KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)
Vol.4, No.1 Januari 2027
e-ISSN: 3047-7603, p-ISSN :3047-9673, Hal 308-320
DOI : https://doi.org/10.61722/jinu.v4i1.13412

ANALISIS PENGELOLAAN MODAL KERJA DALAM MENINGKATKAN PROFITABILITAS PADA USAHA KOST SINAR BARU

Mohammad Chafid Bahtiar[1*], Hary Suprayitno[2], M. Adib Mawardi[3]
[1]Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Balitar, Blitar, Indonesia
[2]Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Balitar, Blitar, Indonesia
[3]Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Balitar, Blitar, Indonesia
*Penulis Korespondensi: chafidbahtiar06@gmail.com

Abstract. *Effective working capital management determines how well micro, small, and medium enterprises (MSMEs) finance their daily operations while generating sustainable profit. This study analyzes working capital management and its relationship with profitability at the Sinar Baru boarding house business in Blitar Regency, Indonesia. A qualitative descriptive approach was applied. Data were collected through observation, semi-structured interviews, and documentation involving the owner and managers, current tenants, and former tenants selected by purposive sampling. The data were analyzed using the interactive model of Miles et al. (data reduction, data display, and conclusion drawing), and their validity was tested through source, technique, and time triangulation. Profitability was assessed descriptively from three years of financial records using Net Profit Margin (NPM) and Return on Investment (ROI). The findings show that working capital management is reasonably well executed: rental cash receipts are allocated to operating needs and facility maintenance, receivables arising from late payments are handled through persuasive collection, and spending is kept selective. Revenue increased from IDR 71.55 million to IDR 77.40 million and net profit from IDR 53.55 million to IDR 59.40 million, with NPM rising from 74.84% to 76.74% and ROI from 17.85% to 19.80%. The main constraints are inconsistent bookkeeping and late rent payments by some tenants. The owner is advised to adopt digital bookkeeping, periodic cash planning, and stricter receivable and cost control.*

Keywords: *boarding house; financial management; MSMEs; profitability; working capital management*

Abstrak. Pengelolaan modal kerja yang efektif menentukan kemampuan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) dalam membiayai operasional harian sekaligus memperoleh laba secara berkelanjutan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengelolaan modal kerja dan kaitannya dengan profitabilitas pada Usaha Kost Sinar Baru di Kabupaten Blitar. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara semi-terstruktur, dan dokumentasi dengan informan pemilik atau pengelola, penghuni aktif, dan mantan penghuni yang dipilih secara *purposive sampling*. Data dianalisis dengan model interaktif Miles dkk. (reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan) dan diuji keabsahannya melalui triangulasi sumber, teknik, dan waktu. Profitabilitas dianalisis secara deskriptif dari laporan keuangan tiga tahun operasional menggunakan *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return on Investment* (ROI). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan modal kerja berjalan cukup baik: kas dari sewa kamar dialokasikan untuk kebutuhan operasional dan pemeliharaan fasilitas, piutang akibat keterlambatan pembayaran dikendalikan melalui penagihan persuasif, dan pengeluaran dilakukan secara selektif. Pendapatan meningkat dari Rp71,55 juta menjadi Rp77,40 juta dan laba bersih dari Rp53,55 juta menjadi Rp59,40 juta, dengan NPM naik dari 74,84% menjadi 76,74% dan ROI dari 17,85% menjadi 19,80%. Kendala utama adalah pencatatan keuangan yang belum konsisten dan keterlambatan pembayaran sewa oleh sebagian penghuni. Pemilik disarankan menerapkan pencatatan keuangan digital, perencanaan kas berkala, serta pengendalian piutang dan biaya yang lebih disiplin.

Kata kunci: manajemen keuangan; pengelolaan modal kerja; profitabilitas; UMKM; usaha kost

Naskah Masuk: 11 November 2026; Revisi: 12 November 2026; Diterima: 13 November 2026; Terbit: 17 November 2026

1. LATAR BELAKANG

Usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) menjadi tulang punggung perekonomian yang sekaligus menghadapi keterbatasan dalam tata kelola keuangan. Pada usaha jasa hunian atau indekos, modal kerja yang meliputi pengelolaan kas, piutang, dan kewajiban jangka pendek merupakan instrumen penting untuk menjaga kelangsungan operasional harian sekaligus menentukan profitabilitas usaha. Meskipun demikian, pemilik usaha indekos cenderung mengelola keuangan secara sederhana dan tidak terstruktur sehingga memicu inefisiensi, gangguan arus kas, serta peningkatan biaya operasional. Persoalan ini krusial karena modal kerja merupakan instrumen utama yang menggerakkan operasional sehari-hari dan sebagian besar aset usaha umumnya tersimpan dalam bentuk aktiva lancar (Robingah & Sa'adah, 2021).

Karakteristik usaha kost menambah kompleksitas tersebut. Pendapatan diterima secara periodik melalui sewa bulanan, sedangkan biaya operasional seperti listrik, air, internet, dan pemeliharaan bersifat rutin sehingga diperlukan fleksibilitas kas yang tinggi. Tekanan likuiditas dapat muncul akibat ketidaksesuaian waktu penerimaan dan pengeluaran, terutama apabila sistem akuntansi formal belum tersedia. Profitabilitas usaha kost dipengaruhi oleh kemampuan pemilik mengelola pendapatan sewa, biaya pemeliharaan, utilitas, dan tingkat hunian kamar; tingkat hunian yang tinggi tanpa pengelolaan biaya yang efisien tetap dapat menurunkan margin laba. Di sisi lain, prospek usaha kost di Indonesia terus tumbuh seiring urbanisasi, mobilitas mahasiswa dan pekerja, serta berkembangnya kawasan wisata dan industri yang meningkatkan kebutuhan hunian sementara. Persaingan antarpemilik kost yang semakin ketat menuntut pengelolaan keuangan dan modal kerja yang lebih profesional agar usaha dapat bertahan dan tetap menguntungkan.

Berdasarkan uraian tersebut, kajian yang secara khusus menelaah pengelolaan modal kerja pada usaha kost masih jarang ditemukan. Penelitian ini mengisi celah tersebut dengan mengambil kasus Usaha Kost Sinar Baru di Kabupaten Blitar. Tujuan penelitian adalah (1) mengkaji pengelolaan modal kerja pada Usaha Kost Sinar Baru, (2) menganalisis tingkat profitabilitas yang dicapai, dan (3) menganalisis hubungan pengelolaan modal kerja dengan profitabilitas usaha. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya literatur manajemen keuangan pada sektor jasa hunian skala kecil. Secara praktis, temuannya dapat menjadi panduan bagi pemilik kost dan rujukan bagi pengambil kebijakan dalam merumuskan program literasi keuangan bagi UMKM.

2. KAJIAN TEORITIS

Secara teoretis, modal kerja adalah investasi perusahaan pada aktiva lancar yang digunakan untuk membiayai operasional sehari-hari. Pengelolaan yang efektif bertujuan menjaga keseimbangan antara likuiditas dan profitabilitas agar kewajiban jangka pendek dapat dipenuhi tanpa mengurangi kemampuan menghasilkan laba (Brigham & Houston, 2022; Ross dkk., 2022). Dalam teori manajemen modal kerja, efisiensi siklus konversi kas (*cash conversion cycle*) menjadi indikator penting karena berkaitan langsung dengan kecepatan perputaran kas dalam aktivitas usaha (Panda dkk., 2021). Pendekatan *trade-off* menegaskan bahwa modal kerja yang terlalu besar menimbulkan dana menganggur dan menurunkan profitabilitas, sedangkan modal kerja yang terlalu kecil berisiko menimbulkan gangguan likuiditas dan hambatan operasional (Ahmad dkk., 2025). Di Indonesia, efisiensi siklus konversi kas, piutang, dan persediaan dilaporkan berpengaruh positif terhadap profitabilitas UMKM (Ahmad dkk., 2025).

Namun, kajian empiris masih didominasi oleh perusahaan besar atau sektor industri tertentu, misalnya perusahaan manufaktur (Aryawan & Indriani, 2020) dan perusahaan

yang menggunakan data sekunder (Basyith dkk., 2021), sehingga kurang merepresentasikan usaha kecil. Hasilnya pun tidak seragam. Justine dan Firdausy (2023) menelaah efisiensi modal kerja pada perusahaan kontraktor, sedangkan Syahwildan dkk. (2025) menemukan bahwa efisiensi modal kerja tidak berpengaruh signifikan terhadap laba pada sektor tertentu. Supiyadi (2023) melalui meta-analisis mengungkapkan inkonsistensi hasil penelitian, khususnya pada sektor jasa skala kecil, sementara Panda dkk. (2021) dan Braimah dkk. (2021) menemukan hubungan non-linear antara modal kerja dan profitabilitas. Rahmiyati dkk. (2024) menunjukkan bahwa banyak pelaku usaha kecil, termasuk pemilik kost, belum optimal dalam mengelola modal kerja. Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas bersifat kontekstual dan dipengaruhi oleh jenis usaha, skala bisnis, serta kemampuan manajerial pelaku usaha.

3. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian menitikberatkan pada pemahaman proses dan makna di balik pengelolaan keuangan usaha, bukan pada generalisasi statistik (Creswell & Poth, 2018). Fokus penelitian adalah pengalaman dan sudut pandang pemilik kost dalam mengalokasikan sumber daya keuangan serta cara keputusan tersebut berkontribusi pada stabilitas finansial usaha. Fleksibilitas pendekatan ini memungkinkan peneliti menyesuaikan pertanyaan wawancara dan fokus observasi berdasarkan temuan awal di lapangan (Braun & Clarke, 2021).

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kost Sinar Baru, Jalan Banteng Blorok, Desa Plosorejo, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar, Jawa Timur. Pengumpulan data dilakukan pada April–Juni 2026. Lokasi dipilih karena dua pertimbangan. Pertama, aksesibilitas yang memudahkan peneliti mengumpulkan data dari informan kunci, baik pengelola maupun penghuni. Kedua, fenomena di lokasi tersebut relevan dengan masalah yang dikaji: usaha ini menunjukkan kinerja yang konsisten di tengah fluktuasi pasar hunian sewa di wilayah Blitar, sehingga menarik ditelaah dari sisi pengelolaan arus kas dan aset lancar.

C. Subjek dan Informan Penelitian

Subjek penelitian adalah Usaha Kost Sinar Baru beserta seluruh aktivitas operasionalnya. Informan ditentukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu dipilih secara sengaja berdasarkan pengetahuan dan keterlibatan mereka dalam sirkulasi keuangan dan operasional kost (Sugiyono, 2024). Informan terbagi atas tiga kelompok, yaitu pemilik dan pengelola sebagai pihak yang memegang keputusan keuangan, penghuni aktif yang merasakan langsung dampak alokasi modal kerja pada fasilitas dan layanan, serta mantan penghuni yang memberikan gambaran historis mengenai konsistensi layanan dan alasan berhenti menyewa. Profil informan disajikan pada Tabel 1

Tabel 1. Profil informan penelitian

Kelompok	Informan	Peran dan alasan pemilihan	Teknik dan waktu
Pemilik dan pengelola	Bapak Asmu'i, Ibu Siti Marwiyah, dan Nanda	Keluarga pemilik yang menentukan kebijakan keuangan dan terlibat dalam pengelolaan harian kost	Wawancara langsung, 10–15 Juni 2026
Penghuni aktif	Sarah dan Elisa	Pelajar yang sedang magang di Kampung Coklat; merasakan langsung fasilitas dan layanan kost	Wawancara langsung, 10 dan 15 Juni 2026
Mantan penghuni	Dita dan Fania	Pelajar yang pernah magang di sekitar lokasi; menilai pengalaman tinggal dan keputusan tidak melanjutkan sewa	Wawancara melalui WhatsApp, 11 dan 16 Juni 2026

Sumber: data primer penelitian (2026).

D. Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui tiga teknik. **Observasi** dilakukan untuk mengamati praktik operasional harian, penggunaan aset lancar, proses penagihan biaya sewa, dan pemeliharaan fasilitas sebagai bentuk penggunaan kas. **Wawancara** dilakukan secara semi-terstruktur dengan pedoman pertanyaan terbuka tentang komponen modal kerja (kas dan piutang), praktik pengelolaan arus kas harian, hambatan dalam pengelolaan modal, serta dampak efisiensi modal kerja terhadap profitabilitas; peneliti tetap dapat mengembangkan pertanyaan lanjutan sesuai respons informan. **Dokumentasi** digunakan untuk memperoleh data sekunder berupa profil usaha dan catatan keuangan Kost Sinar Baru selama tiga tahun operasional, yang berfungsi melengkapi dan memverifikasi hasil wawancara dan observasi.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data mengikuti model interaktif Miles dkk. (2020) yang terdiri atas tiga tahap yang berlangsung simultan. Pada tahap *reduksi data*, peneliti menyusun transkrip wawancara, memilah informasi penting tentang arus kas, belanja operasional, penagihan sewa, dan pemeliharaan fasilitas, mengelompokkannya ke dalam kategori tematik, serta memberi kode pada data. Pada tahap *penyajian data*, data yang telah direduksi dipaparkan secara naratif dan tabular, termasuk membandingkan keterangan antarinforman untuk menguji konsistensi. Pada tahap *penarikan kesimpulan dan verifikasi*, peneliti menafsirkan pola dan keterkaitan yang muncul lalu mencocokkannya kembali dengan data lapangan untuk mengurangi bias subjektif.

Untuk menilai tingkat profitabilitas, data laporan keuangan tiga tahun dianalisis secara deskriptif menggunakan dua rasio, yaitu *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return on Investment* (ROI), dengan rumus sebagai berikut.

$$NPM = (\text{Laba bersih} \div \text{Pendapatan}) \times 100\%$$

$$ROI = (\text{Laba bersih} \div \text{Modal awal}) \times 100\%$$

Laba bersih dihitung sebagai pendapatan sewa dikurangi biaya operasional, dan modal awal yang digunakan adalah estimasi pemilik sebesar Rp300.000.000. Selain kedua rasio tersebut, penulis menghitung rasio biaya operasional terhadap pendapatan, laju pertumbuhan pendapatan dan laba, serta estimasi tingkat keterisian kamar terhadap kapasitas maksimal untuk memperkaya interpretasi.

F. Uji Keabsahan Data

Keabsahan data diuji melalui triangulasi (Flick, 2018). Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan keterangan pemilik, penghuni aktif, dan mantan penghuni; misalnya klaim pemilik tentang perawatan fasilitas dicocokkan dengan pengalaman penghuni. Triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan hasil

wawancara, observasi, dan dokumentasi; misalnya pernyataan bahwa biaya operasional telah dikendalikan dicocokkan dengan catatan pengeluaran bulanan dan kondisi fasilitas di lapangan. Triangulasi waktu dilakukan dengan mengulang wawancara dan pengamatan pada waktu yang berbeda untuk memastikan konsistensi keterangan informan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Usaha Kost Sinar Baru

Kost Sinar Baru berdiri pada tahun 2023 di Desa Plosorejo, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar, dan dikelola langsung oleh keluarga Bapak Asmu'i. Lokasinya dinilai strategis karena dekat dengan sejumlah objek wisata dan pusat perbelanjaan. Usaha ini menyediakan 10 kamar yang terbagi atas kamar VIP dengan kamar mandi dalam dan kamar non-VIP dengan kamar mandi luar. Setiap kamar dilengkapi tempat tidur, lemari pakaian, kipas angin, dan cermin, sedangkan fasilitas umum meliputi dapur bersama, area jemur, area parkir motor, akses Wi-Fi, dan layanan *laundry*. Tarif sewa ditetapkan Rp450.000 per orang per bulan dengan kapasitas maksimal dua orang per kamar, sehingga kapasitas teoretis usaha adalah 20 penghuni. Periode sewa bersifat fleksibel, mulai dari harian hingga bulanan.

Pasar sasaran usaha ini beragam, mencakup pelajar dan mahasiswa yang menjalani praktik kerja lapangan atau magang, pekerja sektor pariwisata di sekitar lokasi, serta pelancong yang memerlukan tempat menginap beberapa hari. Kost Sinar Baru menerapkan sistem kost reguler (non-bebas) dengan aturan yang lebih ketat, antara lain kewajiban menyerahkan identitas saat mendaftar, pemisahan lokasi kamar putra dan putri, larangan tinggal sekamar dengan lawan jenis yang bukan muhrim, batas kunjungan malam hingga pukul 22.00 WIB, serta kewajiban melapor apabila ada tamu yang menginap. Aturan ini menjadi daya tarik tersendiri bagi segmen pasar yang mengutamakan ketertiban dan keamanan.

B. Modal Awal dan Sumber Modal Kerja

Menurut pemilik, modal awal pembangunan usaha diperkirakan sekitar Rp300.000.000, meskipun nominal pastinya sudah tidak diingat secara rinci. Dana tersebut digunakan untuk membangun 10 kamar, mengadakan fasilitas penunjang (tempat tidur, lemari, meja, serta instalasi listrik dan air), dan menyediakan kas awal operasional. Modal ini merupakan investasi jangka panjang yang menjadi dasar keberlangsungan usaha. Biaya operasional bulanan berkisar Rp1.500.000 dan dapat berubah bergantung pada ada tidaknya perbaikan fasilitas. Bapak Asmu'i (10 Juni 2026) menyatakan:

> *"Modal awal pembangunan kamar, tepatnya saya sudah lupa, tetapi sekitar 300 juta. Biaya operasional per bulan sekitar 1,5 juta, tergantung ada banyak yang harus diperbaiki atau tidak."*

Sumber utama modal kerja berasal dari pendapatan sewa kamar yang dibayarkan penghuni setiap bulan. Karena pendapatan sepenuhnya bergantung pada keterisian kamar, semakin tinggi tingkat hunian maka semakin besar penerimaan kas. Dari sisi penghuni, tarif sewa dinilai sepadan dengan fasilitas. Sarah (10 Juni 2026) menyampaikan bahwa ia tidak keberatan membayar Rp450.000 per bulan dengan fasilitas yang ada. Sebaliknya, Dita sebagai mantan penghuni (11 Juni 2026) menilai tarif tersebut sedikit mahal untuk ukuran wilayah pedesaan, tetapi tetap menyewa karena pilihan kost yang terbatas. Perbedaan persepsi ini menunjukkan bahwa tarif berada pada batas yang masih dapat diterima pasar setempat, sehingga posisi tarif perlu terus dipantau agar tidak mengurangi daya saing.

C. Pengelolaan Kas

Kas yang diterima dari pembayaran sewa sebagian besar digunakan untuk membiayai kebutuhan operasional dan pemeliharaan fasilitas, meliputi pembayaran internet dan listrik, pengecatan ulang bangunan, serta penyediaan air minum bagi penghuni. Bapak Asmu'i (10 Juni 2026) menjelaskan:

> *"Pemasukan kas yang ada sering digunakan untuk perbaikan fasilitas, seperti internet, listrik, pengecatan ulang, dan menyediakan minuman untuk penghuni."*

Pola ini menunjukkan bahwa arus kas lebih banyak dialokasikan untuk menjaga kualitas layanan dan kenyamanan penghuni. Hal tersebut sejalan dengan tujuan pengelolaan modal kerja, yakni memastikan ketersediaan kas yang memadai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek tanpa mengorbankan potensi laba di masa depan (Brigham & Houston, 2022). Efisiensi pengelolaan aset lancar juga membantu UMKM menjaga keseimbangan antara likuiditas dan profitabilitas (Asadi dkk., 2021). Ketersediaan kas yang memadai membuat pemilik dapat memenuhi kewajiban rutin seperti listrik, air, dan perawatan fasilitas tanpa hambatan berarti, sehingga risiko kekurangan dana operasional dapat diminimalkan.

Meskipun arus kas tergolong lancar, administrasi keuangan masih sederhana. Pemilik mengakui bahwa sebagian penerimaan dan pengeluaran kas belum tercatat secara konsisten dalam buku laporan. Bapak Asmu'i (10 Juni 2026) menyatakan:

> *"Pencatatan pemasukan dan pengeluaran kas belum berjalan dengan baik, masih sering ada yang belum tercatat dalam buku laporan."*

Kondisi ini berpotensi memengaruhi keakuratan informasi keuangan dan menyulitkan perencanaan kas. Temuan ini mendukung gambaran Rahmiyati dkk. (2024) bahwa banyak pelaku usaha kecil, termasuk pemilik kost, belum mengelola modal kerja secara optimal. Dengan demikian, kelemahan utama Kost Sinar Baru terletak pada tata kelola administrasi, bukan pada ketersediaan kas.

D. Pengelolaan Piutang

Piutang pada Kost Sinar Baru muncul karena sebagian penghuni membayar sewa melewati tanggal jatuh tempo. Piutang tersebut bukan hasil kebijakan pemberian kredit, melainkan konsekuensi keterlambatan pembayaran. Batas pembayaran ditetapkan pada tanggal 1 hingga 10 setiap bulan. Bapak Asmu'i (10 Juni 2026) menjelaskan bahwa piutang terjadi karena adanya sejumlah penghuni yang terlambat membayar dari tanggal yang telah ditentukan tersebut.

Pengelola menerapkan sistem penagihan sederhana yang mengutamakan pendekatan persuasif, yaitu komunikasi langsung atau melalui aplikasi WhatsApp sesuai tanggal yang disepakati. Nanda (11 Juni 2026) menyampaikan bahwa penagihan yang sering digunakan adalah menyampaikan langsung kepada penghuni atau mengirim pesan WhatsApp dengan tanggal yang telah disepakati. Dari sisi penghuni, tidak semua penghuni terlambat: Sarah menyatakan belum pernah terlambat membayar, sedangkan Dita mengaku sesekali membayar sedikit melewati waktu tetapi tidak pernah mengabaikan kewajiban.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan piutang relatif terkendali karena mayoritas penghuni membayar sesuai jadwal dan keterlambatan yang terjadi tidak berlarut-larut. Dana sewa yang seharusnya diterima tidak tertahan terlalu lama sehingga kebutuhan operasional dapat dipenuhi secara berkelanjutan tanpa mengandalkan sumber pendanaan tambahan. Namun, pendekatan ini masih bertumpu pada komunikasi personal dan kedisiplinan penghuni, bukan pada mekanisme formal seperti pencatatan tagihan,

tenggat yang tegas, atau sanksi keterlambatan. Keterlambatan pembayaran oleh sebagian penghuni karena itu tetap menjadi salah satu kendala pengelolaan modal kerja.

E. Pengendalian Biaya Operasional

Pengelolaan keuangan dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, yaitu mengutamakan dana untuk kebutuhan yang benar-benar penting dan menghindari pengeluaran yang tidak perlu. Nanda (15 Juni 2026) menegaskan bahwa pendapatan sangat dipengaruhi cara pengelolaan keuangan, sehingga dana harus digunakan seefisien mungkin untuk kebutuhan yang benar-benar penting. Prinsip ini tampak pada kebijakan pemeliharaan fasilitas. Elisa (15 Juni 2026) menuturkan:

> *"Di sini cara mengelola keuangan sangat berhati-hati dan cara memperbaiki kerusakan sangat efektif dan efisien. Tidak semua kerusakan diganti dengan yang baru."*

Ketika terjadi kerusakan, pengelola terlebih dahulu mempertimbangkan apakah fasilitas masih dapat diperbaiki sebelum menggantinya dengan yang baru. Kebijakan ini menekan biaya operasional tanpa mengabaikan kelayakan fasilitas. Pengelola juga berupaya menekan pemakaian listrik. Penilaian positif tidak hanya datang dari pengelola: Fania sebagai mantan penghuni (16 Juni 2026) menilai cara pengelolaan keuangan sudah baik dan efisien dalam pembiayaan operasional. Hasil dokumentasi menguatkan hal ini, karena biaya operasional tercatat stabil pada Rp1.500.000 per bulan (Rp18.000.000 per tahun) selama tiga tahun, sementara pendapatan terus meningkat.

F. Profitabilitas Usaha

Data dokumentasi tiga tahun pertama menunjukkan tren pendapatan dan laba yang meningkat. Tabel 2 memuat jumlah penghuni dan pendapatan bulanan, Tabel 3 meringkasnya per tahun, dan Tabel 4 menyajikan rasio profitabilitas dan indikator pendukung.

Tabel 2. Jumlah penghuni dan pendapatan bulanan Kost Sinar Baru pada tahun ke-1 hingga ke-3

Bulan	Jumlah penghuni (orang)			Pendapatan (Rp)		
	Th-1	Th-2	Th-3	Th-1	Th-2	Th-3
Januari	11	12	13	4.950.000	5.400.000	5.850.000
Februari	12	13	13	5.400.000	5.850.000	5.850.000
Maret	13	13	14	5.850.000	5.850.000	6.300.000
April	13	14	14	5.850.000	6.300.000	6.300.000
Mei	12	13	14	5.400.000	5.850.000	6.300.000
Juni	13	14	15	5.850.000	6.300.000	6.750.000
Juli	14	15	15	6.300.000	6.750.000	6.750.000
Agustus	14	15	15	6.300.000	6.750.000	6.750.000
September	13	14	14	5.850.000	6.300.000	6.300.000
Oktober	14	14	15	6.300.000	6.300.000	6.750.000
November	15	15	15	6.750.000	6.750.000	6.750.000
Desember	15	15	15	6.750.000	6.750.000	6.750.000
Total	**159**	**167**	**172**	**71.550.000**	**75.150.000**	**77.400.000**

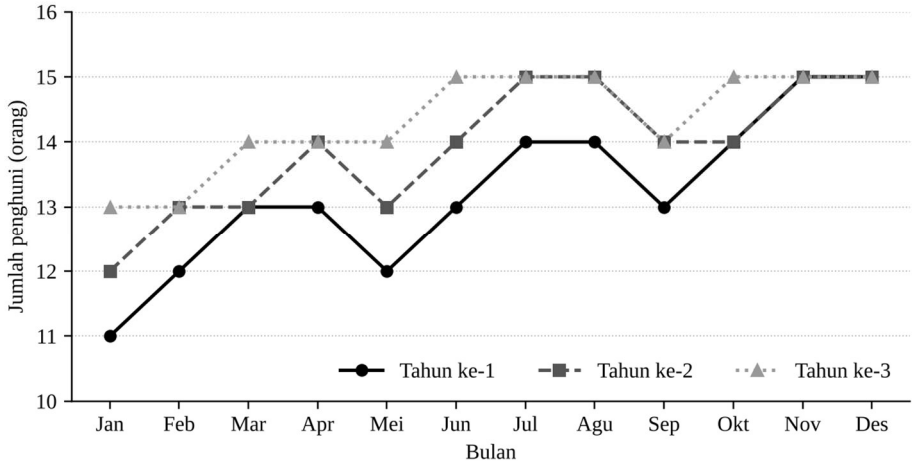
Sumber: dokumentasi keuangan Kost Sinar Baru (diolah). Th = tahun operasional. Tarif sewa Rp450.000 per orang per bulan.

Tabel 3. Ringkasan kinerja keuangan tahunan Kost Sinar Baru

Tahun	Penghuni-bulan	Rata-rata penghuni per bulan	Pendapatan (Rp)	Biaya operasional (Rp)	Laba bersih (Rp)
Ke-1	159	13,25	71.550.000	18.000.000	53.550.000
Ke-2	167	13,92	75.150.000	18.000.000	57.150.000
Ke-3	172	14,33	77.400.000	18.000.000	59.400.000

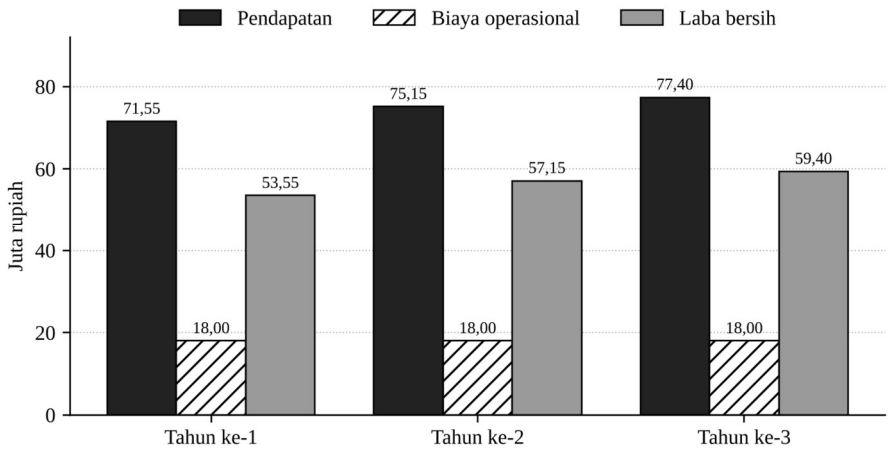
Sumber: dokumentasi keuangan Kost Sinar Baru (diolah). Laba bersih = pendapatan – biaya operasional.

Tabel 3 memperlihatkan bahwa jumlah penghuni-bulan meningkat dari 159 pada tahun pertama menjadi 167 dan 172 pada tahun kedua dan ketiga. Rata-rata penghuni per bulan naik dari 13,25 menjadi 13,92 dan 14,33 orang. Pendapatan meningkat dari Rp71.550.000 menjadi Rp75.150.000 dan Rp77.400.000, sedangkan biaya operasional relatif tetap sebesar Rp18.000.000 per tahun. Akibatnya, laba bersih naik dari Rp53.550.000 menjadi Rp57.150.000 dan Rp59.400.000 (Gambar 1 dan Gambar 2).



Sumber: dokumentasi keuangan Kost Sinar Baru (diolah).

Gambar 1. Jumlah penghuni per bulan Kost Sinar Baru pada tahun ke-1 hingga ke-3



Sumber: dokumentasi keuangan Kost Sinar Baru (diolah).

Gambar 2. Pendapatan, biaya operasional, dan laba bersih Kost Sinar Baru per tahun (juta rupiah)

Tabel 4. Rasio profitabilitas dan indikator pendukung Kost Sinar Baru

Tahun	NPM (%)	ROI (%)	Biaya operasional / pendapatan (%)	Pertumbuhan pendapatan (%)	Pertumbuhan laba bersih (%)	Estimasi keterisian (%)
Ke-1	74,84	17,85	25,16	–	–	66,25
Ke-2	76,05	19,05	23,95	5,03	6,72	69,58
Ke-3	76,74	19,80	23,26	2,99	3,94	71,67

Sumber: dokumentasi keuangan Kost Sinar Baru, diolah penulis. NPM = laba bersih ÷ pendapatan; ROI = laba bersih ÷ modal awal (Rp300.000.000); estimasi keterisian = rata-rata penghuni per bulan ÷ kapasitas maksimal 20 penghuni.

Pengukuran melalui NPM menunjukkan kenaikan dari 74,84% pada tahun pertama menjadi 76,05% dan 76,74% pada tahun kedua dan ketiga. Artinya, pada tahun ketiga setiap Rp100 pendapatan menghasilkan sekitar Rp76,74 laba bersih setelah dikurangi seluruh biaya operasional. ROI meningkat dari 17,85% menjadi 19,05% dan 19,80%, yang berarti modal awal Rp300.000.000 mampu memberikan pengembalian sekitar 19,8% per tahun pada tahun ketiga. Sebagai gambaran kasar, dengan laba tahun ketiga tersebut modal awal secara sederhana dapat kembali dalam sekitar lima tahun. Dengan demikian, Kost Sinar Baru berada pada kondisi profitabel dan menunjukkan perbaikan dari tahun ke tahun.

Perlu dicermati bahwa kenaikan laba pada data ini terutama digerakkan oleh kenaikan pendapatan akibat bertambahnya penghuni, karena biaya operasional dicatat tetap. Rasio biaya operasional terhadap pendapatan turun dari 25,16% menjadi 23,26% bukan karena biaya berkurang, melainkan karena pendapatan tumbuh. Estimasi keterisian terhadap kapasitas maksimal 20 penghuni juga naik dari 66,25% menjadi 71,67%. Kontribusi pengelolaan modal kerja karena itu lebih tepat dipahami sebagai upaya menjaga biaya tetap terkendali sekaligus menopang kualitas layanan yang mempertahankan tingkat hunian, bukan sebagai penurunan biaya secara absolut.

Hasil wawancara memperkuat peran tingkat hunian. Ibu Siti Marwiyah (15 Juni 2026) menyatakan bahwa pendapatan dipengaruhi jumlah penghuni, yang pada Mei 2026 berjumlah 12 orang dan pada awal Juni 2026 meningkat menjadi 18 orang. Elisa (15 Juni 2026) menambahkan:

> *"Di sini yang kost lumayan banyak, jarang banget ada kamar yang kosong dalam waktu yang lama, karena menurut saya kost disini tempatnya strategis dekat dengan wisata Kampung Coklat."*

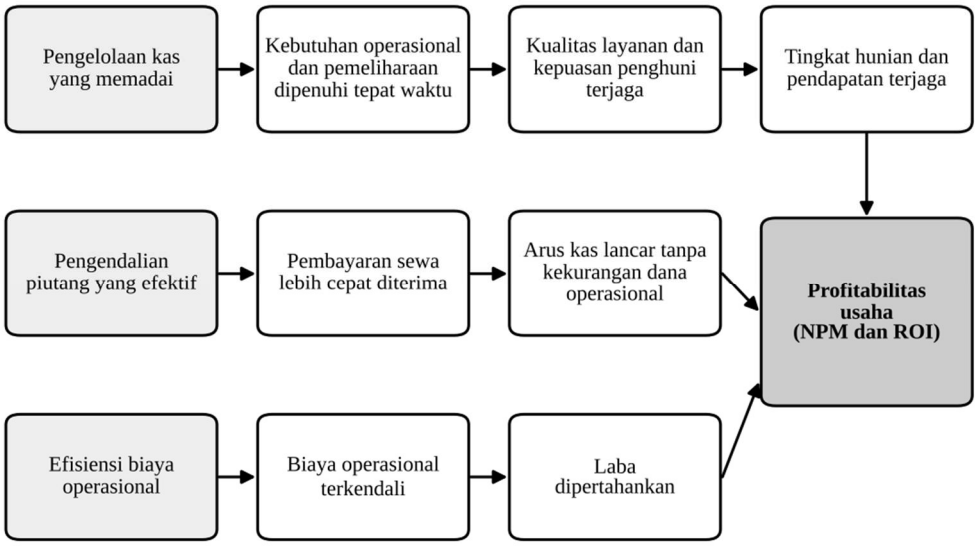
Fania (16 Juni 2026) juga menyebut bahwa kamar jarang kosong karena lokasinya dekat Kampung Coklat, dan penghuni kost tidak perlu membayar tiket ketika masuk ke sana, sehingga faktor lokasi ikut menopang keterisian kamar. Dari sisi penggunaan laba, pengelola tidak menjadikan seluruh keuntungan sebagai pendapatan pribadi. Nanda (15 Juni 2026) menyatakan:

> *"Profitabilitas dari Kost Sinar Baru lebih diutamakan untuk pengembangan usaha tersebut, seperti pemasaran online dan perbaikan fasilitas seperti pengecatan ulang, dll."*

Kebijakan reinvestasi laba untuk pemasaran dan perbaikan fasilitas ini menunjukkan upaya mempertahankan daya saing melalui peningkatan kualitas layanan. Temuan tersebut sejalan dengan pandangan bahwa profitabilitas usaha jasa hunian dipengaruhi oleh tingkat hunian, kualitas pelayanan, dan fungsionalitas fasilitas, serta oleh kemampuan pemilik mengendalikan biaya operasional (Brigham & Houston, 2022).

G. Hubungan Pengelolaan Modal Kerja dengan Profitabilitas

Pengelola menyatakan bahwa modal kerja berpengaruh sangat besar terhadap profitabilitas. Modal kerja yang dikelola dengan baik menjaga kelancaran operasional: kas yang cukup memungkinkan seluruh kebutuhan operasional dan pemeliharaan dipenuhi tepat waktu, sehingga kualitas layanan dan kepuasan penghuni terjaga. Kepuasan yang terjaga mendukung tingkat hunian dan pendapatan. Pengendalian piutang yang baik membantu kelancaran arus kas karena semakin cepat pembayaran diterima, semakin besar kemampuan usaha memenuhi kebutuhan operasional tanpa kekurangan dana. Efisiensi biaya operasional pada akhirnya membantu mempertahankan laba. Alur hubungan tersebut diringkas pada Gambar 3.



Sumber: sintesis penulis dari hasil wawancara.

Gambar 3. Alur hubungan pengelolaan modal kerja dengan profitabilitas pada Kost Sinar Baru

Hubungan ini konsisten dengan temuan Kiymaz dkk. (2024) bahwa efisiensi pengelolaan kas, piutang, dan komponen modal kerja lainnya berpengaruh langsung terhadap kinerja perusahaan. Pada usaha kost, modal kerja tidak hanya berfungsi sebagai sumber pembiayaan operasional, tetapi juga menjadi instrumen strategis yang menopang kualitas layanan dan retensi penghuni. Hubungan yang dipaparkan di sini bersifat deskriptif-interpretatif karena bersumber dari penelitian kualitatif pada satu objek; penelitian ini tidak menguji pengaruh secara statistik sehingga tidak dimaksudkan untuk membuktikan hubungan sebab-akibat.

H. Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu

Temuan penelitian ini sebagian besar sejalan dengan penelitian terdahulu tetapi juga memperlihatkan perbedaan pada beberapa aspek, sebagaimana diringkas pada Tabel 5.

Tabel 5. Perbandingan temuan penelitian ini dengan penelitian terdahulu

Peneliti	Objek dan metode	Temuan utama	Relasi dengan temuan ini
Ndruru dkk. (2022)	KSP 3 Cabang Hililaza, Nias Selatan; metode campuran; 12 karyawan	Hubungan sangat signifikan antara pengelolaan modal kerja dan profitabilitas	Sejalan
Geovani dkk. (2022)	Perusahaan manufaktur *food and beverage* di BEI, 2016–2020; kuantitatif asosiatif	Secara parsial, perputaran kas dan persediaan berpengaruh; perputaran piutang tidak	Sejalan pada kas; berbeda pada piutang
Nurbiyanti & Andi (2026)	PT Cahayaputra Asa Keramik Tbk, 2019–2023; regresi linier sederhana	Modal kerja tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan (sig. 0,102)	Berbeda
Navisatulmar'ati (2025)	Koperasi Produsen KSU Tandangsari, Sumedang; deskriptif kuantitatif	Perputaran modal kerja turun 15,90% dan SHU menurun; disarankan percepatan penagihan piutang	Sejalan (pentingnya kecepatan penagihan)
Sartika & Mutoharoh (2024)	Studi literatur di Indonesia	Hubungan modal kerja, struktur modal, dan profitabilitas bersifat variatif	Sejalan (kontekstual)

Sumber: penelitian terdahulu, diolah penulis.

Pertama, pentingnya pengelolaan kas pada Kost Sinar Baru sejalan dengan Geovani dkk. (2022) yang menemukan bahwa perputaran kas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, serta dengan Ndruru dkk. (2022) yang menyimpulkan bahwa penggunaan modal kerja yang terorganisasi meningkatkan profitabilitas. Persamaannya terletak pada pentingnya pengelolaan dana operasional yang efisien untuk kelancaran usaha. Kedua, temuan bahwa piutang yang terkendali membantu arus kas sesuai dengan Navisatulmar'ati (2025), yang menempatkan percepatan penagihan piutang sebagai strategi untuk memperbaiki efektivitas modal kerja dan profitabilitas.

Perbedaan tampak pada dua hal. Geovani dkk. (2022) menemukan bahwa perputaran piutang secara parsial tidak berpengaruh signifikan, sedangkan pada Kost Sinar Baru pengendalian piutang dinilai penting bagi kelancaran arus kas. Perbedaan ini dapat dijelaskan oleh karakteristik usaha: pola transaksi usaha kost lebih sederhana dibandingkan perusahaan manufaktur, dan piutang timbul dari keterlambatan sewa, bukan dari penjualan kredit. Nurbiyanti dan Andi (2026) juga menemukan bahwa modal kerja tidak berpengaruh signifikan pada perusahaan yang diteliti, berbeda dengan temuan di Kost Sinar Baru. Perbedaan ini kemungkinan disebabkan oleh perbedaan skala usaha, struktur biaya, dan pola pengelolaan keuangan antara perusahaan tercatat di bursa dan usaha kost skala kecil. Temuan yang beragam ini sejalan dengan Sartika dan Mutoharoh (2024) serta Supiyadi (2023), bahwa hubungan modal kerja dan profitabilitas bersifat kontekstual dan berbeda pada setiap sektor usaha.

I. Kendala dan Implikasi Praktis

Penelitian ini mengidentifikasi tiga kendala utama. Pertama, pencatatan keuangan yang belum konsisten sehingga sebagian transaksi tidak tercatat. Kedua, keterlambatan pembayaran sewa oleh sebagian penghuni yang menimbulkan piutang jangka pendek. Ketiga, besarnya biaya perbaikan fasilitas yang tidak dapat diprediksi karena bergantung pada ada tidaknya kerusakan. Ketiganya berkaitan dengan lemahnya perencanaan kas dan administrasi keuangan, bukan dengan kekurangan modal.

Dari sisi teoretis, temuan ini memperluas penerapan teori manajemen modal kerja yang selama ini lebih banyak diuji pada perusahaan manufaktur dan perusahaan besar ke konteks usaha jasa hunian skala kecil, sekaligus menunjukkan bahwa profitabilitas

ditentukan tidak hanya oleh besarnya pendapatan tetapi juga oleh efektivitas pengelolaan sumber daya. Dari sisi praktis, pengelola perlu menerapkan pembukuan yang lebih terstruktur agar seluruh penerimaan dan pengeluaran dapat dipantau dan dijadikan dasar perencanaan usaha, serta mempertahankan kualitas layanan dan fasilitas agar tingkat hunian tetap optimal.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut. Pertama, pengelolaan modal kerja pada Usaha Kost Sinar Baru telah berjalan cukup baik. Penerimaan kas dari sewa kamar dimanfaatkan untuk membiayai listrik, air, internet, pemeliharaan bangunan, dan perbaikan fasilitas; piutang akibat keterlambatan pembayaran dikendalikan melalui penagihan langsung dan WhatsApp; serta dana digunakan secara selektif untuk menekan pemborosan. Kelemahan yang masih ada adalah sistem pencatatan keuangan yang sederhana dan belum konsisten.

Kedua, tingkat profitabilitas Usaha Kost Sinar Baru tergolong baik dan cenderung meningkat. Pendapatan naik dari Rp71.550.000 menjadi Rp77.400.000 dan laba bersih dari Rp53.550.000 menjadi Rp59.400.000 dalam tiga tahun, dengan NPM 76,74% dan ROI 19,80% pada tahun ketiga. Peningkatan ini terutama didukung oleh bertambahnya penghuni dan tingginya keterisian kamar, disertai biaya operasional yang terkendali serta reinvestasi laba untuk pemasaran dan perbaikan fasilitas.

Ketiga, pengelolaan modal kerja berkaitan erat dengan profitabilitas. Pengelolaan kas yang baik, pengendalian piutang yang efektif, dan kemampuan memenuhi kebutuhan operasional tepat waktu menjaga kelancaran usaha dan kualitas layanan sehingga mendukung tingkat hunian, pendapatan, dan efisiensi biaya. Hubungan ini bersifat deskriptif karena penelitian menggunakan pendekatan kualitatif pada satu objek.

Berdasarkan temuan tersebut, pengelola Kost Sinar Baru disarankan (1) menerapkan sistem pencatatan keuangan yang terstruktur dan berbasis digital, (2) menyusun perencanaan kas secara berkala, (3) memperjelas jadwal pembayaran dan memberi pengingat berkala untuk mengendalikan piutang, (4) meningkatkan efisiensi penggunaan listrik, air, internet, dan biaya pemeliharaan, serta (5) mengembangkan strategi peningkatan hunian melalui perbaikan fasilitas, pelayanan, dan promosi digital.

Penelitian ini memiliki keterbatasan, yaitu objek tunggal, data keuangan yang bersumber dari catatan sederhana dengan biaya operasional yang relatif tetap, dan laba bersih yang belum memperhitungkan penyusutan aset. Penelitian selanjutnya disarankan melibatkan lebih banyak usaha kost, menambahkan variabel seperti tingkat hunian, kualitas layanan, dan strategi pemasaran, menggunakan pendekatan kuantitatif atau metode campuran dengan periode pengamatan yang lebih panjang, serta memakai indikator yang lebih komprehensif seperti *cash conversion cycle*, perputaran modal kerja, perputaran piutang, dan perputaran kas.

DAFTAR REFERENSI

Ahmad, N., dkk. (2025). Efisiensi siklus konversi kas dan profitabilitas usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) di Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan, 27*(1), 45–58.

Aryawan, I. W., & Indriani, S. (2020). Pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana, 9*(4), 1320–1340.

Asadi, dkk. (2021). Efisiensi pengelolaan aset lancar dan dampaknya terhadap likuiditas serta profitabilitas UMKM. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan, 23*(1), 45–56.

Basyith, A., dkk. (2021). Working capital management, operational efficiency, and firm profitability: Evidence from small and medium enterprises. *Journal of Financial Risk and Management, 10*(2), 112–125.

Braimah, A., dkk. (2021). Non-linear relationship between working capital management and profitability: Evidence from micro and small enterprises in Ghana. *African Journal of Business Management, 15*(8), 210–222.

Braun, V., & Clarke, V. (2021). *Thematic analysis: A practical guide*. SAGE Publications.

Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2022). *Fundamentals of financial management* (16th ed.). Cengage Learning.

Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.

Flick, U. (2018). *An introduction to qualitative research* (6th ed.). SAGE Publications.

Geovani, dkk. (2022). Analisis pengelolaan modal kerja dalam meningkatkan profitabilitas perusahaan manufaktur sub sektor food and beverage yang terdaftar di BEI. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan, 1*(3), 298–308.

Justine, T., & Firdausy, C. M. (2023). Analisis efisiensi modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor kontraktor. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Bisnis, 16*(2), 89–101.

Kiymaz, H., dkk. (2024). Working capital management and firm performance: Evidence from developed and developing markets. *International Journal of Managerial Finance, 20*(2), 210–228.

Miles, M. B., dkk. (2020). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (4th ed.). SAGE Publications.

Navisatulmar'ati. (2025). *Analisis pengelolaan modal kerja dalam upaya meningkatkan profitabilitas dan manfaat ekonomi tidak langsung (studi kasus pada Koperasi Produsen KSU Tandangsari Kabupaten Sumedang)* [Skripsi, Universitas Koperasi Indonesia].

Ndruru, dkk. (2022). Analisis penggunaan modal kerja untuk meningkatkan profitabilitas KSP 3 Cabang Hililaza. *Jurnal Akuntansi, Manajemen dan Ekonomi (JAMANE), 1*(2), 261–267.

Nurbiyanti, & Andi. (2026). Optimalisasi pengelolaan modal kerja dalam kaitannya dengan peningkatan kinerja keuangan perusahaan. *Jurnal Ilmu Ekonomi, Manajemen dan Kewirausahaan, 3*(1).

Panda, A. K., dkk. (2021). Working capital efficiency and corporate profitability: A non-linear approach. *International Review of Economics & Finance, 76*, 412–425.

Rahmiyati, N., dkk. (2024). Pentingnya keberlanjutan finansial dan pengelolaan modal kerja pada pelaku usaha kecil. *Jurnal Pengabdian dan Pemberdayaan Masyarakat, 8*(1), 74–85.

Robingah, S., & Sa'adah, L. (2021). Pengelolaan kas, piutang, dan kewajiban jangka pendek dalam menjaga stabilitas modal kerja UMKM. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Manajemen, 17*(3), 195–206.

Ross, S. A., dkk. (2022). *Fundamentals of corporate finance* (13th ed.). McGraw-Hill Education.

Sartika, & Mutoharoh. (2024). Studi literatur profitabilitas perusahaan pada manajemen modal kerja dan struktur modal. *eBisnis Manajemen, 2*(2), 11–17.

Sugiyono. (2024). *Metode penelitian kualitatif* (Edisi ke-4). Alfabeta.

Supiyadi, A. (2023). Hubungan manajemen modal kerja dan profitabilitas pada sektor jasa skala kecil: Sebuah studi meta-analisis. *Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis, 8*(2), 130–145.

Syahwildan, M., dkk. (2025). Pengaruh efisiensi modal kerja terhadap laba perusahaan: Studi kasus pada karakteristik bisnis dan struktur operasional spesifik. *Jurnal Keuangan dan Perbankan, 29*(1), 15–28.