

Persepsi Pemilik Kos Terhadap Pentingnya Laporan Keuangan dalam Pengambilan Keputusan Bisnis

Pera Purwanti¹, Basis Gumilarsih Andamari²

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pancasila^{1,2}
verapurwanty3@gmail.com¹

ABSTRACT.

This study aims to analyze boarding house owners' perceptions of the importance of financial statements in business decision-making. Although boarding house businesses continue to grow, many owners have not optimally utilized financial statements in managing their businesses. This research uses a qualitative descriptive approach with a case study method. Data were collected through interviews, observation, and documentation involving five boarding house owners in Jakarta. The results indicate that owners generally perceive financial statements as important for controlling and evaluating business performance; however, their level of understanding and implementation varies. The main obstacles include limited accounting knowledge, time constraints, and the mixing of personal and business finances. Financial analysis using Return on Investment (ROI) and Break Even Point (BEP) shows that financial statements support more rational and effective business decision-making.

Keywords: *Boarding House Owners' Perception, Financial Statements, Business Decision-Making, ROI, BEP.*

ABSTRAK.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis persepsi pemilik kos terhadap pentingnya laporan keuangan dalam pengambilan keputusan bisnis. Meskipun usaha kos terus berkembang, masih banyak pemilik kos yang belum memanfaatkan laporan keuangan secara optimal. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus terhadap lima pemilik kos di Jakarta. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik kos memiliki persepsi positif terhadap laporan keuangan, namun tingkat pemahaman dan penerapannya masih bervariasi. Kendala utama yang dihadapi meliputi keterbatasan pengetahuan akuntansi, keterbatasan waktu, serta pencampuran keuangan pribadi dan usaha. Analisis ROI dan BEP menunjukkan bahwa laporan keuangan berperan penting dalam mendukung pengambilan keputusan bisnis yang lebih efektif dan rasional.

Kata kunci: *Persepsi Pemilik Kos, Laporan Keuangan, Pengambilan Keputusan Bisnis, ROI, BEP*

PENDAHULUAN

Usaha rumah kos atau kosan kini menjadi salah satu peluang bisnis yang cukup prospektif, terutama di kawasan sekitar kampus dan perkantoran. Banyak masyarakat, baik di desa maupun di kota, membangun rumah sederhana sebagai bentuk investasi atau sarana untuk menambah pendapatan (Toisuta, 2020). Tingginya kebutuhan akan tempat tinggal yang nyaman dan dekat dengan lokasi kerja maupun sekolah membuat bisnis kos-kosan semakin diminati (Suawa *et al.*, 2021).

Ketika seseorang berencana membuka usaha baru, ia juga akan mempertimbangkan berbagai faktor pendukung yang dapat mendorong keberhasilan usahanya (Suryandari & Sulasih, 2017). Kos sendiri merupakan jenis hunian yang menyediakan kamar untuk disewakan, biasanya sudah dilengkapi dengan fasilitas dasar seperti tempat tidur dan lemari (Satria *et al.*, 2022).

Pengelolaan kos telah menjadi aspek penting dalam kehidupan sehari-hari, khususnya di kota-kota besar dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan pekerja yang membutuhkan hunian sementara. Untuk itu, diperlukan sistem yang efektif dalam mengatur serta mengoptimalkan penggunaan sumber daya (Wardhani *et al.*, 2022). Permintaan terhadap sistem yang efisien muncul seiring bertambahnya sumber daya yang harus dikelola, termasuk biaya operasional, perawatan, dan pengeluaran lainnya. Beberapa tahun terakhir, berbagai penelitian dilakukan guna merancang sistem pengelolaan kos yang lebih efisien. Tantangan utama yang dihadapi pemilik kos adalah bagaimana mengelola keuangan bisnis secara tepat. Penyusunan dan pemanfaatan laporan keuangan menjadi salah satu solusi penting untuk membantu pengambilan keputusan bisnis secara lebih bijak.

Informasi akuntansi memiliki peranan penting bagi usaha kos karena berfungsi sebagai alat bantu dalam pengambilan keputusan. Melalui informasi akuntansi, data keuangan dapat diukur dan disampaikan sehingga manajemen memperoleh dasar yang jelas untuk merumuskan keputusan dalam menghadapi berbagai permasalahan. Pemilik usaha kos sebaiknya menyusun laporan keuangan sesuai dengan kondisi usaha agar dapat memberikan gambaran yang mudah dipahami mengenai kinerja dan posisi keuangan. Oleh karena itu, penyusun laporan keuangan perlu memiliki pengetahuan dan pengalaman yang memadai dalam proses penyusunannya (Widiastoeti & Sari, 2020).

Laporan keuangan seharusnya menjadi aspek penting bagi para pelaku usaha, karena melalui laporan tersebut mereka dapat menilai perkembangan usaha dari waktu ke waktu, sekaligus menjadi dasar pertanggungjawaban baik secara internal maupun eksternal, serta bahan evaluasi dalam pengelolaan usaha (Herawati, 2019). Salah satu indikator untuk menilai kinerja perusahaan adalah informasi akuntansi yang disajikan dalam laporan keuangan (Erakipia & Gamaliel, 2017). Seiring pertumbuhan usaha, kebutuhan untuk menjalin hubungan dengan pihak eksternal, misalnya bank sebagai sumber tambahan modal, semakin meningkat. Kondisi ini menuntut perusahaan untuk menyusun laporan keuangan yang sesuai dengan standar akuntansi (Rawun & Tumilaar, 2019).

Meskipun laporan keuangan memberikan banyak manfaat, sebagian besar pelaku usaha masih enggan menyusunnya karena keterbatasan pengetahuan dan anggapan bahwa proses pencatatan terlalu rumit (Bukit, 2021). Padahal, laporan keuangan berfungsi menampilkan kondisi keuangan usaha kos dalam periode tertentu, mencakup pendapatan, beban, laba rugi, hingga arus kas. Pemanfaatan laporan keuangan yang baik dapat membantu pemilik kos dalam menentukan strategi bisnis, mengelola investasi, mengantisipasi risiko, serta merencanakan keuangan jangka panjang dengan lebih tepat.

Beberapa pemilik kos di Jakarta masih belum memanfaatkan laporan keuangan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan, sesuai dengan hasil observasi peneliti. Laporan keuangan yang disusun sesuai standar akuntansi dan mencakup aspek-aspek penting dapat membantu pemilik kos dalam membuat keputusan bisnis di masa depan. Namun, sebagian pemilik kos masih beranggapan bahwa akuntansi tidak terlalu penting dan yang utama hanya melacak arus kas masuk dan keluar. Hal ini terjadi karena tidak semua pemilik kos memiliki pengetahuan akuntansi yang mendalam, sehingga sulit bagi mereka untuk menyajikan laporan keuangan yang komprehensif. Di Jakarta, banyak pemilik kos yang masih beranggapan bahwa usaha mereka terlalu kecil untuk diwajibkan membuat laporan keuangan lengkap. Skala usaha yang kecil biasanya terkait dengan keterbatasan sumber daya manusia dan pemahaman akuntansi yang rendah, sedangkan pemilik kos dengan usaha lebih besar cenderung mampu menyewa akuntan atau menggunakan perangkat lunak untuk memudahkan penyusunan laporan keuangan sesuai standar.

Keterbatasan ini berdampak pada kemampuan pemilik kos dalam menghasilkan informasi akuntansi berkualitas yang penting untuk pengambilan keputusan. Padahal, penyajian laporan keuangan yang tepat dan akurat akan meningkatkan kualitas informasi keuangan, sehingga dapat mendukung pengembangan usaha dan pengajuan modal kepada kreditur. Selain itu, penilaian kelayakan usaha kos-kosan dapat dilakukan dengan menggunakan analisis Break Even Point (BEP). Melalui analisis ini, pemilik kos dapat mengetahui titik impas antara pendapatan dan biaya operasional, sehingga dapat menilai apakah usaha kos memiliki prospek keuntungan yang baik di masa mendatang. Dengan demikian, penerapan akuntansi dan pemanfaatan laporan keuangan, termasuk analisis BEP, sangat penting untuk membantu pemilik kos dalam merencanakan strategi bisnis yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pemahaman akuntansi memiliki pengaruh signifikan terhadap persepsi pelaku usaha dalam menyusun laporan keuangan (Risal *et al.*, 2020). Selain itu, skala usaha dan tingkat pendidikan berpengaruh positif terhadap pemahaman pemilik usaha terkait laporan keuangan, sedangkan lama usaha dan pengalaman usaha secara bersama tidak menunjukkan pengaruh signifikan (Elen & Ariska, 2022).

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti terkait "Persepsi Pemilik Kos terhadap Pentingnya Laporan Keuangan dalam Pengambilan Keputusan Bisnis." Penelitian ini bertujuan untuk memahami persepsi pemilik kos terhadap pencatatan laporan keuangan serta mengevaluasi kendala yang mereka hadapi dalam proses penyusunannya. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menelaah aspek-aspek yang perlu dievaluasi dalam pengelolaan usaha kos, khususnya dalam pengaturan keuangan dan pemenuhan kebutuhan modal. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan usaha kos, sehingga pemilik dapat membuat laporan keuangan sendiri dengan lebih efektif dan memperoleh masukan praktis untuk menjalankan usaha secara lebih terstruktur dan optimal.

Dalam penelitian ini, pengambilan keputusan bisnis dibantu dengan menghitung ROI (*Return on Investment*) dan BEP (*Break Even Point*). ROI yaitu ukuran untuk menilai seberapa besar keuntungan atau kerugian yang diperoleh dari suatu investasi dibandingkan dengan modal yang dikeluarkan. BEP yaitu titik impas dimana total pendapatan sama dengan total biaya, sehingga tidak untung dan tidak rugi.

METODE PENELITIAN

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dengan metode analisis kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan, menjelaskan, dan memberikan pemahaman yang lebih rinci terkait permasalahan yang diteliti dengan cara mempelajari fenomena secara mendalam. Metode studi kasus mencakup serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif dan terperinci terhadap suatu peristiwa atau aktivitas pada individu, kelompok, lembaga, atau organisasi, dengan tujuan memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai fenomena tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Responden

Penelitian ini melibatkan lima orang pemilik usaha kos yang mengelola usaha secara mandiri di wilayah Jakarta. Seluruh responden memiliki pengalaman mengelola kos lebih dari satu tahun, terlibat langsung dalam pengambilan keputusan bisnis, serta bertanggung jawab atas pengelolaan keuangan usaha. Nama usaha kos yang menjadi objek penelitian meliputi Home Live 01, Kost Delima, Atiah Court, Kost Cleo Damai, dan Casavida Mansion. Semua responden terlibat langsung dalam pengambilan keputusan operasional dan strategis, serta bertanggung jawab atas pengelolaan keuangan usaha.

Karakteristik responden menunjukkan variasi skala usaha, mulai dari kos skala kecil hingga menengah-atas, dengan perbedaan tingkat pemahaman dan penerapan pencatatan keuangan. Variasi ini memberikan gambaran yang komprehensif mengenai persepsi pemilik kos terhadap pentingnya laporan keuangan dalam pengambilan keputusan bisnis.

Secara ringkas, variasi skala usaha terlihat dari tarif sewa kamar dan biaya tetap tahunan yang berbeda: beberapa usaha berada pada kategori skala kecil dengan tarif sewa sekitar Rp1.000.000-Rp1.500.000 per bulan, sedangkan yang tergolong menengah-atas memiliki tarif hingga Rp4.500.000 per bulan. Variasi konteks ini memberikan kerangka interpretasi bagi setiap temuan yang disajikan berikut.

Bagian ini menyajikan profil ringkas dan konteks pengelolaan usaha dari lima responden penelitian. Profil memberi gambaran yang diperlukan untuk memahami variasi praktik pengelolaan dan kemampuan adopsi laporan keuangan.

1. Profil Usaha Kos Responden

Tabel 1. Tabel ringkasan profil berikut disusun berdasarkan data wawancara responden.

No	Nama Usaha	Lama Mengelola	Jumlah Kamar	Tarif (Rp/bln)	Biaya Tetap Tahunan (Rp)	Biaya Variabel (per bln)	Pencatatan / Persepsi
1	Home Live 01	6 tahun	20	Rp2.000.000	Rp45.000.000	Rp250.000 / bln	Manual/Excel / Penting
2	Kost Delima	4 tahun	15	Rp1.200.000	Rp38.000.000	Rp200.000 / bln	Buku kas/manual / Penting
3	Atiah Court	10 tahun	25	Rp3.500.000	Rp60.000.000	Rp300.000 / bln	Excel terstruktur / Memanfaatkan laporan
4	Kost Cleo Damai	3 tahun	30	Rp1.000.000	Rp30.000.000	Rp180.000 / bln	Buku kas/manual / Penting tapi tidak konsisten
5	Casavida Mansion	7 tahun	40	Rp4.500.000	Rp75.000.000	Rp350.000 / bln	Aplikasi sederhana / Penting

Hasil Penelitian (Penyajian Data)

a) Persepsi Pemilik Kos terhadap Pentingnya laporan keuangan (Hasil)

Temuan objektif: Semua responden menyatakan bahwa laporan keuangan berperan penting. Dua responden (R1, R5) menekankan fungsi strategis, sedangkan tiga responden (R2, R3, R4) menganggapnya sebagai alat kontrol atau belum menerapkannya secara formal.

Kutipan (verbatim):

“Menurut saya, laporan keuangan sangat penting dalam usaha kos karena menjadi alat utama untuk mengetahui kondisi usaha secara nyata...” (Responden 1-Home Live 01, 12 November 2025).

“Saya menganggap laporan keuangan sebagai fondasi manajerial... laporan keuangan bukan hanya berguna tapi wajib untuk memastikan usaha berkelanjutan.” (Responden 5-Casavida Mansion, 22 November 2025).

b) Penggunaan dan Pemahaman laporan keuangan (Hasil)

Temuan objektif: Terdapat dua pola praktik: (1) pencatatan rutin dan rekap bulanan menggunakan Excel atau aplikasi (R3, R2); (2) pencatatan kas manual sederhana (R1, R4, R5). Perbedaan praktik mempengaruhi kualitas informasi untuk pengambilan keputusan.

Kutipan (verbatim):

“Saya menyusun laporan keuangan sederhana setiap bulan... saya mencatat pemasukan dan pengeluaran ke dalam spreadsheet Excel...” (Responden 3-Atiah Court, 18 November 2025).

“Saya belum menyusun laporan keuangan formal secara rutin. Yang saya lakukan selama ini hanya pencatatan kas masuk dan kas keluar secara sederhana.” (Responden 2-Kost Delima, 15 November 2025).

c) Kendala dalam Penyusunan laporan keuangan (Hasil)

Temuan objektif: Kendala yang disebut responden terutama: keterbatasan pengetahuan akuntansi, keterbatasan waktu dan tenaga, serta pencampuran transaksi pribadi dan usaha. Ketiga aspek ini saling berinteraksi menghambat pencatatan rutin.

Kutipan (verbatim):

“Kendala utamanya keterbatasan waktu dan kurang pengetahuan akuntansi. Juga kadang sulit memisahkan biaya pribadi dengan biaya usaha.” (Responden 1-Home Live 01, 12 November 2025).

“Kendala terbesar adalah ketidaktahuan mengenai format laporan, juga kekurangan waktu karena tugas keseharian mengurus penghuni dan pemeliharaan.” (Responden 4-Kost Cleo Damai, 20 November 2025).

d) Analisis Break Event Point (BEP)

Analisis BEP dilakukan untuk mengetahui titik impas (jumlah kamar terisi) yang diperlukan agar usaha kos menutup biaya tetap dan variabel. Rumus yang dipakai:

$$\text{BEP (unit)} = \frac{\text{Biaya Tetap Tahunan}}{(\text{Pendapatan per Kamar per Tahun} - \text{Biaya Variabel per Kamar per Tahun})}$$

Tabel perhitungan BEP berikut disusun berdasarkan data yang diperoleh melalui wawancara dengan responden. Untuk rincian item biaya tetap dan biaya variabel yang menjadi dasar perhitungan BEP.

Tabel 2. Perhitungan BEP

No	Nama Usaha	Pendapatan per Kamar/tahun (Rp)	Biaya Variabel per Kamar/tahun (Rp)	Biaya Tetap Tahunan (Rp)	BEP (kamar)
1	Home Live 01	Rp24.000.000	Rp3.000.000	Rp45.000.000	2.14
2	Kost Delima	Rp14.400.000	Rp2.400.000	Rp38.000.000	3.17
3	Atiah Court	Rp42.000.000	Rp3.600.000	Rp60.000.000	1.56
4	Kost Cleo Damai	Rp12.000.000	Rp2.160.000	Rp30.000.000	3.05
5	Casavida Mansion	Rp54.000.000	Rp4.200.000	Rp75.000.000	1.51

Interpretasi BEP :

- 1) Home Live 01: BEP \approx 2.14 kamar \rightarrow dibulatkan menjadi 3 kamar.
Pendapatan per kamar/tahun = Rp24,000,000.
 - 2) Kost Delima: BEP \approx 3.17 kamar \rightarrow dibulatkan menjadi 4 kamar.
Pendapatan per kamar/tahun = Rp14,400,000.
 - 3) Atiah Court: BEP \approx 1.56 kamar \rightarrow dibulatkan menjadi 2 kamar.
Pendapatan per kamar/tahun = Rp42,000,000.
 - 4) Kost Cleo Damai: BEP \approx 3.05 kamar \rightarrow dibulatkan menjadi 4 kamar.
Pendapatan per kamar/tahun = Rp12,000,000.
- Casavida Mansion: BEP \approx 1.51 kamar \rightarrow dibulatkan menjadi 2 kamar.
Pendapatan per kamar/tahun = Rp54,000,000.

e) Analisis Return on Investment (ROI)

Pada analisis Return on Investment (ROI) peneliti menggunakan dua skenario total aset untuk tujuan komparatif. Skenario A (Modal Besar) merepresentasikan estimasi modal yang mencakup pembelian tanah dan/atau bangunan, biaya renovasi besar, serta peralatan; Skenario B (Modal Renovasi) digunakan sebagai ilustrasi skenario modal minimal yang hanya mencakup biaya renovasi dan peralatan (sebesar Rp 500.000.000).

Apabila pemilik kos menyediakan angka modal aktual, perhitungan ROI dan Payback akan diperbarui dan dicantumkan pada tabel. Peneliti juga mencantumkan asumsi tingkat okupansi yang dipakai dalam perhitungan dan melakukan sensitivity check pada Lampiran untuk menunjukkan dampak perubahan okupansi terhadap BEP dan ROI. Untuk memberi gambaran pengembalian modal, digunakan dua skenario total aset: Skenario A (modal besar, mencakup pembelian tanah/bangunan) dan Skenario B (modal minimal, hanya renovasi & peralatan). Rumus yang dipakai:

$$\text{ROI (\%)} = (\text{Laba Bersih Tahunan} / \text{Total Aset}) \times 100\%$$

$$\text{Payback (tahun)} = \text{Total Aset} / \text{Laba Bersih Tahunan}$$

Dengan asumsi okupansi 70% dan asumsi jumlah kamar seperti tercantum pada tabel profil, perhitungan laba bersih dilakukan sebagai berikut:

Tabel 3. Analisis Return on Investment (ROI)

No	Nama Usaha	Kamar (pcs)	Okupansi (%)	Laba Bersih Tahunan (Rp)	ROI (%)	Payback (thn)
1	Home Live 01	20	70%	Rp249.000.000	3.56	28.1
2	Kost Delima	15	70%	Rp82.000.000	5.47	18.3
3	Atiah Court	25	70%	Rp631.200.000	31.56	3.2
4	Kost Cleo Damai	30	70%	Rp176.640.000	5.05	19.8
5	Casavida Mansion	40	70%	Rp1.319.400.000	26.39	3.8

Interpretasi ROI :

- 1) **Home Live 01**: Laba Bersih Tahunan = Rp249,000,000. ROI (modal besar) = 3.56% per tahun; Payback = 28.1 tahun.

Tabel 4. Home Live 01

Item	Nilai
Jumlah kamar (pcs)	20
Tarif sewa per kamar (Rp/bln)	Rp 2.000.000
Pendapatan per kamar (Rp/tahun) = Tarif ×12	Rp 24.000.000
Biaya variabel per kamar (Rp/bln)	Rp 250.000
Biaya variabel per kamar (Rp/tahun)	Rp 3.000.000
Biaya tetap tahunan - total (dari wawancara)	Rp 45.000.000
- gaji penjaga (Rp/tahun)	Rp 24.000.000
- listrik & WiFi (Rp/tahun)	Rp 6.000.000
- pajak / iuran (Rp/tahun)	Rp 3.000.000
- perawatan rutin (Rp/tahun)	Rp 12.000.000
Total Aset (pembelian tanah + renov + peralatan)	Rp 7.000.000.000
- Modal: tanah & bangunan	Rp 5.000.000.000
- Modal: renovasi besar	Rp 1.500.000.000
- Modal: peralatan (furnitur, AC, peralatan)	Rp 500.000.000
Asumsi okupansi yang dipakai (untuk perhitungan ROI)	70%

- 2) **Kost Delima**: Laba Bersih Tahunan = Rp88,000,000. ROI (modal besar) = 5.47% per tahun; Payback = 18.3 tahun.

Tabel 5. Kost Delima

Item	Nilai
Jumlah kamar (pcs)	15
Tarif sewa per kamar (Rp/bln)	Rp 1.200.000
Pendapatan per kamar (Rp/tahun)	Rp 14.400.000
Biaya variabel per kamar (Rp/bln)	Rp 200.000
Biaya variabel per kamar (Rp/tahun)	Rp 2.400.000
Biaya tetap tahunan - total	Rp 38.000.000
- gaji penjaga (Rp/tahun)	Rp 18.000.000
- listrik & WiFi (Rp/tahun)	Rp 5.000.000
- pajak / iuran (Rp/tahun)	Rp 2.000.000
- perawatan rutin (Rp/tahun)	Rp 13.000.000
Total Aset (pembelian tanah dll.)	Rp 1.500.000.000
- tanah & bangunan	Rp 800.000.000
- renovasi	Rp 500.000.000

Item	Nilai
- peralatan	Rp 200.000.000
Asumsi okupansi	70%

3) **Atiah Court:** Laba Bersih Tahunan = Rp612,000,000. ROI (modal besar) = 30.6% per tahun; Payback = 3.27 tahun.

Tabel 6. Atiah Court

Item	Nilai
Jumlah kamar (pcs)	25
Tarif sewa per kamar (Rp/bln)	Rp 3.500.000
Pendapatan per kamar (Rp/tahun)	Rp 42.000.000
Biaya variabel per kamar (Rp/bln)	Rp 300.000
Biaya variabel per kamar (Rp/tahun)	Rp 3.600.000
Biaya tetap tahunan — total	Rp 60.000.000
- gaji penjaga (Rp/tahun)	Rp 30.000.000
- listrik & WiFi (Rp/tahun)	Rp 8.000.000
- pajak / iuran (Rp/tahun)	Rp 5.000.000
- perawatan rutin (Rp/tahun)	Rp 17.000.000
Total Aset (pembelian tanah dll.)	Rp 2.000.000.000
- tanah & bangunan	Rp 1.200.000.000
- renovasi	Rp 600.000.000
- peralatan	Rp 200.000.000
Asumsi okupansi	70%

4) **Kost Cleo Damai:** Laba Bersih Tahunan ≈ Rp176,640,000. ROI (modal besar) = 5.05% per tahun; Payback ≈ 19.8 tahun.

Tabel 7. Kost Cleo Damai

Item	Nilai
Jumlah kamar (pcs)	30
Tarif sewa per kamar (Rp/bln)	Rp 1.000.000
Pendapatan per kamar (Rp/tahun)	Rp 12.000.000
Biaya variabel per kamar (Rp/bln)	Rp 180.000
Biaya variabel per kamar (Rp/tahun)	Rp 2.160.000
Biaya tetap tahunan — total	Rp 30.000.000
- gaji penjaga (Rp/tahun)	Rp 15.000.000
- listrik & WiFi (Rp/tahun)	Rp 4.000.000
- pajak / iuran (Rp/tahun)	Rp 1.000.000
- perawatan rutin (Rp/tahun)	Rp 10.000.000
Total Aset (pembelian tanah dll.)	Rp 3.500.000.000
- tanah & bangunan	Rp 2.500.000.000
- renovasi	Rp 700.000.000
- peralatan	Rp 300.000.000
Asumsi okupansi	70%

- 5) **Casavida Mansion:** Laba Bersih Tahunan \approx Rp1,319,400,000. ROI (modal besar) = 26.39% per tahun; Payback \approx 3.8 tahun.

Tabel 8. Casavida Mansion

Item	Nilai
Jumlah kamar (pcs)	40
Tarif sewa per kamar (Rp/bln)	Rp 4.500.000
Pendapatan per kamar (Rp/tahun)	Rp 54.000.000
Biaya variabel per kamar (Rp/bln)	Rp 350.000
Biaya variabel per kamar (Rp/tahun)	Rp 4.200.000
Biaya tetap tahunan — total	Rp 75.000.000
- gaji penjaga (Rp/tahun)	Rp 40.000.000
- listrik & WiFi (Rp/tahun)	Rp 10.000.000
- pajak / iuran (Rp/tahun)	Rp 5.000.000
- perawatan rutin (Rp/tahun)	Rp 20.000.000
Total Aset (pembelian tanah dll.)	Rp 5.000.000.000
- tanah & bangunan	Rp 3.500.000.000
- renovasi	Rp 1.000.000.000
- peralatan	Rp 500.000.000
Asumsi okupansi	70%

f) Pengambilan Keputusan Bisnis Usaha Kos (Hasil)

Temuan objektif: Responden dengan laporan keuangan terstruktur cenderung membuat keputusan strategis berbasis data (R5, R2). Responden tanpa laporan formal lebih mengandalkan intuisi dan pengalaman (R1, R3, R4).

Kutipan (verbatim):

"Semua keputusan investasi, promosi tarif, dan peningkatan layanan didasarkan pada proyeksi keuangan dan laporan historis." (Responden 5-Casavida Mansion, 22 November 2025).

"Keputusan lebih banyak berbasis pengalaman dan intuisi karena data keuangan formal belum tersedia." (Responden 2-Kost Delima, 15 November 2025).

Pembahasan

Pembahasan berikut menjelaskan alasan munculnya temuan, mengaitkan dengan kajian pustaka, dan menyoroti implikasi praktis untuk pengelolaan usaha kos. Gaya pembahasan menempatkan temuan empiris sebagai dasar dan kajian pustaka sebagai alat interpretasi.

1. Persepsi terhadap laporan keuangan

Temuan bahwa seluruh responden memiliki persepsi positif terhadap pentingnya laporan keuangan sejalan dengan studi terdahulu yang menunjukkan bahwa pelaku usaha UMKM mengakui manfaat laporan keuangan untuk evaluasi kinerja dan pengambilan keputusan (Widiastoeti & Sari, 2020). Penelitian lain juga menemukan bahwa persepsi positif sering kali muncul meskipun praktik pembukuan belum sepenuhnya terstruktur (Sebtika *et al.*, 2024). Dengan demikian, hasil ini menguatkan kerangka konsep dalam proposal bahwa persepsi menjadi faktor awal yang memungkinkan adopsi praktik akuntansi lebih lanjut.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa seluruh responden memiliki persepsi positif terhadap pentingnya laporan keuangan dalam usaha kos. Responden menyatakan bahwa laporan keuangan berperan sebagai alat untuk mengetahui kondisi usaha secara objektif, khususnya dalam menilai apakah usaha benar-benar menghasilkan keuntungan atau hanya berjalan tanpa evaluasi keuangan yang jelas. Sebagai bukti, salah seorang responden menyampaikan: *"Menurut saya, laporan keuangan sangat penting dalam usaha kos karena menjadi alat utama untuk mengetahui kondisi usaha secara nyata. Dengan laporan keuangan saya dapat melihat apakah usaha benar-benar menghasilkan keuntungan atau hanya terlihat ramai penyewa."* (Responden 1-Home Live 01, 12 November 2025).

Salah satu responden menyatakan bahwa laporan keuangan sangat penting karena tanpa laporan, pemilik usaha hanya mengandalkan perkiraan dan ingatan, yang sering kali tidak akurat. Responden lain bahkan menegaskan bahwa laporan keuangan merupakan fondasi manajerial dan menjadi syarat penting untuk menjaga keberlanjutan usaha, terutama bagi kos dengan skala menengah.

Sekaligus, responden dari usaha dengan skala lebih besar menegaskan fungsi strategis laporan: *"Saya menganggap laporan keuangan sebagai fondasi manajerial. Dalam menjalankan Casavida Mansion dengan standar layanan yang lebih tinggi, laporan keuangan bukan hanya berguna tapi wajib untuk memastikan usaha berkelanjutan."* (Responden 5-Casavida Mansion, 22 November 2025).

Meskipun terdapat perbedaan tingkat pemahaman terhadap komponen laporan keuangan, seperti laporan laba rugi, arus kas, dan neraca, seluruh responden menyadari bahwa laporan keuangan dapat membantu pengambilan keputusan bisnis yang lebih rasional. Mayoritas responden juga menyatakan bahwa usaha kos sebaiknya mengikuti standar akuntansi, khususnya SAK EMKM, agar pencatatan lebih rapi, konsisten, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pernyataan-pernyataan tersebut konsisten menunjukkan keyakinan pemilik kos bahwa laporan keuangan bukan semata formalitas, melainkan instrumen untuk evaluasi kinerja dan perencanaan strategis

Interpretasi: Persepsi positif mengindikasikan kesadaran terhadap fungsi laporan keuangan. Namun, kesadaran ini tidak selalu berbanding lurus dengan kapasitas pencatatan. Studi UMKM menunjukkan bahwa hambatan sumber daya dan pengetahuan sering menjadi penghalang implementasi walau kesadaran ada (Widiastoeti & Sari, 2020; Bukit, 2021).

Implikasi praktis: Pendekatan pelatihan yang kontekstual dan berbasis alat (*template*) lebih efektif daripada pelatihan teoritis.

2. Penggunaan dan Pemahaman Laporan Keuangan

Perbedaan praktik pencatatan antara penggunaan laporan sederhana dan buku kas manual konsisten dengan literatur yang menyatakan bahwa pelaku UMKM umumnya menggunakan pembukuan sederhana karena keterbatasan sumber daya dan pemahaman akuntansi (Widiastoeti & Sari, 2020; Banea, 2023). Hastuti *et al.* (2024) juga menegaskan bahwa tingkat pemahaman memengaruhi kualitas laporan-temuan yang mendukung pemisahan kelompok praktik pada sampel penelitian ini.

Berdasarkan hasil wawancara, praktik penggunaan laporan keuangan pada usaha kos terbagi menjadi dua kelompok. Kelompok pertama adalah pemilik kos yang telah menyusun laporan keuangan secara rutin, meskipun masih sederhana. Kelompok ini umumnya melakukan pencatatan pemasukan dan pengeluaran harian, kemudian merekapitulasi data keuangan setiap akhir bulan menggunakan Microsoft Excel atau aplikasi pencatatan keuangan.

Contoh pernyataan dari kelompok pertama: *"Saya menyusun laporan keuangan sederhana setiap bulan. Prosesnya dimulai dari pengumpulan bukti transaksi, kemudian saya mencatat pemasukan dan pengeluaran ke dalam spreadsheet Excel yang saya susun sendiri."* (Responden 3-Atiah Court, 18 November 2025).

Kelompok kedua adalah pemilik kos yang belum menyusun laporan keuangan formal dan hanya mengandalkan pencatatan kas masuk dan kas keluar.

Responden dalam kelompok ini menyatakan bahwa pencatatan sederhana dianggap sudah cukup untuk mengetahui kondisi keuangan secara umum, meskipun mereka menyadari bahwa informasi yang dihasilkan belum komprehensif.

Pernyataan dari kelompok kedua menunjukkan keterbatasan praktik pencatatan: *"Saya belum menyusun laporan keuangan formal secara rutin. Yang saya lakukan selama ini hanya pencatatan kas masuk dan kas keluar secara sederhana."* (Responden 2-Kost Delima, 15 November 2025).

Pengetahuan responden mengenai akuntansi dan pencatatan keuangan umumnya diperoleh dari pengalaman pribadi, belajar mandiri melalui internet, serta diskusi dengan sesama pemilik kos. Penggunaan jasa akuntan atau aplikasi pembukuan masih terbatas dan umumnya hanya diterapkan pada usaha kos dengan skala menengah-atas.

Dari temuan ini dapat disimpulkan bahwa pemahaman komponen laporan (laba-rugi, arus kas, neraca) umumnya terbatas pada konsep dasar. Hanya sebagian kecil yang memahami teknik pencatatan yang lebih lengkap, sementara lainnya masih mengandalkan buku kas sederhana.

Interpretasi: Perbedaan praktik mencerminkan tingkat kesiapan teknis dan kapasitas manajerial. Kelompok yang rutin memiliki struktur administrasi yang lebih baik; kelompok manual rentan terhadap kesalahan pencatatan. Literatur adopsi teknologi pada UMKM menekankan pentingnya intervensi yang mudah diadopsi (Hastuti *et al.*, 2024).

Implikasi praktis: Pendampingan berbasis aplikasi sederhana dan pelatihan singkat on-site direkomendasikan.

3. Kendala dalam Penyusunan Laporan Keuangan

Kendala utama yang disebutkan responden-keterbatasan pengetahuan akuntansi, waktu, dan pemisahan rekening-menguatkan temuan penelitian terdahulu yang menempatkan pengetahuan dan sumber daya sebagai hambatan utama adopsi laporan keuangan pada UMKM (Bukit, 2021; Risal & Wulandari, 2021). Proposal juga menyoroti bahwa persepsi 'usaha terlalu kecil' sering menjadi justifikasi untuk tidak menyusun laporan formal (Rawun & Tumilaar, 2019). Temuan saat ini menegaskan perlunya intervensi pelatihan yang bersifat praktis

Responden mengidentifikasi beberapa kendala utama dalam menyusun laporan keuangan, yaitu keterbatasan pengetahuan akuntansi, keterbatasan waktu dan tenaga karena pengelolaan dilakukan secara mandiri, dan persepsi bahwa laporan formal terlalu rumit untuk usaha skala kecil. Kendala ini mengakibatkan pencatatan yang tidak konsisten dan kurang terstruktur.

Salah satu responden menjelaskan: *"Kendala utamanya keterbatasan waktu dan kurang pengetahuan akuntansi. Juga kadang sulit memisahkan biaya pribadi dengan biaya usaha."* (Responden 1-Home Live 01, 12 November 2025).

Pernyataan lain mempertegas hambatan waktu dan format: “Kendala terbesar adalah ketidaktahuan mengenai format laporan, juga kekurangan waktu karena tugas keseharian mengurus penghuni dan pemeliharaan.” (Responden 4-Kost Cleo Damai, 20 November 2025).

Selain itu, beberapa responden menyebutkan kesulitan dalam memisahkan keuangan pribadi dengan keuangan usaha, yang menyebabkan pencatatan menjadi kurang rapi dan menyulitkan evaluasi kinerja usaha. Untuk mengatasi kendala tersebut, responden umumnya melakukan pencatatan sederhana secara rutin dan berusaha belajar secara bertahap.

Kendala-kendala tersebut menunjukkan kebutuhan intervensi yang bersifat praktis, seperti pelatihan ringkas dan template pencatatan yang mudah diikuti oleh non-akuntan

Interpretasi: Kombinasi keterbatasan teknis dan beban operasional mengakibatkan prioritas pada layanan/kepuasan penyewa dibanding administrasi. Oleh karena itu, penyelesaian praktis (template sederhana, outsourcing pembukuan bulanan) relevan.

Implikasi praktis: Rekomendasi intervensi:

- a) modul pelatihan singkat;
- b) template pembukuan sederhana;
- c) pengaturan rekening usaha terpisah.

4. Analisis *Break Even Point* (BEP)

Analisis BEP mengungkapkan titik impas (level penjualan minimal) agar usaha kos tidak rugi. Berdasarkan pada bagian penyajian data sebelumnya. Nilai BEP untuk kelima usaha kos sangat rendah dibandingkan total kamar. Sebagai contoh,

- a) Home Live 01 mencapai BEP $\approx 2,14$ kamar per tahun (dibulatkan 3 kamar);
- b) Kost Delima $\approx 3,17$ kamar (4 kamar);
- c) Atiah Court $\approx 1,56$ kamar (2 kamar);
- d) Kost Cleo Damai $\approx 3,05$ kamar (4 kamar); dan
- e) Casavida Mansion $\approx 1,51$ kamar (2 kamar).

Artinya, pada tingkat okupansi asumsi 70% per tahun, setiap usaha hanya perlu mengisi sebagian kecil kamar untuk mencapai impas. Berdasarkan teori dalam kerangka Bab II, analisis BEP berperan penting dalam perencanaan dan pengambilan keputusan bisnis. Dengan mengetahui titik impas, manajemen dapat menentukan volume kamar minimal agar tidak rugi. Pada kasus ini, semua usaha telah melampaui tingkat BEP tersebut, sehingga pada kenyataannya kelima usaha kos secara keseluruhan sudah dapat menutup biaya variabel dan biaya tetap.

Secara komparatif, pola BEP antar responden cukup berbeda. Atiah Court dan Casavida Mansion memiliki BEP relatif terendah (sekitar 8% dan 5% dari total kamar), mencerminkan margin kontribusi yang tinggi per kamar sewa, sedangkan Kost Delima memiliki BEP tertinggi ($\sim 27\%$). Perbedaan ini berhubungan dengan

perbedaan tarif dan struktur biaya tiap usaha. Sebagai ilustrasi, meski Kost Cleo Damai memiliki jumlah kamar terbanyak (30 kamar), BEP-nya tetap ~4 kamar karena tarif sewa relatif rendah. Sebaliknya, Atiah Court yang mempunyai tarif lebih tinggi hanya membutuhkan 2 kamar untuk impas. Dengan kata lain, usaha kos dengan pendapatan per kamar lebih besar (Atiah dan Casavida) mencapai titik impas jauh lebih cepat dibandingkan yang berpendapatan kecil (Delima).

Implikasi praktis dari hasil BEP ini menunjukkan bahwa kelima usaha kos saat ini *sudah* berada di atas titik impas pada tingkat okupansi asumsi 70%, artinya secara operasional mereka tidak berada dalam kondisi rugi. Namun, responden dengan BEP relatif tinggi (Kost Delima, Kost Cleo) perlu menjaga okupansi yang memadai atau mengoptimalkan pengelolaan biaya agar tidak mudah terganggu fluktuasi permintaan. Misalnya, Kost Delima perlu memastikan setidaknya $\approx 27\%$ kamar terisi untuk mencapai impas, sehingga pemiliknya dapat mempertimbangkan strategi pemasaran atau efisiensi biaya agar lebih banyak kamar tersewa. Hasil ini sejalan dengan teori bahwa mengetahui titik impas membantu manajemen menetapkan batas minimal penjualan. Dengan demikian, dalam kerangka perencanaan keuangan yang dibahas di Bab II, analisis BEP memberikan panduan praktis tentang volume operasional minimum untuk kelayakan usaha kos.

5. Analisis Return On Investment (ROI)

Analisis ROI mengukur seberapa efisien modal yang ditanamkan menghasilkan laba. Berdasarkan data Bab IV, hasil ROI kelima usaha kos sangat bervariasi. Pada Skenario A (modal besar),

- a) Home Live 01 mencatat ROI $\approx 3,56\%$ per tahun,
- b) Kost Delima $\approx 5,47\%$,
- c) Kost Cleo Damai $\approx 5,05\%$,
- d) Atiah Court $\approx 30,6\%$ dan
- e) Casavida Mansion $\approx 26,39\%$.

Dengan demikian, Atiah Court dan Casavida Mansion memiliki ROI yang jauh lebih tinggi dibanding yang lain. Pada Skenario B (hanya modal renovasi Rp500 juta), kelima ROI meningkat drastis (misalnya Atiah Court 126,24%; Casavida 263,88%), menandakan besarnya pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas usaha.

Dari segi interpretasi, waktu balik modal (*payback*) menunjukkan bahwa Atiah Court dan Casavida Mansion sangat cepat mengembalikan investasi (sekitar 3–4 tahun), sedangkan Home Live 01, Kost Delima, dan Kost Cleo Damai membutuhkan waktu sangat lama (18–28 tahun). Hal ini memperlihatkan tingkat profitabilitas yang berbeda: Atiah dan Casavida menghasilkan laba tahunan sangat besar sehingga modal cepat kembali, sedangkan yang lain menghasilkan laba jauh lebih kecil relatif terhadap modal. Sebagai perbandingan, hanya dua usaha tersebut yang layak dari perspektif ROI (*payback* singkat dan ROI $>20\%$),

sementara tiga usaha lainnya memiliki ROI rendah dan payback yang tidak praktis dalam kerangka investasi property.

Secara komparatif, pola ini konsisten dengan temuan BEP: usaha dengan BEP rendah (Atiah Court, Casavida Mansion) juga menunjukkan ROI tinggi dan waktu balik modal cepat. Sebaliknya, Kost Delima dan Kost Cleo memiliki BEP relatif tinggi dan ROI terendah. Hal ini menunjukkan pengaruh ekonomi skala dan struktur biaya: pengeluaran modal besar (termasuk tanah/bangunan) tanpa diikuti pendapatan tinggi menyebabkan ROI menurun. Fenomena ini mencerminkan pentingnya perencanaan keuangan, yaitu mempertimbangkan struktur modal yang efisien agar ROI optimal. Sebagaimana dibahas dalam kerangka teori Bab II, analisis keuangan seperti ROI sebaiknya digunakan untuk mengevaluasi kelayakan investasi sebelum pengambilan keputusan modal (perencanaan keuangan).

Dari implikasi praktis, hasil ROI menegaskan kelayakan usaha kos Atiah Court dan Casavida Mansion: investasi mereka relatif cepat kembali dan profitabel. Sebaliknya, pemilik Home Live 01, Kost Delima, dan Kost Cleo perlu langkah perbaikan untuk meningkatkan efisiensi dan keuntungan. Strategi seperti menaikkan tarif sewa, meningkatkan okupansi, atau memangkas biaya operasional dapat membantu mempercepat titik impas dan menaikkan ROI. Hasil penelitian ini mendorong pemilik kos untuk melakukan perencanaan keuangan yang lebih teliti, baik dalam menentukan struktur modal maupun pengelolaan biaya, agar usaha kosnya lebih layak dan menguntungkan dalam jangka panjang. Referensi teori di Bab II menekankan bahwa perencanaan keuangan dan penggunaan analisis BEP/ROI membantu manajemen membuat keputusan bisnis yang tepat (misalnya menetapkan target okupansi, harga sewa, atau struktur investasi).

6. Pengambilan Keputusan Bisnis Usaha Kos

Hasil bahwa pemilik dengan laporan cenderung mengambil keputusan berbasis data sejalan dengan literatur manajerial yang menempatkan informasi akuntansi sebagai dasar pengambilan keputusan (Garrison *et al.*, 2018; Mowen *et al.*, 2018). Selain itu, proposal dan studi pendahuluan mengindikasikan bahwa penggunaan analisis seperti BEP meningkatkan kemampuan pemilik dalam merencanakan strategi harga dan investasi (Manuho *et al.*, 2021). Temuan ini mendukung argumen bahwa peningkatan kualitas informasi keuangan akan meningkatkan rasionalitas keputusan bisnis

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengambilan keputusan bisnis pada usaha kos dipengaruhi oleh tingkat pemanfaatan laporan keuangan. Responden yang menyusun laporan keuangan secara rutin cenderung mengambil keputusan berdasarkan data keuangan, seperti penentuan harga sewa, perencanaan renovasi, dan pengendalian biaya operasional.

Pengaruh laporan keuangan terhadap pengambilan keputusan bervariasi tergantung pada tingkat adopsi pencatatan. Responden yang menyusun laporan

cenderung membuat keputusan berbasis data-misalnya penentuan harga sewa, perencanaan renovasi, dan analisis BEP sederhana- sementara yang belum menyusun laporan formal lebih mengandalkan intuisi dan pengalaman.

Sebagai ilustrasi, seorang responden menyatakan: "*Semua keputusan investasi, promosi tarif, dan peningkatan layanan didasarkan pada proyeksi keuangan dan laporan historis.*" (Responden 5-Casavida Mansion, 22 November 2025).

Sebaliknya, responden yang belum memiliki laporan keuangan formal lebih banyak mengandalkan intuisi dan pengalaman dalam mengambil keputusan bisnis. Penilaian keuntungan usaha umumnya dilakukan dengan menghitung selisih antara pemasukan dan pengeluaran dalam satu periode.

Terkait analisis *Break Even Point* (BEP), hanya sebagian responden yang mengetahui dan memahami konsep tersebut. Penggunaan BEP sebagai alat pengambilan keputusan masih terbatas dan belum diterapkan secara sistematis oleh seluruh responden. Temuan ini menegaskan bahwa ketersediaan informasi keuangan yang sistematis memperbaiki kualitas pengambilan keputusan bisnis.

Interpretasi: Temuan menunjukkan bahwa informasi finansial yang terstruktur memperbaiki kualitas pengambilan keputusan, khususnya keputusan strategis. Ini konsisten dengan teori manajemen yang menempatkan akuntansi sebagai basis keputusan.

Implikasi praktis: Pengenalan indikator utama (misalnya *Break-Even Point*, rasio *margin* kontribusi) yang sederhana dapat membantu pemilik membuat keputusan yang lebih objektif.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis data kualitatif (wawancara mendalam) terhadap lima pemilik usaha kos (Home Live 01, Kost Delima, Atiah Court, Kost Cleo Damai, Casavida Mansion), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Persepsi terhadap pentingnya laporan keuangan: Seluruh responden menyatakan bahwa laporan keuangan dipandang penting untuk mengetahui kondisi usaha dan mendukung pengambilan keputusan. Namun intensitas pemahaman dan tujuan penggunaan laporan berbeda antar responden (beberapa melihatnya sebagai alat evaluasi dasar, sementara sebagian lain sebagai fondasi manajerial).
2. Variasi praktik pencatatan dan pemanfaatan laporan: Praktik pencatatan terbagi menjadi dua kelompok utama: (a) pencatatan rutin menggunakan Excel atau aplikasi sederhana (responden dengan skala menengah), dan (b) pencatatan kas manual/buku tulis (responden skala kecil). Perbedaan praktik ini berdampak pada kualitas informasi yang tersedia untuk pengambilan keputusan.
3. Kendala utama penyusunan laporan keuangan: Kendala dominan adalah keterbatasan pengetahuan akuntansi, keterbatasan waktu karena *owner-operated*, dan pencampuran transaksi pribadi dengan transaksi usaha.

Kombinasi hambatan ini menyebabkan pencatatan tidak konsisten dan menghambat penyusunan laporan yang formal dan komprehensif.

4. Dampak laporan keuangan terhadap pengambilan keputusan. Pemilik yang telah menyusun laporan (meskipun sederhana) cenderung membuat keputusan lebih berbasis data — contohnya keputusan terkait penetapan tarif, perencanaan renovasi, dan analisis BEP — sedangkan pemilik tanpa laporan formal lebih sering mengandalkan intuisi dan pengalaman. Ini menunjukkan hubungan fungsional antara ketersediaan informasi akuntansi dan kualitas keputusan operasional/strategis.
5. Temuan kuantitatif BEP/ROI (implikasi bisnis). Analisis BEP dan perhitungan ROI/Payback yang disajikan pada BAB IV menunjukkan bahwa, pada asumsi okupansi 70%, beberapa usaha (mis. Atiah Court, Casavida Mansion) memiliki laba bersih dan ROI yang relatif tinggi sehingga payback period relatif singkat; sementara usaha skala kecil menunjukkan ROI lebih kecil dan payback lebih panjang. Hasil BEP (mis. Home Live 01 BEP \approx 2.14 kamar; Kost Delima \approx 3.17 kamar; Atiah Court \approx 1.56 kamar; Kost Cleo Damai \approx 3.05 kamar; Casavida Mansion \approx 1.51 kamar) mendukung interpretasi profitabilitas operasional pada berbagai skala usaha. (Rincian perhitungan ada pada tabel BEP dan ROI di BAB IV).
6. Kebutuhan intervensi praktis. Semua responden menyatakan kebutuhan terhadap intervensi yang bersifat praktis—mis. template pencatatan sederhana, pelatihan singkat on-site, dan pemisahan rekening usaha-pribadi—agar penerapan laporan keuangan menjadi feasible tanpa memberatkan operasional sehari-hari.

Saran

1. Saran praktis untuk pemilik kos (implementasi jangka pendek–menengah):
 - a) Pemisahan rekening keuangan: Segera buka rekening bank terpisah untuk transaksi usaha—semua pemasukan sewa masuk ke rekening usaha, semua pengeluaran operasional dibayarkan dari rekening tersebut. Langkah sederhana ini langsung meningkatkan akurasi pencatatan. (Waktu implementasi: 1 minggu)
 - b) Gunakan template pembukuan bulanan sederhana: Terapkan format Excel yang memuat: ringkasan pemasukan per kamar, kategori pengeluaran (listrik, air, perawatan, WiFi, perbaikan), dan rekap kas bulanan. Berikan waktu 1–2 jam setiap minggu untuk pencatatan agar tidak menumpuk. (Waktu implementasi: 1 bulan untuk pembiasaan)
 - c) Adopsi indikator kinerja sederhana: Gunakan 3 indikator minimal: tingkat hunian/okupansi (%), rasio kolektibilitas (persentase penerimaan setelah diskon/utang), dan kontribusi margin per kamar (tarif – biaya variabel). Gunakan *Break-Even Point* (BEP) sederhana bulanan untuk memonitor kelangsungan usaha. (Waktu implementasi: 1 bulan)

- d) Pelatihan singkat & panduan cepat (*micro-learning*): Ikuti program pelatihan singkat (2-4 jam) tentang pencatatan dasar, cara membaca laporan laba-rugi sederhana, dan langkah membuat BEP. Pelatihan lebih efektif jika berupa sesi praktik langsung memakai template milik pemilik kos. (Waktu implementasi: 1-2 sesi)
- e) Pertimbangkan outsourcing pembukuan: Untuk pemilik dengan keterbatasan waktu, pertimbangkan jasa pembukuan bulanan (freelancer/akuntan bagian waktu) untuk menyusun ringkasan laporan dan rekomendasi; ini efisien dibanding kehilangan kontrol finansial.
2. Saran untuk pembuat kebijakan / lembaga pendamping lokal / kampus:
 - a) Program pendampingan lokal (*incubation*): Pemerintah kelurahan, dinas koperasi, atau universitas dapat menyelenggarakan program pendampingan: distribusi template SAK EMKM sederhana untuk usaha kos, workshop BEP praktis, dan klinik konsultasi berkala. Program ini efektif apabila gratis atau subsidi untuk usaha skala kecil.
 - b) Fasilitasi akses ke aplikasi pembukuan sederhana: Dukung pengembangan atau adaptasi aplikasi pencatatan berbasis ponsel yang mudah dioperasikan (bahasa lokal, antarmuka sederhana).
 - c) Literasi akuntansi berbasis konteks usaha kos: Buat modul pembelajaran singkat yang mengaitkan aspek akuntansi langsung ke keputusan bisnis kos (kapan menaikkan tarif, perencanaan renovasi).
3. Saran untuk pengembangan penelitian selanjutnya:
 - a) Skala dan metodologi: Lakukan studi kuantitatif dengan sampel lebih besar untuk menguji hubungan statistik antara persepsi, pemahaman, dan kualitas laporan keuangan, atau studi campuran untuk menguji generalisasi temuan kualitatif ini.
 - b) Evaluasi intervensi (aksi penelitian): Rancang penelitian eksperimen/kuasi-eksperimen untuk mengevaluasi efektivitas intervensi: pelatihan *template* dan *control*, penggunaan aplikasi sederhana vs Excel. Ukur *outcome*: frekuensi pencatatan, kualitas laporan, pengambilan keputusan (keputusan investasi/tarif).
 - c) Aspek akuntansi khusus: Teliti adopsi SAK EMKM pada kos: adaptasi standar yang paling cocok, hambatan peraturan pajak, dan mekanisme pencatatan untuk usaha sewa kamar.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajefri, F. (2017). Efektifitas Kepemimpinan Dalam Manajemen Berbasis Madrasah. *Al-Idarah: Jurnal Kependidikan Islam*, 7(2), 99–119.
- Febrianti, T., Samsuddin, H., Kusumastuti, Y. S., Hatma, R., Permatasari, A. H., Liana, W., Wisyamoko., Suhardi, D., & Gaspersz, V. (2024). *Buku Ajar Teori Pengambilan Keputusan*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Haudi. (2021). *Teknik Pengambilan Keputusan*. ICM Publisher.

- Hastuti, C. S. F., Ariani, D., Darmayanti, C., & Putri, C. W. A. (2024). Pengaruh persepsi dan pemahaman tentang laporan keuangan terhadap kualitas laporan keuangan pelaku UMKM. *Jurnal AKBIS*, 8(2). <https://doi.org/10.35308/akbis.v8i2.10174>
- Lesmana, G. (2022). *Psikologi perkembangan peserta didik*. Umsu Press.
- Manuho, P., Makalare, Z., Mamangkey, T., & Budiarmo, N. S. (2021). Analisis Break Even Point (BEP). *Jurnal Ipteks Akuntansi bagi Masyarakat*, 5(1), 21–28.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (2019). *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Penerbit Universitas Indonesia.
- Rahmawati, M., & Harahap, E. (2021). Analisis keuntungan usaha kos-kosan menggunakan program linear dengan aplikasi Geogebra. *Jurnal Matematika*, 20.
- Sabarini, S. S. (2021). *Persepsi dan pengalaman akademik dosen keolahragaan*. Deepublish.
- Sebtika, A., Supardi, & Hariyadi, R. (2024). Persepsi pelaku usaha terhadap pentingnya laporan keuangan pada UMKM yang ada di Kota Bengkulu. *Jurnal Manajemen Strategis dan Inovasi*, 6(2), 59–74.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Swarjana, I. K. (2022). *Konsep pengetahuan, sikap, perilaku, persepsi, stres, kecemasan, nyeri, dukungan sosial*. Andi Publisher.
- Tangon, J., Sael, M. L., & Baso, R. F. (2021). Desain aplikasi laporan keuangan usaha kos-kosan berdasarkan SAK EMKM menggunakan Microsoft Access. *Jurnal Bisnis Terapan*, 5, 35–46. <https://doi.org/10.24123/jbt.v5i1.3931>
- Wurarah, M. (2022). *Implikasi prior knowledge, persepsi siswa pada kemampuan guru dan kebiasaan belajar siswa terhadap hasil belajar biologi*. CV. Bintang Semesta Media.
- Wardhani, P. I., Pambudi, W. D., Fiaoza, J., Alfanisa, S., Susanto, H. Z., & Al Albani, N. K. (2022). Identifikasi pengaruh pembangunan kos-kosan terhadap aktivitas sosial ekonomi. *Lageografia*, 20(2), 138. <https://doi.org/10.35580/lageografia.v20i2.22475>.