

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Yogyakarta sebuah ibu kota provinsi yang juga sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu kota pelajar yang ada di Indonesia. Dilansir dari Detik.com, menyebutkan bahwa Yogyakarta masuk sebagai 10 kota terbaik di Asia Tenggara (Yulianti, 2024). Tidak hanya itu, Yogyakarta juga dikenal sebagai kota pariwisata yang gemar dikunjungi banyak orang dari luar kota. Para pelajar, mahasiswa, ataupun wisatawan banyak berdatangan dari berbagai daerah seluruh Indonesia, bahkan turis mancanegara. Sehingga meningkatkan permintaan dari mereka yang membutuhkan hunian sementara atau yang biasa dikenal dengan kost untuk digunakan sebagai tempat tinggal sampai mereka balik ke kota asal.

Usaha rumah kost merupakan salah satu bentuk usaha jasa yang banyak diminati karena memberikan pendapatan pasif yang stabil atau bisa juga disebut sebagai alternatif investasi yang cukup menjanjikan, terutama di wilayah perkotaan dan kawasan pendidikan. Dengan meningkatnya mobilitas pelajar, mahasiswa, maupun pekerja, permintaan terhadap hunian sementara seperti rumah kost pun semakin tinggi. Hal tersebut menyebabkan usaha kost menjadi pilihan usaha yang cukup aman dengan risiko kerugian yang rendah. Meskipun terdapat prospek yang menjanjikan, calon investor atau pengusaha rumah kost perlu memperhatikan kondisi fisik dan inovasi fasilitas sesuai dengan kebutuhan penghuni yang dapat mempengaruhi kepuasan penghuni kost (Yuliana, 2024:472).

Seiring dengan berkembangnya zaman dan meningkatnya jumlah pelaku usaha kost, persaingan di sektor ini juga semakin ketat. Pemilik kost dituntut untuk tidak hanya menyediakan fasilitas yang layak dari pandangan luar, tetapi juga mampu mengelola keuangan usaha dengan baik agar tetap kompetitif dan layak secara keuangan dari dalam. Banyak pengelola kost yang hanya fokus pada aspek fisik dan pelayanan, namun mengabaikan pentingnya

analisis keuangan sebagai dasar pengambilan keputusan. Padahal, usaha rumah kost adalah bentuk investasi untuk jangka panjang, tentu memerlukan strategi pengendalian biaya yang tepat. Biaya merupakan elemen penting yang perlu dikeluarkan untuk mendukung aktivitas kelancaran operasional perusahaan agar mendapatkan keuntungan (Chasanah & Hermawan, 2024:367).

Dalam praktiknya, sebagian besar usaha rumah kost dikelola secara tradisional dan belum menggunakan sistem pencatatan keuangan yang terstruktur. Tidak sedikit pelaku usaha yang tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah biaya tetap dan biaya variabel yang dikeluarkan setiap bulan maupun tahunan. Sehingga mengakibatkan kesulitan dalam menentukan batas minimal pendapatan agar tidak mengalami kerugian. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu alat bantu analisis yang berguna untuk membantu pemilik usaha dalam merumuskan strategi manajemen keuangan yang tepat untuk penentuan harga jual agar pendapatan yang diperoleh dari penjualan dapat memberikan keuntungan usaha. Salah satu alat yang relevan untuk digunakan yaitu analisis titik impas atau *Break Even Point* (BEP).

*Break Even Point* merupakan titik impas di mana total pendapatan usaha sama dengan total biaya yang dikeluarkan, sehingga usaha berada diposisi tengah, tidak mengalami kerugian maupun keuntungan. Adapun manfaat *Break Even Point* menurut Bustami dan Nurlela (2006) untuk mengetahui jumlah minimum yang harus dipertahankan agar tidak rugi, untuk mengetahui jumlah minimum penjualan unit yang harus terjual untuk memperoleh laba, untuk mengetahui berkurangnya penjualan agar tidak mengalami kerugian, dan untuk mengetahui dampak perubahan harga jual, biaya, dan volume penjualan (Irfan dkk, 2024:3460).

Manfaat lain dari *Break Even Point* yaitu untuk mengevaluasi efisiensi biaya operasional yang harus dikeluarkan, merencanakan target keuangan yang akan didapat, sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan strategis untuk penentuan tarif sewa. Selain itu, *Break Even Point* juga dapat memberikan manfaat kepada pengelola dan pemilik kost gambaran yang lebih realistik dalam menetapkan target usaha dan rencana ekspansi di masa

mendatang. Dengan mengetahui titik impas tersebut, pengelola ataupun pemilik kost dapat lebih disiplin dalam mengendalikan biaya untuk menghindari pengeluaran yang tidak efisien. Hal tersebut menjadi penting karena dalam situasi ketidakpastian ekonomi, efisiensi biaya dan kepastian pendapatan sangat dibutuhkan untuk menjaga keberlangsungan usaha.

Penelitian mengenai *Break Even Point* pada usaha kost penting dilakukan karena sering kali belum menerapkan sistem pencatatan keuangan yang terstruktur terlebih dalam pengendalian biaya operasionalnya. Akibatnya, banyak pemilik kost yang belum memiliki gambaran pasti mengenai posisi keuangan usahanya. Nurhalimah (2025:4194) menerangkan bahwa efisiensi biaya operasional memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan pendapatan, perencanaan keuangan jangka panjang, dan pengambilan keputusan. Sejauh ini, riset terkait *Break Even Point* banyak dilakukan pada perusahaan manufaktur atau retail. Padahal sektor jasa seperti usaha kost juga tak kalah penting untuk dilakukan riset pendekatan untuk keberlanjutan usaha. Strategi pengelolaan keuangan yang efektif juga dapat menciptakan keseimbangan antara efisiensi biaya dan kepuasan pelanggan yang pada akhirnya berdampak mendukung keberlanjutan usaha (Sifa & Hendrajaya, 2025:1120).

Yuliana (2024:472) dalam jurnalnya menerangkan bahwasanya usaha kos-kosan memiliki prospek yang menjanjikan, calon investor atau pengusaha rumah kost perlu memperhatikan kondisi fisik dan inovasi fasilitas sesuai dengan kebutuhan yang dapat mempengaruhi kepuasan penghuni kost. Dalam penelitian Siti Fauziah & M Husi (2021:105) menerangkan bahwa selama ini pemilik kost hanya menetapkan tarif kost berdasarkan biaya operasional. Dengan ini peneliti yang terlibat langsung dalam kehidupan harian yang tinggal di rumah kos tertarik untuk turut berkontribusi dalam memberikan sudut pandang yang lebih tajam terhadap kondisi nyata yang ada di lapangan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti tertarik mengangkat topik **Analisis Break Even Point pada Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta** yang bertujuan untuk menganalisis titik

impas (break even point) pada usaha rumah kost dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Peneliti tertarik mengambil kasus ini karena cukup relevan dengan Kondisi Sosial-Ekonomi saat ini. Usaha rumah kost merupakan salah satu sektor usaha yang terus berkembang, terutama di daerah perkotaan dan kawasan pendidikan seperti Yogyakarta. Banyak masyarakat menjadikannya sumber pendapatan pasif yang menjanjikan, sehingga penting untuk mengetahui bagaimana cara mengelola dan menilai kelayakan usaha ini secara finansial. Selain itu, peneliti tertarik untuk mengambil lokasi di Rumah Kost *Exclusive Elmedina* karena mendapatkan informasi bahwasanya di rumah kost tersebut harganya cukup terjangkau apabila dibandingkan dengan rumah kost lain dengan fasilitas yang setara dan peneliti ingin mengetahui penetapan harga jual atau sewa yang dilakukan oleh Pelaku Usaha. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis dalam pengembangan literatur pengelolaan usaha, serta memberikan kontribusi praktis kepada pengelola usaha rumah kost dalam bentuk wawasan dan pengetahuan terkait pentingnya meningkatkan profitabilitas dengan mengendalikan biaya yang tepat untuk keberlanjutan usaha rumah kost.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti paparkan tersebut, fokus penelitian yang akan dikaji oleh peneliti yaitu Break Even Point dari biaya operasional usaha rumah kost yang dijalankan. Peneliti juga telah membentuk beberapa rumusan masalah, yang terdiri dari:

1. Apa saja komponen biaya operasional yang ada pada usaha rumah Kost *Exclusive Elmedina Yogyakarta*?
2. Bagaimana pendapatan pada usaha rumah Kost *Exclusive Elmedina Yogyakarta*?
3. Bagaimana pengelola rumah kost dapat mengimplementasikan analisis *Break Even Point* untuk meningkatkan profitabilitas?
4. Bagaimana manfaat *Break Even Point* terhadap strategi pengelolaan usaha rumah Kost *Exclusive Elmedina Yogyakarta*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis biaya tetap dan biaya variabel yang terdapat pada usaha rumah Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui pendapatan usaha rumah kost Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta.
3. Untuk memberikan rekomendasi yang dapat digunakan oleh pengelola rumah kos dalam meningkatkan profitabilitas dan keberlanjutan usaha berdasarkan hasil analisis *Break Even Point*.
4. Untuk memahami manfaat dari hasil analisis *Break Even Point* terhadap strategi pengelolaan usaha rumah Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta, termasuk penetapan harga sewa dan efisiensi biaya.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Peneliti berharap dari hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak yang meliputi:

1. Manfaat Teoritis, dapat menambah literatur mengenai penerapan analisis break even point dalam skala usaha kecil menengah yang masih perlu dikaji lebih dalam. Peneliti juga berharap untuk peneliti selanjutnya agar mengembangkan penelitian ini khususnya terkait dengan usaha rumah kost agar lebih baik.
2. Manfaat Praktis, peneliti harap semoga penelitian dapat menjadi referensi bagi pemilik dan pengelola kost dalam mengambil keputusan keuangan, penetapan harga jual atau sewa, serta pengelolaan biaya operasional agar tetap efisien dan berkelanjutan.