

**BUSINESS MODEL CANVAS
(EXISTING BUSINESS)
PENGEMBANGAN BISNIS HOTEL MINAHASA MANADO
TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam
menyelesaikan Program Diploma III



Oleh:

MATHIAS CHRISTIAN

Nomor Induk: 201923407

**PROGRAM STUDI
MANAJEMEN DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI
POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG**

2022

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Mathias Christian
Tempat/Tanggal Lahir : Bantul, 30 Juni 2001
NIM : 201923407
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
"PENGEMBANGAN BISNIS HOTEL MINAHASA MANADO"
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 Politeknik Pariwisata NHI Bandung dan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
2. Dalam Tugas Akhir/Proyek Akhir 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 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 Politeknik Pariwisata NHI Bandung ini serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 21 Juni 2022

Yang membuat pernyataan,



Mathias Christian

NIM : 201923407

LEMBAR PENGESAHAN

PENGEMBANGAN BISNIS HOTEL MINAHASA MANADO

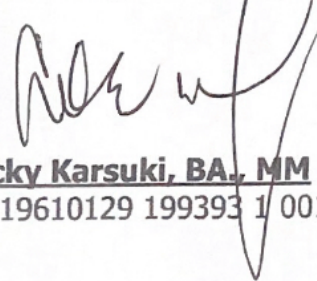
NAMA : Mathias Christian
NIM : 201923407
PROGRAM STUDI : Manajemen Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



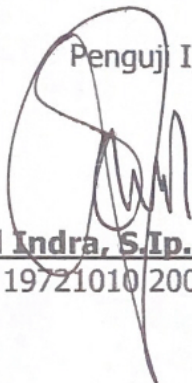
Dr. ER Ummi Kalsum, MM. Par., CHRMP
NIP. 19730723 199503 2 001

Pembimbing Pendamping,



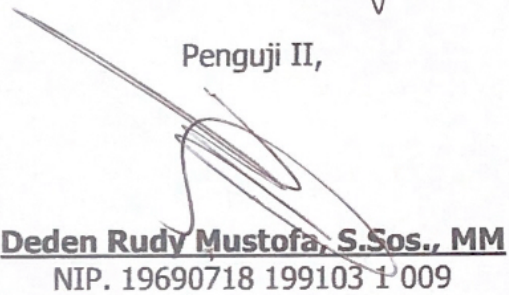
Lucky Karsuki, BA., MM
NIP. 19610129 199393 1 001

Penguji I,



Dasril Indra, S.Ip., MM., CHE
NIP. 19721010 200502 1 001

Penguji II,



Deden Rudy Mustofa, S.Sos., MM
NIP. 19690718 199103 1 009

Bandung, 5 September 2022

Mengetahui,

Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan
dan Kerjasama



Dr.ER. Ummi Kalsum, MM.Par., CHM., CHRMP.
NIP. 19740714 200605 1 001

Menyetujui,

Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung

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

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur atas kehadiran Tuhan, berkat rahmat dan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul ***“PENGEMBANGAN BISNIS HOTEL MINAHASA MANADO”***. Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program Diploma III Manajemen Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dari berbagai pihak sehingga penulisan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan benar dan tepat waktu. Oleh karena itu penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc. sebagai Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Dr. ER. Ummi Kalsum, MM.Par., CHM., CHRMP sebagai Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung dan selaku Pembimbing I yang selalu menyediakan waktu, saran, serta bimbingan kepada penulis, sehingga penulisan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik, benar dan selesai tepat waktu.
3. Ibu Dr. Lien Maulina, M.Pd., CHE. sebagai Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST. Par., MM.Par. sebagai Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar

5. Bapak Lucky Karsuki, BA., MM sebagai Pembimbing II yang telah menyediakan waktu, saran, serta bimbingan kepada penulis, sehingga penulisan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik, benar dan selesai tepat waktu.
6. Seluruh dosen dan staff pengajar khususnya dosen Program Studi Manajemen Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Orang tua penulis, Bapak Pieter Willem Andries Van Der Linden dan Ibu Yohana Ossy Herjudith Primardhini yang selalu memberikan dukungan doa kepada penulis selama penyusunan Tugas Akhir.
8. Ibu Laura Van Der Linden Waworoentoe dan Ibu Barbara Golose selaku bagian direksi Hotel Minahasa Manado dan juga Oma dan Tante dari penulis yang selalu memberikan dukungan doa dan materi selama penyusunan Tugas Akhir ini.
9. Bapak Seprimon Batekon selaku *General Manager* dan seluruh karyawan Hotel Minahasa Manado yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
10. Seluruh rekan mahasiswa/i semester 6A Manajemen Divisi Kamar khususnya kepada rekan-rekan yang selalu memberikan dukungan selama proses kuliah dan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Akhir kata penulis berharap semoga penulisan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak, termasuk penulis, pembaca dan pihak manajemen Hotel Minahasa Manado.

Bandung, Juli 2022

Penulis,

Mathias Christian

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR.....	i3
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	13
<i>EXECUTIVE SUMMARY</i>	xiv
BAB I DESKRIPSI BISNIS.....	Error! Bookmark not defined.
A. Gambaran Umum Bisnis	1
B. Visi dan Misi.....	6
C. Gambaran Umum Model Bisnis	6
D. <i>TWOS Analysis</i>	Error! Bookmark not defined.
E. Spesifikasi Produk / Jasa.....	Error! Bookmark not defined.
F. Jenis Badan Usaha.....	Error! Bookmark not defined.
G. Aspek Legalitas.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II ASPEK PRODUK	20
A. Daftar dan Deskripsi Produk.....	20
B. Rencana Pengembangan Produk.....	25

C.	Analisa Keunggulan Produk	38
D.	Penyajian dan Kemasan Produk.....	Error! Bookmark not defined.
E.	Mekanisme <i>Quality Check</i>	Error! Bookmark not defined.
BAB III RENCANA PEMASARAN		47
A.	Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini.....	47
B.	Rencana Pengembangan Pasar Baru	50
C.	Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	52
D.	Kompetitor	52
E.	Program Promosi	57
F.	Media Promosi.....	57
G.	Proyeksi Penjualan.....	58
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....		67
A.	Identitas Owners/Founders	67
B.	Struktur Organisasi	67
C.	Job Analysis dan Job Description	69
D.	Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	84
E.	Location, Facility, & Equipment	85
F.	Service Scape	84
G.	<i>Action Plan & Report</i>	87

BAB V ASPEK KEUANGAN.....	91
A. Metode Pencatatan Akutansi.....	91
B. <i>Capital Expenditure</i>	91
C. <i>Time Value of Money</i>	102
D. Pendanaan Investasi	104
E. Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan	106
F. Identifikasi <i>Cash Inflow & Outflow</i>	109
DAFTAR PUSTAKA.....	117

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1.1	Pendapatan Februari 2021 dan Februari 2022 9
Tabel 1.2	Hotel Minahasa Manado Vs Heine Hotel & Resto 12
Tabel 1.3	Analisis <i>TOWS</i> Hotel Minahasa Manado 14
Tabel 2.1	Rencana Perubahan Nama Tipe Kamar..... 26
Tabel 3.1	Segmentasi Hotel Minahasa Manado 50
Tabel 3.2	Perbandingan Kamar Hotel Minahasa dengan Manado Inn.....55
Tabel 3.3	Perbandingan Kamar Hotel Minahasa dengan Whiz Prime 57
Tabel 3.4	Penjualan Kamar Maksimal Dalam Setahun..... 59
Tabel 3.5	Proyeksi Penjualan Tahun Pertama 60
Tabel 3.6	Proyeksi Penjualan Tahun Kedua 61
Tabel 3.7	Proyeksi Penjualan Tahun Ketiga 62
Tabel 3.8	Proyeksi Penjualan Tahun Keempat..... 63
Tabel 3.9	Proyeksi Penjualan Tahun Kelima 64
Tabel 3.10	Proyeksi Penjualan F&B.....65
Tabel 3.11	Proyeksi Penjualan Kolam Renang.....65
Tabel 3.12	Proyeksi Penjualan Laundry.....66
Tabel 4.1	Operational Manager 70

Tabel 4.2	Rooms Division Coordinator.....	71
Tabel 4.3	F&B Coordinator.....	72
Tabel 4.4	Front Desk Agent	73
Tabel 4.5	Cook	75
Tabel 4.6	Driver.....	76
Tabel 4.7	Engineering.....	76
Tabel 4.8	Public Area Attendant	77
Tabel 4.9	Pool Attendant	78
Tabel 4.10	Accounting	79
Tabel 4.11	Sales Executive.....	80
Tabel 4.12	Waiter	80
Tabel 4.13	Security	81
Tabel 4.14	Room Boy	82
Tabel 4.15	Perhitungan Anggaran Tenaga Kerja Hotel Minahasa Manado.....	85
Tabel 4.16	Action Plan	89
Tabel 5.1	Tangible Investment (Tanah dan Bangunan)	92
Tabel 5.2	Tangible Investment (Kamar dan Fasilitas)	94
Tabel 5.3	Rincian Biaya Pengembangan.....	101
Tabel 5.4	Intangible Investment	101

Tabel 5.5	Working Capital	102
Tabel 5.6	Owners Equity	106
Tabel 5.7	Fixed Cost.....	108
Tabel 5.8	Variable Cost.....	108
Tabel 5.9	Income Statement Tahun Ke- 1.....	111
Tabel 5.10	Income Statement Tahun Ke- 2.....	112
Tabel 5.11	Income Statement Tahun Ke- 3.....	113
Tabel 5.12	Income Statement Tahun Ke- 4.....	114
Tabel 5.13	Income Statement Tahun Ke- 5.....	115
Tabel 5.14	Payback Period.....	116
Tabel 5.15	Cash Flow Projection Hotel Minahasa Manado.....	118

DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar 1.1	Hotel Minahasa Manado (1990)	2
Gambar 1.2	Survei Komentar Tamu Hotel Minahasa Manado.....	3
Gambar 1.3	Logo Hotel Minahasa Manado	4
Gambar 1.4	Kolam Renang Hotel Minahasa Manado.....	6
Gambar 1.5	Bentuk <i>Existing</i> Kamar Deluxe dari Depan	6
Gambar 1.6	Penjualan Kamar Februari dan Maret 2022	8
Gambar 1.7	Manado Town Square.....	16
Gambar 1.8	Kawasan Megamas.....	17
Gambar 2.1	President Suite (<i>Existing</i>)	21
Gambar 2.2	Suite Room (<i>Existing</i>).....	22
Gambar 2.3	Deluxe Room (<i>Existing</i>)	22
Gambar 2.4	Standard Room (<i>Existing</i>).....	23
Gambar 2.5	Kolam Renang	23
Gambar 2.6	Restoran	24
Gambar 2.7	Area Parkir.....	24
Gambar 2.8	Gym	25
Gambar 2.9	Jacuzzi.....	25

Gambar 2.10	Inovasi Family Room	28
Gambar 2.11	Inovasi Deluxe Premiere.....	29
Gambar 2.12	Inovasi Deluxe Garden	30
Gambar 2.13	Denah Deluxe Garden	31
Gambar 2.14	Inovasi Standard Room.....	32
Gambar 2.15	Denah Standard Room.....	33
Gambar 2.16	Minahasa Event Space.....	34
Gambar 2.17	Rencana Lokasi Event Space.....	35
Gambar 2.18	Akun Facebook Hotel Minahasa	36
Gambar 2.19	Existing Akun Sosial Media.....	37
Gambar 2.20	Metode Hardselling dari Hotel Minahasa Manado.....	37
Gambar 2.21	Paket Staycation.....	41
Gambar 2.22	Penyajian Event Space.....	42
Gambar 2.23	Denah Hotel Minahasa Manado (Bawah).....	42
Gambar 2.24	Tampak Depan Hotel Minahasa Manado (Atas).....	42
Gambar 2.25	Denah Hotel Minahasa Manado (Atas).....	43
Gambar 3.1	Persentase Pendapatan Hotel Minahasa Manado.....	47
Gambar 3.2	Hotel Manado Inn.....	54

Gambar 3.3	Whiz Prime Hotel Megamas Manado.....	56
Gambar 4.1	Struktur Lama Organisasi Hotel Minahasa Manado.....	68
Gambar 4.2	Struktur Baru Organisasi Hotel Minahasa Manado.....	69
Gambar 4.3	Rotasi Jadwal Karyawan Hotel Minahasa Manado.....	84
Gambar 4.4	Front Office Hotel Minahasa Manado.....	85
Gambar 4.5	Restoran Hotel Minahasa Manado.....	85
Gambar 4.6	Kolam Renang Hotel Minahasa Manado.....	86
Gambar 4.7	Area Parkir Hotel Minahasa Manado.....	86
Gambar 4.8	Kamar Hotel Minahasa Manado.....	87

DAFTAR PUSTAKA

Arief Widhiyasa, Dr. Dina Dellyana, Indra Purnama. 2020. *Digital Incubator Playbook*. Jakarta : Gramedia

Bafadhal, Aniesa Samira. 2018. *Perencanaan Bisnis Pariwisata*. Malang : Universitas Brawijaya Press

Darmawan. 2022. *Manajemen Keuangan Syariah*. Yogyakarta : UNY Press

Harsanto, Budi. 2017. *Dasar Ilmu Manajemen Operasi*. Bandung : UNPAD Press

Hidayatullah, Fajar Sidiq. 2021. *Milennial Investing : Analisis Investasi Saham*. PT Elex Media Komputindo : Jakarta

Husain, Fauziah. 2022. *Buku Ajar Akuntansi Biaya*. Gorontalo : CV. Cahaya Arsh Publisher

Pardamean, Maruli. 2008. *Panduan Lengkap Pengelolaan Kebun dan Pabrik Kelapa Sawit*. Tangerang : PT AgroMedia Pustaka

Raharjo, Handri. 2012. *Hukum Perusahaan*. MediaPressindo : Jakarta

Rangkuti, Freddy. 2021. *Flexible Marketing*, Gramedia Pustaka Utama : Jakarta

Trip Advisor : Hotel Minahasa Manado dan Heine Hotel & Resto Manado