

# **BISNIS PLAN**

**“LIMPUCE”**

## **TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat  
Dalam menempuh ujian akhir  
Program Diploma III



**Disusun oleh:**

**Meva Rizki Argista**

**NIM : 201822922**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR  
JURUSAN HOSPITALITI**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA  
BANDUNG  
2022**

**LEMBAR PENGESAHAN**

JUDUL TUGAS AKHIR

Rumah Kost LIMPUCE

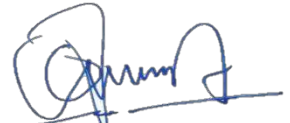
NAMA : Meva Rizki Argista  
NIM : 201822922  
PROGRAM STUDI : Manajemen Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



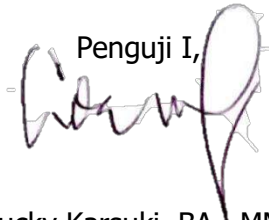
NGM. Kerti Utami, BA. MM.Par  
NIP 191610129 199303 1 001

Pembimbing Pendamping,



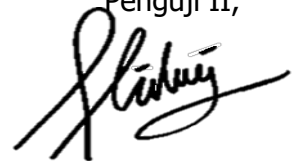
Dasril Indra, S.IP., MM.  
NIP 19721010 200502 1 001

Penguji I,



Lucky Karsuki, BA., MM.  
NIP 191610129 199303 1 001

Penguji II,



Indriyani Handyastuti, S.I.Kom  
NIP 19800121 200502 2 001

Bandung, 24 Maret 2022

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik, Kemahasiswaan dan kerjasama

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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

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

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Meva Rizki Argista  
Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 14 September 1998  
NIM : 201822922  
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir yang berjudul: "*JASA AKOMODASI RUMAH KOST "LIMPUCE"*" 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 kecuali arahan dari tim pembimbing.
2. Dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh 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 ini ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan diatas 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 sesuai dengan norma yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung beserta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestiny

Bandung, 12 Oktober 2021

Yang membuat pernyataan,



Meva Rizki Argista  
201822922

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis sampaikan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas semua rahmatnya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan proposal tugas akhir ini dengan judul “LIMPUCE” Penulisan proposal tugas akhir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk melakukan Tugas Akhir di Program Studi Diploma III Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung. Proposal Tugas Akhir ini tidak mungkin terlaksana tanpa, bimbingan, saran dan bantuan banyak pihak.

Dengan terlaksananya Proposal Tugas Akhir ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah bersedia membantu dan memberikan saran dan masukan dalam menyelesaikan laporan ini. Terima kasih penulis kepada pihak yang terhormat:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc. Sebagai PLT ketua Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Dr. ER. Ummi Kalsum, S.Sos., MM.Par., CHRMP Sebagai Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
3. Bapak Edison, S.Sos., MM., sebagai Ketua Jurusan Hospitaliti Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.
4. Bapak Lucky Karsuki, BA., MM. sebagai Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar.
5. Ibu NGM. Kerti Utami, BA.,MM.Par sebagai Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan banyak ilmu dan juga motivasi kepada penulis agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Bapak Dasril Indra, S.IP., MM. selaku Dosen Pembimbing II atas waktu, perhatian, dan sarannya dalam membimbing penulis
7. Orang tua penulis, ibu, ayah dan nenek penulis Liske Syahgiarti Setiawan, Derry Augustian dan Yani Nuryani yang selalu mendukung dan mendoakan penulis.

8. Keluarga Penulis, Kakak penulis Jessy Nashrilla Argista, untuk adik penulis Erlangga Fadhil Argastian, yang selalu mendukung, mendoakan serta menghibur penulis .
9. Viali Yasykur Santana, sebagai teman, sahabat dan penyemangat penulis dalam menyelesaikan tugas akhir yang selalu mendoakan dan memberi masukan atas ide yang di buat penulis.
10. Fanniaty Putri, sebagai sahabat baik penulis yang selalu meluangkan waktunya untuk memberikan saran dan masukan kepada penulis.
11. Kepada Red Fortis yang sudah bertaham dan berjuang bersama dalam menyelesaikan kuliah hingga tugas akhir.
12. Vannesa, Rania, Dera, Shafa, Nadiya sebagai teman seperjuangan yang selalu membantu dan memotivasi penulis.
13. Semua staf, pekerja dan dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung khususnya dari program studi saya, Manajemen Divisi Kamar. untuk motivasi kami dan selalu membimbing kami.

Saya sebagai penulis proposal ini menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam proses penulisan proposal ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk memperbaiki proposal ini. Karena pada akhirnya akan menjadi kebanggaan bagi penulis jika laporan ini dapat bermanfaat bagi pembaca yang akan bergabung dengan industri perhotelan dalam waktu dekat.

Bandung, Februari 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	viii
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Gambaran Umum Bisnis .....	1
1. Deskripsi Bisnis .....	6
2. Deskripsi Logo dan Nama .....	8
3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan) .....	10
B. Visi & Misi .....	11
C. Gambaran Umum Model Bisnis .....	12
D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT) .....	13
E. Spesifikasi Jasa/Produk .....	15
1. Spesifikasi Jasa .....	15
2. Spesifikasi Produk .....	16
F. Jenis / Badan Usaha .....	16
G. Aspek Legalitas .....	18
<b>BAB II ASPEK PRODUK JASA</b> .....	21
A. Daftar dan Deskripsi Produk/ Jasa .....	21
B. Rencana Pengembangan Produk/ Jasa .....	24
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa .....	27
D. Penyajian dan Pengemasan Produk/Jasa .....	30
E. Mekanisme <i>Quality Check</i> .....	31
<b>BAB III RENCANA PEMASARAN</b> .....	34
A. Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini .....	34

B. Rencana Pengembangan Pasar Baru .....	37
1. Segmenting .....	39
2. Targeting .....	40
3. Positioning .....	40
C. Validasi Produk- <i>Market Fit</i> .....	41
D. Kompetitor .....	41
E. Program Promosi .....	43
F. Media Promosi .....	46
G. Proyeksi Penjualan .....	47
<b>BAB IV ASPEK SDM dan OPERASIONAL</b> .....	49
A. Identitas Owners/Founders .....	49
B. Struktur Organisasi .....	49
C. <i>Job Analysis and Job Description</i> .....	51
D. <i>Manning Budget / Anggaran Tenaga Kerja</i> .....	53
E. <i>Location, Facility &amp; Equipment</i> .....	54
1. Lokasi .....	54
2. Fasilitas .....	55
3. Equipment .....	55
F. <i>Service Scape</i> .....	56
G. <i>Action Plan &amp; Report</i> .....	56
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN</b> .....	58
A. Metode Pencatatan Akuntansi .....	58
1. <i>Cash Basis</i> .....	58
2. <i>Accrual Basis</i> .....	60
B. <i>Capital Expenditure</i> .....	63
1. <i>Tangible Investment</i> .....	63
2. <i>Intangible Investment</i> .....	64
3. <i>Working capital</i> .....	65

C. Time Value of Money .....	66
1. <i>Present Value</i> .....	67
2. <i>Future Value</i> .....	67
D. Pendanaan Investasi .....	68
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan .....	69
1. <i>Variable Cost; Fixed Cost; Mixed Cost</i> .....	69
2. <i>Break Even Point (BEP)</i> .....	71
3. <i>Cost Volume Profit (CPV)</i> .....	72
F. Identifikasi <i>Cash Flow &amp; Outflow</i> .....	73
1. Operating Budget .....	73
2. <i>Cash Flow Projection</i> .....	75
3. Pengaruh Ekonomi Makro .....	76



## DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 DAFTAR PERTANYAAN KUESIONER MENGENAI FASILITAS KOST LIMPUCE .....	3
TABEL 1.2 SWOT ANALISIS KOST LIMPUCE .....	14
TABEL 2.1 PRODUK DAN FASILITAS LIMPUCE .....	22
TABEL 2.2 KEUNGGULAN KOST LIMPUCE .....	29
TABEL 3.1 LAPORAN PENJUALAN SAAT INI .....	34
TABEL 3.2 HASIL KUESIONER MENGENAI SEGMENT, TARGET DAN <i>POSITIONING</i> (STP) KOST LIMPUCE SAAT INI .....	35
TABEL 3.3 SEGMENT, TARGET DAN <i>POSITIONING</i> (STP) KOST LIMPUCE SAAT INI.....	36
TABEL 3.4 TAFSIRAN PENJUALAN <i>FURNITURE</i> LAMA KOST LIMPUCE ...	38
TABEL 3.5 MEDIA PROMOSI KOST LIMPUCE.....	46
TABEL 3.6 PROYEKSI PENJUALAN KOST LIMPUCE SELAMA 5 TAHUN ...	47
TABEL 3.7 HARGA KAMAR DAN SERVICE KOST LIMPUCE .....	48
TABEL 3.8 TOTAL REVENUE KOST LIMPUCE.....	48
TABEL 4.1 ANALISIS KERJA OPERATIONAL MANAGER .....	51
TABEL 4.2 ANALISIS KERJA STAFF .....	52
TABEL 4.3 ANGGARAN TENAGA KERJA KOST LIMPUCE.....	53
TABEL 4.4 FASILITAS DAN <i>EQUIPMENT</i> KOST LIMPUCE .....	55
TABEL 4.5 <i>ACTION PLAN</i> KOST LIMPUCE .....	57
TABEL 5.1 DAFTAR PENGELUARAN INVESTASI TANGIBLE KOST LIMPUCE .....	63
TABEL 5.2 DAFTAR PENGELUARAN INVESTASI INTANGIBLE KOST LIMPUCE .....	65
TABEL 5.3 WORKING CAPITAL KOST LIMPUCE .....	66
TABEL 5.4 VARIABEL COST, FIXED COST & MIXED COST <i>KOST LIMPUCE</i> .....	70
TABEL 5.5 <i>CASH FLOW &amp; OUTFLOW</i> KOST LIMPUCE .....	77

## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1 HASIL PENELITIAN PENDAHULUAN MENGENAI FASILITAS PENUNJANG LIMPUCE.....	4
GAMBAR 1. 2 LOGO LIMPUCE .....	8
GAMBAR 1. 3 LOKASI LIMPUCE.....	11
GAMBAR 1. 4 SURAT KETERANGAN USAHA MILIK PENULIS.....	20
GAMBAR 2.1 <i>CHILL ROOM</i> (TAMPAK DEPAN DAN TAMPAK ATAS).....	25
GAMBAR 2.2 <i>WORKING SPACE</i> (TAMPAK ATAS).....	26
GAMBAR 2.3 <i>LAUNDRY ROOM</i> DAN JEMURAN .....	26
GAMBAR 3.1 KOSAN OM CEPI DAN KOSAN 46.....	42
GAMBAR 4.1 STRUKTUR ORGANISASI .....	50
GAMBAR 4.2 DENAH LOKASI USAHA .....	54
GAMBAR 4.3 <i>LAYOUT</i> KOST LIMPUCE .....	56

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1 KUESIONER STP KOST LIMPUCE .....</b>	<b>82</b>
<b>Lampiran 2 PILLAR KOST LIMPUCE .....</b>	<b>84</b>
<b>Lampiran 2 BIODATA PENULIS .....</b>	<b>85</b>

## EXECUTIVE SUMMARY

Usaha penyedia jasa akomodasi yang akan dikelola penulis adalah rumah kost “Limpuce”, ini bertempat di Gg. Haji Ridho 1 No 50C Gegerkalong Kec Sukasari Kota Bandung, Jawa Barat. Letak geografis kos Limpuce yang sangat strategis menjadi sebuah nilai jual lebih. Jarak antara kosan dengan berbagai fasilitas umum, seperti angkutan dan beberapa kampus ENHAI, UNPAS, Telkom, UPI dapat ditempuh sekitar 5-10 menit dengan menggunakan kendaraan maupun berjalan kaki. Rumah kost LIMPUCE didirikan keluarga penulis dari tahun 1982 dan memiliki 32 kamar. Kedepannya Kost Limpuce akan menambahkan fasilitas dan pelayanan bagi penghuni. Saat ini kost Limpuce hanya memberikan fasilitas ruang tamu bersama dan dapur bersama. Dalam rencana pengembangan, Kost Limpuce akan menambahkan fasilitas *chill room* dan *working space*. *Chill room* diperuntukkan bagi penghuni yang ingin melepaskan penat dari kegiatan kuliah maupun kerja, *chill room* akan dilengkapi dengan sofa, tv dan konsol *game*. Sedangkan *working space*, adalah ruangan kerja bersama yang dapat digunakan bagi penghuni yang masih mengikuti kuliah online atau *work from home*. *Working space* dilengkapi dengan komputer, printer dan *scanner*. Berikut logo dari LIMPUCE :



**LIMPUCE**

RUMAH KOST 50C

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim A, Hanafi MM. (2016). Edisi Kelima Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Bambang Riyanto. 2013. Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan. Edisi Keempat. BPFE-Yogyakarta. Yogyakarta.
- Carter dan Usry. 2005. *Akuntansi Biaya* edisi 13 buku 2. Jakarta: Salemba Empat.
- Dessler, 2013, Manajemen Sumber Daya Manusia Human Resources, Jilid 2, Prenhalindo, Jakarta.
- Dicksee, L.R. (1980) Business Organization. Arno Press Reprint
- Emmita Devi Hari Putri., 2016, *Pengantar Akomodasi Restoran*. Yogyakarta: Budi Utama
- Fahmi, Irham.2018. Pengantar Manajemen Keuangan. Bandung: Alfabeta
- Galavan, R. (2014). Doing Business Strategy. Ireland: Nubooks. Generation. Jakarta: Elex Media.
- Ghifari, Muhammad Dr. Nanik Prihartanti, M.Si., Psi. (2017) Pengambilan Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Indekos di Daerah Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri (2015). Analisis Kritis atas Laporan Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Kasali, Rhenald. (1998). *Membidik Pasar Indonesia: Segmentasi, Targeting, dan Positioning*. Gramedia, Jakarta.
- Kotler, Philip & Gerry Armstrong, 2014: *Principle of Marketing*, 15th edition. New Jersey: Pearson Prentice Hall
- Kotler, Philip. 2005. *Manajemen Pemasaran. Jilid 1 dan 2*. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia.
- Morissan, M.A. 2012. *Periklanan: Komunikasi Pemasaran*. Jakarta. KENCANA
- Munawir, (2014). *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty
- Neumeier, Marty (2014). *The Dictionary of Brand* by Marty Neumeier, published by
- Osterwalder, Alexander dan Yves Pigneur, (2012), *Business Model*
- Robbins, Stephen P. and Mary Coulter. 2016. *Manajemen, Jilid 1 Edisi 13*, Alih Bahasa: Bob Sabran Dan Devri Bardani P, Erlangga, Jakarta
- Salvatore, Dominick. (2016). *Ekonomi Manajerial dalam Perekonomian Global*. Buku 1 Edisi Kelima. Jakarta: Salemba Empat.
- Salvatore, Dominick. 2005. *Ekonomi Manajerial Buku 2*. Jakarta: Salemba Empat
- Setzer Munavizt (2009). (cited 2015 March 4th), available from: URL <http://pariwisatadanteknologi.blogspot.com/2010/05/jenis-jenisakomodasipariwisata>
- Soemarso. 2004. *Akuntansi Suatu Pengantar*. Jakarta: Salemba Empat

Stanton, William J. (1996), Prinsip Pemasaran, Edisi ketujuh, Jilid 1, Alih bahasa:  
Sadu Sundaru, Jakarta: Erlangga.

Sutirna, H. (2018). Inovasi dan Teknologi Pembelajaran. Yogyakarta: Deepublish.

Warren J. Keegan. 2007, Manajemen Pemasaran Global, Edisi Keenam, Jakarta: PT.  
INDEKS.