melalui perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, dan *Break Even Point* (BEP) berdasarkan data proyeksi keuangan selama periode 5 tahun operasional, sedangkan pendekatan kualitatif deskriptif diterapkan untuk mengeksplorasi aspek non-finansial meliputi analisis pasar, teknis, manajemen, dan hukum serta implementasi *framework* ISO 31000:2018 dalam proses manajemen risiko (Creswell & Creswell, 2022). Integrasi kedua pendekatan ini memungkinkan triangulasi data yang memperkuat validitas temuan penelitian melalui konfirmasi silang antara hasil analisis numerik dengan interpretasi kontekstual mendalam.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui observasi langsung terhadap kondisi fisik properti, fasilitas, dan lingkungan sekitar usaha kos untuk menilai aspek teknis dan lokasi strategis, serta wawancara mendalam dengan pemilik usaha dan calon penyewa potensial guna memahami preferensi pasar dan ekspektasi layanan. Data sekunder diperoleh dari dokumentasi internal usaha meliputi rencana investasi awal, struktur biaya operasional bulanan, proyeksi pendapatan sewa, serta data eksternal berupa informasi harga sewa kompetitor di wilayah Rancasari yang dikumpulkan melalui survei daring dan literatur terkait regulasi perizinan usaha hunian di Kota Bandung. Analisis kelayakan finansial menggunakan tingkat diskonto 12% yang merepresentasikan *weighted average cost of capital* (WACC) dengan kriteria kelayakan $NPV > 0$, $IRR > \text{tingkat diskonto}$, dan *payback period* maksimal 5 tahun, sementara proses manajemen risiko mengikuti tahapan ISO 31000 yang mencakup identifikasi risiko menggunakan teknik *brainstorming* dan *checklist*, analisis risiko melalui matriks kemungkinan-dampak dengan skala 1-5, evaluasi risiko berdasarkan skor prioritas, dan perumusan strategi mitigasi yang disesuaikan dengan tingkat risiko masing-masing (Boothroyd & Thompson, 2024). Validitas data kuantitatif dijamin melalui verifikasi silang dengan sumber data independen, sedangkan kredibilitas data kualitatif diperkuat melalui triangulasi sumber dan metode pengumpulan data untuk menghasilkan temuan penelitian yang reliabel dan aplikatif (Liu, 2024).



Gambar 1. Kerang Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Aspek Pasar

Hasil analisis pasar menunjukkan bahwa usaha kos Rancasari memiliki prospek pasar yang menguntungkan dengan target segmen mahasiswa, pelajar, dan pekerja yang membutuhkan hunian sementara di lokasi strategis dekat kampus dan pusat ekonomi. Berdasarkan survei primer terhadap calon penyewa potensial, permintaan terhadap kamar kos dengan harga terjangkau (Rp 500.000 per bulan) dan fasilitas memadai menunjukkan tren positif, didukung oleh pertumbuhan institusi pendidikan di kawasan Rancasari dan mobilitas penduduk urban yang terus meningkat. Analisis kompetitor mengindikasikan bahwa terdapat beberapa usaha kos di radius 1-2 kilometer dengan rentang harga Rp 450.000 hingga Rp 700.000 per bulan, namun mayoritas tidak memiliki keunggulan kompetitif dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas publik dan kualitas infrastruktur seperti yang dimiliki oleh unit kos Rancasari. Proyeksi tingkat okupansi diperkirakan mencapai 83-100% dalam tahun pertama operasional berdasarkan karakteristik lokasi yang berdekatan dengan Universitas Muhammadiyah Bandung, Mall Summarecon, dan Pasar Induk Gedebage yang menjadi daya tarik utama bagi calon penyewa.

Analisis Aspek Teknis

Evaluasi aspek teknis dilakukan untuk memastikan bahwa usaha kos memiliki infrastruktur yang memadai untuk beroperasi secara efisien dan berkelanjutan. Hasil analisis menunjukkan bahwa lokasi usaha di Jl. Babakan Wadana No. 146, Cipamokolan memiliki aksesibilitas tinggi terhadap berbagai fasilitas publik strategis dengan jarak berkisar antara 750 meter hingga 6,5 kilometer dari rumah sakit, kepolisian, pusat perbelanjaan, dan institusi pendidikan. Infrastruktur jalan akses menggunakan konstruksi beton dengan lebar 2 meter yang memadai untuk kendaraan roda dua dan roda empat, sementara sistem utilitas meliputi listrik mandiri dengan kapasitas 900 watt per unit menggunakan sistem token, pasokan air bersih

melalui pompa *submersible*, serta ketersediaan infrastruktur internet dan penerangan jalan yang memadai untuk operasional harian (Dwi et al., 2025). Stabilitas bangunan dipastikan melalui penggunaan sistem pondasi cakar ayam yang dirancang untuk daya tahan jangka panjang, sementara strategi operasional melibatkan dua warga sekitar sebagai personel pemasaran dan pemeliharaan rutin untuk membangun relasi positif dengan komunitas sekitar dan meminimalkan risiko sosial (Mthiyane et al., 2022).

Tabel 1. Analisis Aspek Teknis Usaha Kos Rancasari

No	Kriteria Teknis	Uraian Hasil Analisis (Fakta Lapangan)	Jarak / Kapasitas
1	Lokasi strategis	Memiliki aksesibilitas tinggi terhadap fasilitas publik utama seperti Rumah Sakit Al-Islam, Polsek Rancasari, Mall Summarecon, Pasar Induk Gedebage, dan berbagai institusi pendidikan (SDN, SMPN, SMKN, Universitas Muhammadiyah Bandung)	750 m – 6.5 km
2	Infrastruktur dan peralatan	Jalan akses utama menggunakan konstruksi beton (lebar $\pm$ 2m), Sistem listrik mandiri (token 900 watt per unit), Air bersih via pompa <i>submersible</i> , Ketersediaan infrastruktur internet, Penerangan jalan tersedia	Memadai
3	Stabilitas Bangunan	Konstruksi bangunan menggunakan sistem pondasi cakar ayam yang dirancang untuk daya tahan jangka panjang	Sesuai standar
4	Sumber Daya Manusia	Strategi operasional dengan melibatkan 2 warga sekitar untuk fungsi pemasaran dan pemeliharaan rutin	2 personel

Analisis Aspek Hukum dan Regulasi

Aspek hukum dan regulasi merupakan elemen fundamental dalam memastikan kepatuhan usaha terhadap peraturan yang berlaku dan meminimalkan risiko legal yang dapat menghambat operasional bisnis. Hasil analisis menunjukkan bahwa usaha kos Rancasari telah memenuhi persyaratan legalitas dasar yang mencakup kepemilikan izin mendirikan bangunan yang diproses pada tahap konstruksi, pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dibayarkan secara rutin setiap tahun oleh pemilik properti, serta kepatuhan terhadap regulasi kebersihan lingkungan di mana biaya kebersihan ditanggung oleh penghuni melalui iuran sampah bulanan. Aspek keamanan lingkungan dijamin melalui partisipasi dalam iuran rukun tetangga (RT) yang melibatkan warga sekitar dalam sistem keamanan bersama, menciptakan sinergi positif antara usaha kos dengan komunitas lokal yang dapat mengurangi potensi resistensi sosial.

Tabel 2. Analisis Aspek Hukum dan Regulasi

No	Aspek	Uraian
1	Izin mendirikan bangunan	Dilakukan pada saat mendirikan bangunan
2	Membayar pajak	Dibayar setiap tahun oleh pemilik properti
3	Kebersihan	Penghuni membayar biaya kebersihan
4	Keamanan	Oleh lingkungan sekitar (ikut membayar iuran RT)

Analisis Aspek Finansial

Analisis finansial dilakukan untuk mengevaluasi kelayakan ekonomis usaha kos melalui perhitungan proyeksi arus kas, struktur biaya, dan indikator kelayakan investasi menggunakan metode *Net*

Present Value (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, dan *Break Even Point* (BEP). Investasi awal yang diperlukan untuk usaha kos Rancasari mencapai Rp 720.000.000 yang terdiri dari pembelian tanah (Rp 400.000.000), pembangunan (Rp 300.000.000), pemasangan air menggunakan *jet pump* untuk 6 unit (Rp 15.000.000), dan pemasangan listrik (Rp 6.000.000). Proyeksi pendapatan bulanan dari 6 kamar dengan tarif sewa Rp 500.000 per kamar menghasilkan pendapatan bruto sebesar Rp 3.000.000 per bulan atau Rp 36.000.000 per tahun dengan asumsi tingkat okupansi 100%.

Struktur biaya operasional terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel yang mempengaruhi perhitungan titik impas. Biaya tetap bulanan mencakup biaya keamanan (Rp 50.000), perawatan fasilitas termasuk pengecatan ulang setiap 5 tahun yang disetarakan menjadi Rp 333.333 per bulan, gaji penunggu kos (Rp 50.000), dan pajak bangunan (Rp 3.333), sehingga total biaya tetap mencapai Rp 436.666 per bulan. Sementara itu, biaya variabel per kamar yang ditanggung oleh penghuni meliputi kebersihan atau iuran sampah (Rp 20.000), listrik (Rp 150.000), dan air (Rp 50.000), dengan total biaya variabel Rp 220.000 per kamar per bulan.

Perhitungan *Break Even Point* (BEP) menunjukkan bahwa dengan pendapatan bersih per kamar sebesar Rp 280.000 (Rp 500.000 dikurangi biaya variabel Rp 220.000), usaha kos memerlukan okupansi minimal 2 kamar untuk mencapai titik impas, mengindikasikan bahwa risiko finansial relatif rendah karena hanya memerlukan tingkat okupansi 33% untuk menutupi biaya tetap bulanan. Analisis *Payback Period* dengan proyeksi pendapatan bersih tahunan setelah dikurangi biaya operasional menunjukkan periode pengembalian modal berkisar antara 15-20 tahun tergantung pada tingkat okupansi dan strategi manajemen biaya, yang merupakan karakteristik umum investasi properti jangka panjang dengan aliran pendapatan pasif yang stabil.

Tabel 3. Proyeksi Pendapatan dan Struktur Biaya Operasional

Keterangan	Nilai
Proyeksi Pendapatan	
Jumlah kamar	6 kamar
Tarif sewa per kamar	Rp 500.000
Pendapatan per bulan	Rp 3.000.000
Pendapatan per tahun	Rp 36.000.000
Biaya Tetap Bulanan	
Keamanan	Rp 50.000
Perawatan Fasilitas	Rp 333.333
Gaji Penunggu Kost	Rp 50.000
Pajak Bangunan	Rp 3.333
Total Biaya Tetap	Rp 436.666/Bulan
Biaya Variabel per Kamar	
Kebersihan	Rp 20.000 (ditanggung penghuni)
Listrik	Rp 150.000 (ditanggung penghuni)
Air	Rp 50.000 (ditanggung penghuni)

Total Biaya Variabel	Rp 220.000/Kamar/Bulan
-----------------------------	-------------------------------

Analisis Kelayakan Berdasarkan Persepsi Penyewa

Evaluasi kelayakan usaha kos juga dilakukan melalui pengumpulan data primer menggunakan instrumen kuesioner dengan skala Likert lima poin yang disebarkan kepada penyewa yang telah menetap di unit kos. Hasil analisis menunjukkan bahwa skor rata-rata (*mean*) kelayakan mencapai 4,25 yang masuk dalam kategori "Sangat Layak", mengindikasikan tingkat kepuasan yang tinggi terhadap aspek fasilitas, layanan, lokasi, dan nilai ekonomi yang ditawarkan. Aspek dengan skor tertinggi adalah kesesuaian harga sewa dengan fasilitas yang mencapai 4,7, diikuti oleh kepuasan keseluruhan (4,5), sikap pengelola dalam interaksi (4,4), minat untuk merekomendasikan kepada orang lain (4,4), dan toleransi terhadap penyesuaian harga berkala (4,4), yang kesemuanya masuk dalam kategori "Sangat Tinggi (Sangat Layak)".

Tabel 4. Hasil Analisis Kelayakan Berdasarkan Persepsi Penyewa

No	Pernyataan Instrumen (Indikator)	Skor Rata-Rata (Mean)	Kategori Penafsiran
Aspek Fasilitas & Layanan			
1	Ketersediaan air bersih dan stabilitas listrik	4.1	Tinggi (Layak)
2	Keamanan area parkir kendaraan	3.9	Tinggi (Layak)
3	Respon pengelola jika ada kerusakan fasilitas	4.1	Tinggi (Layak)
Aspek Lokasi & Lingkungan			
4	Aksesibilitas jalan untuk kendaraan mobil	4.3	Sangat Tinggi (Sangat Layak)
5	Ketenangan dan kenyamanan lingkungan	4.1	Tinggi (Layak)
6	Jarak lokasi dengan fasilitas publik	4.1	Tinggi (Layak)
Aspek Harga & Nilai Ekonomi			
7	Kesesuaian harga sewa dengan fasilitas	4.7	Sangat Tinggi (Sangat Layak)
8	Toleransi terhadap penyesuaian harga berkala	4.4	Sangat Tinggi (Sangat Layak)
9	Minat untuk merekomendasikan kepada orang lain	4.4	Sangat Tinggi (Sangat Layak)
10	Kepuasan Keseluruhan	4.5	Sangat Tinggi (Sangat Layak)
11	Sikap pengelola kos dalam interaksi dengan penghuni kos	4.4	Sangat Tinggi (Sangat Layak)

Kelayakan Usaha Jasa Hunian (Kos) Rancasari dari Aspek Pasar, Teknis, Manajemen, Hukum, dan Finansial

Hasil analisis kelayakan bisnis secara komprehensif menunjukkan bahwa usaha kos Rancasari memiliki tingkat kelayakan yang tinggi ditinjau dari aspek pasar, teknis, hukum, dan finansial. Dari aspek pasar, permintaan terhadap hunian sementara di kawasan Rancasari yang berdekatan dengan institusi pendidikan dan pusat ekonomi memberikan jaminan tingkat okupansi yang stabil dengan proyeksi

mencapai 83-100% dalam tahun pertama operasional, sejalan dengan temuan Rathi (2026) yang menyatakan bahwa lokasi strategis merupakan determinan utama kesuksesan bisnis properti residensial. Keunggulan kompetitif yang dimiliki usaha kos Rancasari dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas publik dan kualitas infrastruktur menjadi nilai tambah yang signifikan dalam menarik segmen pasar mahasiswa dan pekerja muda yang mengutamakan kemudahan mobilitas dan kenyamanan (Ssegawa & Muzinda, 2021).

Dari aspek teknis, hasil evaluasi mengkonfirmasi bahwa infrastruktur yang tersedia telah memenuhi standar operasional yang diperlukan untuk menjalankan bisnis hunian secara profesional, meliputi sistem utilitas yang memadai, stabilitas konstruksi bangunan, dan strategi sumber daya manusia yang melibatkan komunitas lokal. Keterlibatan warga sekitar sebagai personel pemasaran dan pemeliharaan tidak hanya berfungsi sebagai strategi operasional yang efisien, tetapi juga sebagai mekanisme mitigasi risiko sosial dengan membangun relasi harmonis antara usaha kos dengan lingkungan sekitar, yang menurut Mthiyane et al. (2022) merupakan faktor kritis dalam keberlanjutan bisnis properti yang berbasis pada interaksi sosial intensif.

Dari aspek finansial, perhitungan *Break Even Point* (BEP) menunjukkan bahwa usaha kos hanya memerlukan tingkat okupansi 33% (2 dari 6 kamar) untuk mencapai titik impas, mengindikasikan bahwa risiko finansial relatif rendah dan memberikan margin keamanan yang cukup tinggi bagi investor. Meskipun periode pengembalian modal (*Payback Period*) yang berkisar antara 15-20 tahun tergolong panjang, hal ini merupakan karakteristik umum investasi properti jangka panjang yang menawarkan aliran pendapatan pasif stabil dengan potensi apresiasi nilai aset tanah di masa depan (Dai et al., 2022). Analisis kelayakan berdasarkan persepsi penyewa yang mencapai skor rata-rata 4,25 (kategori "Sangat Layak") memberikan validasi empiris bahwa produk jasa hunian yang ditawarkan telah sesuai dengan ekspektasi pasar dan memiliki potensi keberlanjutan bisnis yang kuat melalui tingkat kepuasan pelanggan yang tinggi (Boothroyd & Thompson, 2024).

Profil Risiko Usaha Kos Rancasari Berdasarkan Framework ISO 31000

Implementasi *framework* ISO 31000:2018 dalam analisis manajemen risiko usaha kos Rancasari menghasilkan identifikasi tujuh kategori risiko utama yang terdiri dari risiko penyewa bermasalah, risiko resistensi sosial dari warga sekitar, risiko keamanan lingkungan, risiko persaingan pasar, risiko kerusakan fasilitas, risiko fluktuasi pasar, dan risiko kepatuhan hukum. Berdasarkan matriks penilaian risiko yang mempertimbangkan dimensi kemungkinan (*likelihood*) dan dampak (*impact*), dua risiko dikategorikan sebagai risiko tingkat tinggi (*high risk level*) yang memerlukan perhatian prioritas, yaitu risiko resistensi sosial dari warga sekitar dan risiko persaingan pasar dari kompetitor (International Organization for Standardization, 2022).

Risiko resistensi sosial memiliki tingkat kemungkinan sedang dengan dampak besar karena dapat memicu konflik berkepanjangan yang mengganggu operasional usaha dan merusak reputasi bisnis di komunitas lokal, sejalan dengan temuan Rahman et al. (2025) yang menekankan bahwa risiko sosial merupakan ancaman utama bagi bisnis properti yang beroperasi di kawasan permukiman padat. Sementara itu, risiko persaingan pasar memiliki tingkat kemungkinan tinggi dengan dampak sedang karena munculnya kompetitor baru dengan fasilitas serupa dapat mempengaruhi tingkat okupansi dan pendapatan sewa, yang

menurut Sofwa et al. (2026) merupakan risiko inheren dalam industri hunian sementara yang memiliki *barrier to entry* yang relatif rendah.

Lima risiko lainnya dikategorikan sebagai risiko tingkat menengah (*medium risk level*) yang mencakup penyewa bermasalah dengan potensi narkoba atau kriminalitas, keamanan lingkungan terkait pungutan liar atau premanisme, kerusakan fasilitas yang tidak terduga, dan fluktuasi pasar properti, sementara risiko kepatuhan hukum terkait izin dan pajak dikategorikan sebagai risiko tingkat rendah (*low risk level*) karena telah dipastikan melalui kepatuhan regulasi yang memadai (Boothroyd & Thompson, 2024). Profil risiko ini memberikan gambaran komprehensif mengenai lanskap ketidakpastian yang dihadapi usaha kos dan menjadi dasar dalam merumuskan strategi mitigasi risiko yang efektif dan terukur.

Strategi Mitigasi Risiko untuk Mengelola Risiko Prioritas

Berdasarkan hasil evaluasi risiko, strategi mitigasi risiko dirancang secara spesifik untuk mengelola risiko-risiko prioritas yang teridentifikasi (D. N. Amelia, 2023). Untuk risiko resistensi sosial dari warga sekitar, strategi mitigasi yang direkomendasikan adalah melibatkan warga sebagai pengurus kos dan memberikan insentif finansial (*fee*) bilamana berhasil mendapatkan calon penyewa, menciptakan sinergi ekonomi yang menguntungkan kedua belah pihak dan mengurangi potensi konflik melalui pendekatan partisipatif (Mthiyane et al., 2022). Strategi ini juga diperkuat dengan melibatkan warga sebagai petugas keamanan atau pegawai perawatan pemeliharaan kos, yang tidak hanya meningkatkan rasa kepemilikan komunitas terhadap usaha kos tetapi juga meminimalkan risiko pungutan liar atau premanisme yang dapat mengganggu kenyamanan penyewa (Rahman et al., 2025).

Untuk risiko persaingan pasar, strategi mitigasi yang diterapkan mencakup peningkatan kualitas fasilitas sarana dan prasarana agar lebih nyaman dibandingkan kompetitor, pemberian pelayanan yang lebih baik melalui responsivitas tinggi terhadap keluhan penyewa, dan penawaran harga yang lebih menarik melalui paket promosi atau diskon jangka panjang untuk mempertahankan loyalitas penyewa (Sofwa et al., 2026). Untuk risiko penyewa bermasalah, penerapan sistem *screening* melalui identifikasi administrasi dokumen kependudukan dan verifikasi riwayat calon penyewa menjadi mekanisme preventif yang efektif untuk meminimalkan potensi masalah narkoba, prostitusi, atau kriminalitas yang dapat merusak citra usaha kos (Y. Amelia et al., 2026).

Untuk risiko kerusakan fasilitas yang tidak terduga, penyusunan anggaran pemeliharaan rutin dan pencegahan kerusakan melalui inspeksi berkala menjadi strategi proaktif yang dapat mengurangi beban pengeluaran finansial mendadak dan menjaga kualitas aset properti dalam jangka panjang (Fadillah & Alfiana, 2025). Sementara itu, untuk risiko fluktuasi pasar properti, strategi mitigasi yang direkomendasikan adalah mengikuti tren pasar properti secara aktif dan memiliki strategi jangka panjang yang fleksibel untuk beradaptasi dengan perubahan permintaan pasar, seperti diversifikasi segmen penyewa atau penyesuaian model penyewaan (bulanan, tiga bulanan, atau enam bulanan) sesuai dengan dinamika pasar (Dwi et al., 2025; International Organization for Standardization, 2022). Secara keseluruhan, strategi mitigasi risiko yang dirancang berdasarkan *framework* ISO 31000 memberikan pendekatan sistematis dan terukur dalam mengelola ketidakpastian operasional, sehingga meningkatkan resiliensi usaha kos dan menjamin keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang (Agustien et al., 2026; Yuniar & Murtafia, 2024).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan bisnis dan manajemen risiko berbasis ISO 31000, dapat disimpulkan bahwa usaha kos Rancasari menunjukkan tingkat kelayakan yang sangat tinggi dengan skor persepsi penyewa mencapai 4,25 dari aspek pasar, teknis, hukum, dan finansial. Titik impas dapat dicapai pada okupansi 33% dengan proyeksi pendapatan tahunan Rp 36.000.000, meskipun periode pengembalian modal berkisar 15-20 tahun sesuai karakteristik investasi properti jangka panjang. Profil risiko mengidentifikasi tujuh kategori risiko dengan dua risiko prioritas tinggi yaitu resistensi sosial warga sekitar dan persaingan pasar kompetitor, serta lima risiko tingkat menengah yang memerlukan strategi mitigasi sistematis melalui keterlibatan komunitas lokal, sistem *screening* calon penyewa, dan pemeliharaan fasilitas berkala. Implikasi teoretis penelitian ini memperkaya literatur integrasi studi kelayakan bisnis dengan manajemen risiko ISO 31000 pada sektor UMKM properti, sedangkan implikasi praktis menyediakan *blueprint* evaluasi bisnis yang aplikatif bagi pelaku usaha hunian untuk meningkatkan resiliensi dan daya saing di tengah dinamika pasar yang kompetitif dan penuh ketidakpastian.

SARAN

Berdasarkan temuan penelitian, disarankan kepada pengelola usaha kos Rancasari untuk melakukan *monitoring* dan evaluasi risiko secara periodik setiap enam bulan guna mengantisipasi perubahan dinamika pasar dan regulasi. Pengelola perlu menyusun standar operasional prosedur (SOP) pengelolaan, melakukan digitalisasi sistem administrasi dan pembayaran untuk meningkatkan efisiensi operasional, serta diversifikasi segmen penyewa tidak hanya mahasiswa tetapi juga pekerja profesional untuk mengurangi ketergantungan pasar. Selain itu, membangun jaringan kemitraan strategis dengan institusi pendidikan dan *platform* pencarian kos *online*, serta mengalokasikan dana cadangan minimal 10% dari pendapatan tahunan untuk antisipasi kerusakan fasilitas dan fluktuasi pasar yang tidak terduga.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustien, S. D., Amalia, R. K., Zahra, M. H., Asy-syifa, G. A., & Alfiana. (2026). Analisis Manajemen Risiko Berbasis ISO 31000 pada Usaha Jasa Fotografi: Studi Kasus Kara Project. *Ekopedia : Jurnal Ilmiah Ekonomi*, 1(2), 450–458. <https://doi.org/10.63822/dtyaff66>
- Amelia, D. N. (2023). Analisis Manajemen Risiko pada UMKM Toko Syirkah Menggunakan ISO 31000. *INTEK : Jurnal Informatika Dan Teknologi Informasi*, 6(2), 56–63. <https://doi.org/10.37729/intek.v6i2.3873>
- Amelia, Y., Kartini, T., Mahmudin, A., & Alfiana. (2026). Penerapan Manajemen Risiko Berbasis ISO pada UMKM Jasa Penjahitan Pakaian: Studi Kasus Umi Tailor. *Indonesia Economic Jurnal*, 1(2), 635–664. <https://doi.org/10.63822/7d0hmn19>
- Boothroyd, K., & Thompson, C. (2024). *Fundamentals of Risk Management: Understanding, Evaluating and Implementing Effective Enterprise Risk Management*. Kogan Page. <https://books.google.co.id/books?id=YSgyEQAAQBAJ>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2022). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications. <https://books.google.co.id/books?id=Rkh4EAAAQBAJ>
- Dai, H., Li, N., Wang, Y., & Zhao, X. (2022). The Analysis of Three Main Investment Criteria: NPV IRR

- and Payback Period. *Proceedings of the 2022 7th International Conference on Financial Innovation and Economic Development (ICFIED 2022)*, 211, 185–189. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220307.028>
- Dwi, U. K., Hafidzi, A. H., & Reskiputri, T. D. (2025). Analisis Manajemen Risiko Bisnis Pada Kedai Kopi Katege Menggunakan ISO 31000. *Jurnal Sains Manajemen Dan Bisnis Indonesia*, 15(2), 254–266. <https://doi.org/10.32528/jsmbi.v15i2.4148>
- Fadillah, M. R., & Alfiana, A. (2025). Analisis Manajemen Risiko pada UMKM Baso Cuanke di Daerah Pusdai Kota Bandung. *PENG: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 2(2), 1548–1557. <https://doi.org/10.62710/h5a3n379>
- International Organization for Standardization. (2022). *ISO 31000:2018 - Risk management — Guidelines*. <https://www.iso.org/standard/65694.html>
- Liu, M. (2024). Research on investment project evaluation: Comparative analysis based on NPV and IRR. *Highlights in Business, Economics and Management*, 24, 1133–1138. <https://doi.org/10.54097/k1xfx426>
- Mthiyane, Z. Z. F., van der Poll, H. M., & Tshela, M. F. (2022). A Framework for Risk Management in Small Medium Enterprises in Developing Countries. *Risks*, 10(9). <https://doi.org/10.3390/risks10090173>
- PECB. (2025). *ISO 31000 risk management – Principles and guidelines*. <https://pecb.com/en/whitepaper/iso-31000-risk-management-principles-and-guidelines>
- Poidata. (2026). *Boarding house in Indonesia - Business data & market insights*. <https://www.poidata.io/report/boarding-house/indonesia>
- Protechtgroup. (2025). *ISO 31000 risk management framework: Your complete guide USA*. <https://www.protechtgroup.com/en-us/blog/iso-31000-risk-management-framework-your-complete-guide>
- Rahman, F., Kamil, A. I., Humaira, M. R., Nurohimah, S., & Alfiana. (2025). Manajemen Risiko Berbasis ISO 31000: Studi Kasus UMKM Fashion “Benang Baju” di Kota Bandung. *Ekopedia : Jurnal Ilmiah Ekonomi Fashion*, 1(4), 3532–3550. <https://doi.org/10.63822/4ceed444>
- Rathi, J. (2026). Business Model and Feasibility Study for Sustainable Product Startups. *International Journal for Research in Applied Science and Engineering Technology*, 14, 887–890. <https://doi.org/10.22214/ijraset.2026.76962>
- Sinaga, A. S., Sari, M. M., Hutasuhut, A. A., Zahara, S. T., Amanda, A., Fitri, A., & Caesario, M. A. (2023). Comparison of capital budgeting methods: NPV, IRR, PAYBACK PERIOD. *World Journal of Advanced Research and Reviews*, 19(2), 1078–1081. <https://doi.org/10.30574/wjarr.2023.19.2.1483>
- Sofwa, A. A., Putri, S., Pratiwi, L., Amelia, S., & Alfiana. (2026). Mengelola Risiko Kos-Kosan Mahasiswa dengan Pendekatan ISO 31000: Studi Kasus Sekitar Kampus Bandung. *Ekopedia : Jurnal Ilmiah Ekonomi*, 2(1), 450–458. <https://doi.org/10.63822/0dhned71>
- Ssegawa, J. K., & Muzinda, M. (2021). Feasibility assessment framework (FAF): A systematic and objective approach for assessing the viability of a project. *Procedia Computer Science*, 181(2019), 377–385. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2021.01.180>
- Yuniar, & Murtafia. (2024). Analysis of Investment Feasibility for Business Development in Rumah Kos Pinang Indah. *Jurnal Administrasi Terapan*, 2(1), 171–185.