

BUSINESS MODEL CANVAS

Pembaharuan Kios Terbengkalai Menjadi Kapsul Hotel

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam menempuh Ujian Akhir

Program Diploma III



Disusun Oleh :

SARI ROHANI

Nomor Induk : 201923636

PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR

JURUSAN PERHOTELAN

POLITEKNIK PARIWISATA NHI

BANDUNG

2022

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Sari Rohani
Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 11 September 2001
NIM : 201923636
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
Pembaharuan Kios Terbengkalai Menjadi Kapsul Hotel 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, 20 Desember 2022
Yang membuat pernyataan,



Sari Rohani
201923636

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR /PROYEK AKHIR

"PEMBAHARUAN KIOS TERBENGKALAI MENJADI KAPSUL HOTEL"

NAMA : Sari Rohani
NIM : 201923636
JURUSAN : Hospitaliti
PROGRAM STUDI : Manajemen Divisi Kamar

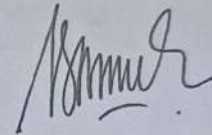
Pembimbing Utama,



Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par.

NIP. 19780729 200502 2 001

Pembimbing Pendamping,



Maksum Suparman, S.Pd., M.Pd.

NIP. 19680921 200605 1 001

Bandung, 20 Desember 2022

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



Dr. ER. Ummi Kalsum, MM.Par., CHM., CHRMP.

NIP. 19740714 200605 1 001

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

Pembaharuan Kios Terbengkalai Menjadi Kapsul Hotel

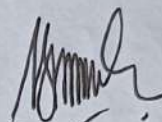
NAMA : Sari Rohani
NIM : 201923636
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



Siti Yulia Irani Nugraha, SE, MM.Par.
NIP. 19780729 20052 2 001

Pembimbing Pendamping,



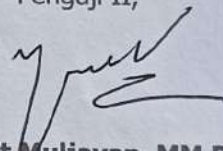
Maksum Suparman, S.Pd, M.Pd.
NIP. 19680921 200605 1 001

Penguji I,



Margianus Raga, S.ST.Par., MM.Par.,CEE
NIP. 19751024 200902 1 001

Penguji II,



Rachmat Muljayan, MM.Par.
NIP. 1960129 199203 1 001

Bandung, 17 Februari 2023

Mengetahui,

Menyetujui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama

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

KATA PENGANTAR

Puji serta syukur selalu penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, dimana selalu melimpahkan berkat, rahmat serta karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menuntaskan Tugas Akhir ini dengan sebaik-baiknya dengan hasil yang maksimal Tugas Akhir berikut yang diberi judul “Pembaharuan Kios Terbengkalai Menjadi Kapsul Hotel” adapun tujuan dari penulis menuliskan karya tulis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Program Diploma III.

Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini penulis mendapatkan banyak bimbingan, bantuan, dukungan serta pengarahan dari berbagai pihak yang mana dapat menghadapi beberapa hambatan dan kesulitan oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih dengan sebesar-besarnya teruntuk :

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc, Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Dr. ER Ummi Kalsum, M.M.Par, CHM., CHRMP, Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Ibu Dr. Lien Maulina, M.Pd, CHE., Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST.Par., MM.Par, Kepala Program Studi Manajemen Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

5. Ibu Siti Yulia Irani Nugraha, SE. MM. Par., CHM, Pembimbing I yang telah membimbing dan menyalurkan setiap ilmu yang dapat penulis terapkan dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Bapak Maksun Suparman, S.PD.,M.PD., Pembimbing II yang telah membimbing dan menyalurkan setiap ilmu yang dapat penulis terapkan dalam proses menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Seluruh Dosen, Instruktur dan Tenaga Kependidikan Program Studi Manajemen Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang telah meluangkan waktu dan dukungan kepada penulis dalam penulisan Tugas Akhir ini.
8. Bapak Ujang Junaedi dan Ibu Sumarni, orangtua penulis yang mana selalu mendukung serta menyertai penulis dalam setiap doa yang beliau panjatkan.
9. Rizky Mulyadi, Bayu Tri Nugroho dan Shaila Raina Putri Inayah, adik dari penulis dimana selalu mendukung dengan memberikan semangat dan menjadi penghibur bagi penulis selama penulisan Karya Tulis ini.
10. Seluruh keluarga penulis yang telah memberikan dukungan serta selalu melimpahkan doa-doa bagi penulis selama penulisan Karya Tulis ini.
11. Se seluruh rekan mahasiswa/i Program Studi Manajemen Divisi Kamar kelas *Red Hugo* dimana selalu saling memberikan dukungan satu sama lain selama penyusunan Karya Tulis ini.

Akhir kata penulis sangat berharap bahwa dengan penulisan Tugas Akhir ini dapat menyalurkan manfaat bagi insan lain termasuk penulis dan pembaca Karya Tulis ini.

Bandung, 20 Desember 2022

Sari Rohani

DAFTAR ISI

PERNYATAAN MAHASISWA.....	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
<i>EXECUTIVE SUMMARY</i>	xi
BAB I	2
PENDAHULUAN	2
A. Latar Belakang	2
B. Gambaran Umum Bisnis	5
1. Deskripsi Bisnis	5
2. Deskripsi Logo dan Nama.....	6
3. Identitas Bisnis	8
C. Visi dan Misi.....	9
1. Visi.....	9
2. Misi	9
D. Analisis SWOT	9
E. Spesifikasi Produk/Jasa	12
1. Spesifikasi Bangunan.....	12
2. Spesifikasi kamar tipe <i>Lower Couple</i>	12
3. Spesifikasi kamar tipe <i>Upper Couple</i>	13
4. Spesifikasi kamar tipe <i>Lower Single</i>	13
5. Spesifikasi kamar tipe <i>Upper Single</i>	13
6. Spesifikasi Kamar mandi bersama.....	14
7. Back Office	14
8. Dapur Bersama	14
9. Ruang Makan	14
BAB II.....	20

ASPEK PRODUK	20
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	20
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	21
1. <i>Strength</i> (kekuatan).....	22
2. Opportunities (Peluang).....	22
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi	23
1. Penentuan Kapasitas Produk	23
2. Rencana Produksi	28
D. Penyajian dan Kemasan Produksi/Jasa.....	30
1. Desain	30
2. Fasilitas	30
3. Pelayanan	31
E. Mekanisme Quality Check	32
BAB III.....	34
RENCANA PEMASARAN	34
A. Riset Pasar	34
1. Segmentasi	37
2. <i>Targeting</i>	40
3. <i>Positioning</i>	41
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	42
C. Kompetitor	47
D. Program Pemasaran.....	50
E. Media Pemasaran	52
1. Internet	53
2. Brosur.....	53
3. Online Travel Agent	54
F. Proyeksi Penjualan	54
BAB IV	58
ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....	58
A. Identitas Owner/Fuonder	58
B. Struktur Organisasi.....	59
C. Job Analysis dan Job Description	59
1. Job Analysis	59
2. Job Description.....	62

D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja.....	64
E. Service Scape (Layout/Flow).....	65
F. Action Plan & Report.....	70
BAB V.....	73
ASPEK KEUANGAN	73
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	73
1. <i>Cash Basis</i>	73
2. <i>Accrual Basis</i>	73
B. <i>Capital Expenditure</i> (Identifikasi Initial Investment).....	74
1. <i>Tangible Investmen</i>	75
2. <i>Intangible Investment (Amortization)</i>	81
3. <i>Working Capital (Terminal Cash Flows)</i>	82
C. <i>Time Value of Money</i> (Nilai Waktu Uang).....	84
1. <i>Present Value</i>	84
2. <i>Future Value</i>	85
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>).....	86
1. Modal Sendiri (<i>Owner's Equity</i>).....	87
2. Pinjaman (<i>Bank/Other Loan</i>).....	87
E. Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan.....	88
1. <i>Variable Cost</i>	88
2. <i>Fixed Cost</i>	89
3. <i>Break Even Point (BEP)</i>	90
4. <i>Cost Volume Point (CVP)</i>	92
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	92
1. <i>Operating Budget</i>	93
2. <i>Cash Flow Projection</i>	95
DAFTAR PUSTAKA	xii

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1	10
TABEL 2.1	24
TABEL 2.2	26
TABEL 2.3	27
TABEL 2.4	27
TABEL 2.5	28
TABEL 2.6	29
TABEL 3.1	50
TABEL 3.2	54
TABEL 3.3	55
TABEL 3.4	55
TABEL 3.5	56
TABEL 3.6	57
TABEL 3.7	58
TABEL 3.8	58
TABEL 4.1	63
TABEL 4.2	64
TABEL 4.3	71
TABEL 5.1	75
TABEL 5.2	78
TABEL 5.3	79
TABEL 5.4	82
TABEL 5.5	83
TABEL 5.6	87
TABEL 5.7	87
TABEL 5.8	89
TABEL 5.9	89
TABEL 5.10	94
TABEL 5.11	95
TABEL 5.12	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Bisnis	6
Gambar 1. 2 Lokasi Bisnis	8
Gambar 1. 3 Lobby	15
Gambar 1. 4 Back Office	15
Gambar 1. 5 Eksterior Kamar	16
Gambar 1. 6 Kamar Single	16
Gambar 1. 7 Kamar Couple	17
Gambar 1. 8 Dapur	17
Gambar 1. 9 Kamar Mandi	18
Gambar 1. 10 Ruang Makan	18
Gambar 1. 11 Mushola	19
Gambar 3. 1 Respon Pendapat Masyarakat	43
Gambar 3. 2 Respon Pendapat Masyarakat	44
Gambar 3. 3 Respon Pendapat Masyarakat	44
Gambar 3. 4 Respon Pendapat Masyarakat	45
Gambar 3. 5 Respon Pendapat Masyarakat	45
Gambar 3. 6 Respon Pendapat Masyarakat	46
Gambar 3. 7 Logo Shakti Hotel	48
Gambar 3. 8 Shakti Hotel	48
Gambar 3. 9 Logo Bobobox Pods	49
Gambar 3. 10 Bangunan Bobobox Pods	49
GAMBAR 4. 1	59
GAMBAR 4. 2	66
GAMBAR 4. 3	66
GAMBAR 4. 4	67
GAMBAR 4. 5	67
GAMBAR 4. 6	68
GAMBAR 4. 7	68
GAMBAR 4. 8	69
GAMBAR 4. 9	69
GAMBAR 4. 10	70

EXECUTIVE SUMMARY

Tempat singgah sementara atau biasa disebut dengan akomodasi yang dimana diperuntukan bagi siapa saja yang sedang dalam perjalanan, menghadiri suatu kegiatan bisnis, sedang dalam kegiatan pendidikan atau sedang melakukan rekreasi baik secara perorangan ataupun kelompok baik bersama sanak keluarga atau bersama teman dan lain sebagainya dimana berniat untuk mencari tempat beristirahat sementara, dengan tersedianya beragam fasilitas pendukung yang beragam dimana akan membuat siapapun yang berkunjung menjadi nyaman dan berkesan, oleh karena itu terciptalah hotel “**Betah Caps**” bertemakan kapsul ini. Tempat didirikannya hotel kapsul minimalis ini tidak memerlukan tempat yang sangat luas oleh karena itu penulis memilih untuk pembuatan hotel kapsul minimalis ini berada di sebuah kios yang mana sudah cukup lama tidak terisi dengan kata lain bisa disebut juga bahwa kios ini terbengkalai begitu saja, kios tersebut terletak di salah satu pusat perbelanjaan di Kota Bandung yakni bernama Bandung Trade Mall berlokasi di Jalan Jenderal Ibrahim Adjie No.47, Babakan Surabaya, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, Jawa Barat. **Betah Caps** ini memiliki spesifikasi bangunan sebagai berikut : Tersedia 4 tipe kamar dengan total tipe kamar single 32 kamar dan tipe kamar couple 56 kamar, kamar mandi bersama, dapur bersama, mushola, loker.

DAFTAR PUSTAKA

- Asian Development Bank. (2021). *Innovative Infrastructure Financing Through Value Capture in Indonesia*. Japan: Asian Development Bank.
- Fayol, Henri (2016). *General and Industrial Management*. United Kingdom: Ravenio Books.
- Friedmann, J. (2020). *Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*. United States: Princeton University Press.
- Irfani, Agus S. (2020). *manajemen keuangan dan bisnis; teori dan aplikasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Kotler, P., Volkov, M., Adam, S., Armstrong, G. M., Denize, S. M. (2017). *Principles of Marketing*. Australia: Pearson Australia.
- M. Afif Salim dan Agus B Siswanto. (2019). Analisis SWOT Dengan Metode Kuisisioner. Wonogiri: CV. Pilar Nusantara
- Mistriani, Nina. (2021). *Pengantar Pariwisata dan Perhotelan*. Medan: Yayasan Kita Menulis.
- Putri, Emita Devi. (2018). *Pengantar Akomodasi dan Restoran*. Sleman: Deepublish.
- Rizal, Achmad. (2020). *Buku Ajar Manajemen Pemasaran Di Era Masyarakat Industri 4.0*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sa'ud, udin. syaefudin. (2012). *Inovasi Pendidikan*. Bandung: Alfabeta

Sulastiyono, Agus. (2011). *Manajemen Hotel*. Bandung: Alfabeta.

Rama Moahana Rao, K. (2011). *Services Marketing*. India: Pearson.

Wijayanti, Titik. (2017). *Marketing Plan! dalam Bisnis (Third Edition)*. Bandung: Elex Media Komputindo.

William Pride, Robert Hughes, Jack Kapoor. (2014). *Business*. Jakarta: Salemba Empat.

Robbins, Stephen P. and Mary Coulter. (2016). *Manajemen*. Jakarta: Erlangga,

pajak.go.id/id/penyusutan-dan-amortisasi