

**PERENCANAAN
PESANDEKAN *CO-LIVING* DI UBUD, BALI**

TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan Program Diploma III
Program Studi Manajemen Divisi Kamar
Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung



Disusun Oleh:

MATTHEW ARYA JUAN

NIM : 201822945

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA
BANDUNG
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

PERENCANAAN PESANDEKAN CO-LIVING DI UBUD, BALI

NAMA : MATTHEW ARYA JUAN
NIM : 201822945
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE
NIP. 19710316 199603 2 001

Pembimbing Pendamping,



Dr. ER Ummi Kalsum, MM.Par., CHRMP
NIP. 19730723 199503 2 001

Penguji I,



Rudy Siahaan, S.Sos., MM.Par
NIP. 19701125 200212 1 001

Penguji II,



Wanti Arum Wanti, S.Sos., MM.Par.
NIP.19650814 199703 2 002

Bandung, 31 Maret 2022

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik, Kemahasiswaan dan kerjasama

Dr. ER. Ummi Kalsum, MM. Par., CHRMP.
19730723 199503 2 001

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

Andar Danova L. Goeltom, S.Sos.,M.Sc
NIP. 19710506 199803 1 001

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Matthew Arya Juan
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta. 20 Februari 2000
NIM : 201822945
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir “Perencanaan Pesandekan *Co-living* di Ubud, Bali” ini adalah merupakan hasil karya dan hasil penelitian saya sendiri, bukan merupakan hasil penjiplakan, pengutipan, penyusunan oleh orang atau pihak lain atau cara-cara lain yang tidak sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku di STP Bandung dan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
2. Dalam Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang atau pihak lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber, nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, apabila dalam naskah Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi ini ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan di atas, atau pelanggaran atas etika keilmuan, dan/atau ada klaim terhadap keaslian naskah ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung ini serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 10 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Matthew Arya Juan

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang senantiasa selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya atas berkat beserta izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“PERENCANAAN PESANDEKAN *CO-LIVING* DI UBUD, BALI”**. Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk menempuh Program Studi Diploma III Manajemen Divisi Kamar di Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.

Dalam Penyelesaian Tugas Akhir ini penulis mendapat banyak bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan tepat waktu dan benar. Oleh karena itu Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos, M.Sc. Selaku Plt. Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung sekaligus Kepala Bagian Administrasi Akademik.
2. Bapak Edison, S.Sos., MM., Selaku ketua Jurusan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.
3. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE Selaku pembimbing 1 yang telah membantu memberikan banyak saran dalam penyusunan serta penulisan Tugas Akhir penulis.
4. Ibu Dr. ER Ummi Kalsum, A.Mad., S.Sos, MM.Par., CHM Selaku Pembantu Ketua III (Bidang Kemahasiswaan & Alumni) dan Selaku pembimbing II yang telah banyak membantu dan serta memberikan saran tambahan untuk Tugas Akhir dengan tujuan menjadi lebih baik dan memberikan acuan terhadap penyusunan dan penulisan.
5. Bapak Lucky Karsuki, BA., MM. Selaku Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
6. Seluruh Dosen Program Studi Manajemen Divisi kamar Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung yang telah memberikan pengetahuan beserta dukungan kepada penulis.

7. Orang Tua Penulis, Mega Sumarauw dan Dwi Ulianti Soebowo yang selalu senantiasa mendoakan serta memberikan segala dukungan baik dalam materi dan semangat sehingga penulis dapat seperti sekarang ini.
8. Teman-teman satu kelas penulis Red Reborn, yang telah berjuang bersama-sama dalam kurun waktu kurang lebih 3 tahun dan selalu memberikan semangat. Serta rekan-rekan penulis lainnya yang tidak penulis sebutkan satu persatu.
9. Muhammad Anyarul, Mochamad Insan Ghifara, Soka Dwi Prayoga, Bian Priyatama, Irfan Maulana, Rizal Nur Salim yang selalu menemani penulis dalam proses pembuatan penulisan ini.
10. Abadi Pandapotan Simbolon, Chaidar Abdul Malik, Kevin Athur Wicaksono, Niko Rizky Destasa yang selalu mengajak penulis untuk pergi keluar dikala penulisan ini dibuat.
11. Zefanya Vega Felisita selaku pasangan hati penulis yang selalu menemani, memberikan masukan ataupun saran, menenangkan perasaan penulis dikala kesulitan dalam penulisan karya tulis ini, dan tentu yang selalu ada di setiap hari-hari penulis.

Saya sebagai penulis proposal ini menyadari bahwa masih banyak kekurangan dala proses penulisan proposal ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk memperbaiki proposal ini.

Demikian yang dapat penulis sampaikan penulis berharap usulan Penelitian ini dapat diterima dan bermanfaat bagi semuanya.

Bandung, 10 Januari 2022

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
EXECUTIVE SUMMARY	xi
BAB I DESKRIPSI BISNIS	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum Bisnis	5
1. <i>Deskripsi Bisnis</i>	6
2. <i>Deskripsi Logo dan Nama</i>	7
3. <i>Identitas Bisnis</i>	9
C. Visi dan Misi.....	10
D. Analisis Peluang dan Hambatan	10
E. Spesifikasi Produk/Jasa	13
F. Jenis Badan Usaha.....	21
G. Aspek Legalitas.....	22
BAB II ASPEK PRODUK	23
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	23
B. Analisa Keunggulan Produk	25
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	27
D. Penyajian Produk/Jasa	29
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	34
BAB III ASPEK PEMASARAN	36
A. Riset Pasar	36
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	41
C. Kompetitor	42
D. Program Pemasaran	43
E. Media Pemasaran	49
F. Proyeksi Penjualan	52

BAB IV ASPEK SDM DAN OPERASIONAL	55
A. Identitas Owners/ Founders	55
B. Struktur Organisasi.....	56
C. <i>Job Analysis</i> dan <i>Job Description</i>	57
D. <i>Manning Budget</i> /Analisa Tenaga Kerja.....	62
BAB V ASPEK KEUANGAN	67
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	67
1. <i>Cash Basis</i>	67
2. <i>Accrual Basis</i>	68
B. <i>Capital Expenditure</i>	69
1. Tangible Investment.....	69
2. <i>Intangible Investment</i>	72
3. <i>Working Capital (Terminal Cash Flow)</i>	72
C. <i>Time Value of Money</i>	73
1. Present Value.....	74
2. <i>Future Value</i>	75
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>).....	76
E. Penentuan Titik Impas Dan Laba Yang Diharapkan.....	76
1. Fixed Cost, Variabel Cost & Mixed Cost	77
2. Break Even Point (BEP).....	79
3. Cost Volume Profit (CPV).....	79
F. Identifikasi <i>Cash Inflow & Outflow</i>	80
1. <i>Operating Budget</i>	80
2. <i>Cash Flow Projection</i>	81
3. Pengaruh Makro Ekonomi (Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi dll).....	84
DAFTAR PUSTAKA.....	85
LAMPIRAN.....	89

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 KERANGKA BMC	6
TABEL 1.2 ANALISIS SWOT	12
TABEL 2. 1 FASILITAS KAMAR <i>MANTEN ROOM</i>	23
TABEL 2.2 KAPASITAS PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	27
TABEL 2.3 PERHITUNGAN BIAYA PRODUKSI	28
TABEL 2.4 RENCANA TINGKAT PENJUALAN KAMAR.....	28
TABEL 2.5 PRODUK DAN FASILITAS.....	31
TABEL 2.5 <i>QUALITY CHECK</i>	35
TABEL 3.1 <i>POSITIONING</i> PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	40
TABEL 3.2 PROSES PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	48
TABEL 3.3 MEDIA PROMOSI PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	51
TABEL 3.5 PROYEKSI PENJUALAN TAHUN Ke-1	52
TABEL 3.6 PROYEKSI PENJUALAN Tahun Ke-2 hingga Tahun Ke-5	53
TABEL 3.7 PROYEKSI REVENUE sampai Tahun Ke-5	53
TABEL 4.1 ANALISIS KERJA <i>OPERATIONAL MANAGER</i>	57
TABEL 4.2 ANALISIS KERJA <i>FRONT OFFICE</i>	58
TABEL 4.3 ANALISIS KERJA <i>HOUSEKEEPING</i>	58
TABEL 4.4 ANALISIS KERJA <i>ACCOUNTING</i>	58
TABEL 4.5 ANALISIS KERJA <i>PERSONALIA</i>	59
TABEL 4.6 ANALISIS KERJA <i>ENGINEERING</i>	59
TABEL 4.7 ANALISIS KERJA <i>SALES</i>	60
TABEL 4.8 ANALISIS KERJA <i>SECURITY</i>	60
TABEL 4.9 JADWAL KERJA KARYAWAN PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	61
TABEL 4.10 ANGGARAN TENAGA KERJA.....	62
TABEL 4.11 <i>ACTION PLAN</i> PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	66
TABEL 5.1 FIXED COST, VARIABLE COST & MIXED COST.....	78
TABEL 5.2 CASH FLOW PROJECTION PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	82

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1 LOGO PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	8
GAMBAR 1.2 LOKASI USAHA	9
GAMBAR 1.1 KAMAR	13
GAMBAR 1.2 CO-WORKING SPACE	14
GAMBAR 1.3 <i>PRIVATE SPACE</i>	14
GAMBAR 1.4 <i>COMMUNAL KITCHEN</i> DAN <i>DINING ROOM</i>	15
GAMBAR 1.5 KOLAM RENANG.....	15
GAMBAR 1.6 AREA SERBAGUNA.....	16
GAMBAR 1.5 TAMAN KECIL	16
GAMBAR 1.6 AREA PARKIR.....	17
GAMBAR 1.7 BANGUNAN.....	20
GAMBAR 1.8 JALAN BISMA, UBUD, BALI.....	20
GAMBAR 1.9 AKSES PERTIGAAN ANTARA JALAN UBUD RAYA DAN JALAN BISMA.....	20
GAMBAR 3.1 GRAFIK KUNJUNGAN NOMAD DIGITAL KE BALI.....	39
GAMBAR 3.2 SUASANA <i>CO-WORKING</i> DAN <i>CO-LIVING</i> DI DOJO BALI <i>COWORKING</i>	43
GAMBAR 3.3 DESTINASI WISATA SEKITAR Pesandekan <i>Co-living</i>	46
GAMBAR 3.3 TAMPILAN WEBSITE TRAVELOKA.....	49
GAMBAR 3.4 TAMPILAN <i>WEBSITE</i> AirBnb	50
GAMBAR 3.5 YOUTUBE CHANNEL Gritte Agatha	51
GAMBAR 4.1 STRUKTUR ORGANISASI.....	56
GAMBAR 4.2 LAYOUT PESANDEKAN <i>CO-LIVING</i>	63

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Ahyari, 1994. Manajemen Produksi, Pengendalian Produksi, Edisi 4. Yogyakarta. BPFE UGM.
- Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. 2017. Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis Standar Akuntansi Keuangan Terbaru. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Arthur, J, Kaeown. 1999. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jakarta: Salemba Empat.
- Bambang Riyanto. 2008. Dasar–Dasar Pembelian Perusahaan. Yogyakarta: BPFE
- Basu, Swasta dan Irawan. 2008. Manajemen Pemasaran Modern. Yogyakarta: Liberty
- Tjiptono, Fandy. 2015. Strategi Pemasaran. Yogyakarta: Andi
- Rangkuti, Freddy. 2016. Strategi Promosi yang Kreatif dan Analisis Kasus Integrated Marketing Communication. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Hanafi, M. 2008. Manajemen Keuangan. Edisi 1. BPFE: Yogyakarta.
- Widjajerso, Bambang. 2009. Penerapan Basis AkruaI Pada Akuntansi Pemerintah Indonesia: Sebuah Kajian Pendahuluan.
- Halim, A. dan Syam, M. 2011. Akuntansi Keuangan Daerah. Salemba Empat. Jakarta.
- Sukirno, Sadono. (2016). Mikro Ekonomi Teori Pengantar: Edisi Ketiga. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston, 2001. Manajemen Keuangan, Edisi 8, Erlangga, Jakarta.
- Garrison, dkk. 2013. Akuntansi Manajerial Edisi 14 Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Daft, Richard. 2007. Management. Jakarta: Salemba Empat
- Eugene F, Brigham dan Joel F. 2011. Dasar Dasar Manajemen Keuangan. Edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- Hansen, Don R dan Maryanne M. Mowen. (2000). Akuntansi Manajemen (alih bahasa: Ancella A. Hermawan). Edisi keempat. Jilid dua. Jakarta: Erlangga.
- Daryanto. (2014). Pendekatan Pembelajaran Saintifik Kurikulum 2013. Yogyakarta: Penerbit Gava Media.
- Paturusi, Samsul A, 2001, Perencanaan Tata Ruang Kawasan Pariwisata, Materi Kuliah Perencanaan Kawasan Pariwisata, Program Pasca Sarjana Universitas Udayana Denpasar, Bali.
- Kotler, Phillip dan Keller, K. 2009, Manajemen Pemasaran. Jilid 1, Edisi Kedua Belas . Indeks, Jakarta.
- Kotler Phillip, 2009, Manajemen Pemasaran, Edisi Millenium, Jilid 2, Prenhallindo, Jakarta.
- Hardiyansyah. 2011. Kualitas Pelayanan Publik Konsep, Dimensi, Indikator dan Implementasinya. Yogyakarta: Gava Media.
- Martono, dan Harjito, D.Agus. 2005. Manajemen Keuangan. Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Penerbit Ekonisia Fakultas Ekonomi UI.

Malayu, Hasibuan (2008). Dasar – dasar Perbankan. Cetakan ketiga. Jakarta: Bumi Aksara.

Kasmir. 2010. Pengantar Manajemen Keuangan. Jakarta: Kencana

Haruman, Tendi. (2007). “Pengaruh Keputusan Keuangan dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan”. *PPM National Conference on Management Research “Manajemen di Era Globalisasi”*. Hal 1-20. Bandung.

Kotler dan Armstrong. (2008). Prinsip-prinsip Pemasaran 2. (edisi12). Jakarta: Erlangga.

Kotler, Philip and Armstrong, G. (2012). Prinsip-prinsip Pemasaran. Edisi 13. Jilid 1. Jakarta: Erlangga.

Kotler dan Philip. (2011). Manajemen Pemasaran di Indonesia (edisi 1). Jakarta: Salemba Empat.

Mulyadi, 2011. Sistem Akuntansi. Yogyakarta: Salemba Empat.

Mulyadi. 2015. Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat & Rekayasa. Jakarta: Salemba Empat

Mutiara, N. A., & Kartawinata, B. R. (2015). Pengaruh Capital Expenditure Terhadap Tingkat Laba. *Jurnal Fakultas Komunikasi Dan Bisnis Universitas Telkom*, 6.

Supriyati, 2016. Audit Laporan Keuangan Usaha Kecil dan Menengah Berbasis Akuntansi dan Perpajakan, Yogyakarta: Ando Offset

Sri Suryanovi. 2008. Jurnal Kementerian Keuangan RI. Cash Basis dan akrual Basis, Akuntansi Pemerintah, vol. 3 no.1 Oktober 2008.

Bukhori, Iqbal dan Raharja. 2012. Pengaruh Good Corporate Governance Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan. Diponegoro Journal of Accounting.

Tomiani, Devina Lasih. 2018. Studi Kelayakan Pantai Popoh Menjadi Objek Wisata Syariah Di Tulungagung [Skripsi]. Tulungagung (ID): Institut Agama Islam Negeri.

Suharno. 2010. Dasar-Dasar Kebijakan Publik. Yogyakarta: UNY Press.

Suwithi, Ni Wayan (2013). Industri Perhotelan, Jilid 1. Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan.

Lovelock, Christopher., Jochen, Wirtz., & Jacky, Mussry. (2010). Pemasaran Jasa – Perspektif Indonesia Jilid 1. Jakarta: Penerbit Erlangga

Myers, J.E., Sweeney, T.J., & Witmer, J.M. (2000). “*The Wheel of Wellness Counseling for Wellness: a Holistic Model for Treatment Planning.*” Journal of Counseling and Development, 78(3), 251-266.

<https://nomadlist.com/trends/canggu> diakses pada tanggal 17 Januari 2022

bali.bisnis.com 5 januari 2022

Kompas.com yang diakses pada tanggal 1 Agustus 2021).