

BUSINESS MODEL CANVAS

Pengembangan Bisnis Hunian “Three Kost”

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Dalam Menempuh Studi Pada

Program Diploma III



Oleh :

FAHRUL FAHRUDIN

Nomor Induk Mahasiswa : 2020404007

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2023

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

BISNIS MODEL CANVAS “PENGEMBANGAN BINISN HUNIAN THEE KOST”

NAMA : FAHRUL FAHRUDIN
NIM : 2020404007
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR
JURUSAN : HOSPITALITI

Pembimbing Utama,



Dr. Wisnu Bawa Tarunawijaya, SE., MM
NIP. 19651026 199703 1 001

Pembimbing Pendamping,



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

Bandung, 24 Juli 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



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


LEMBAR PENGESAHAN

BISNIS MODEL CANVAS

“PENGEMBANGAN BISNIS HUNIAN THREE KOST”

NAMA : FAHRUL FAHRUDIN
NIM : 2020404007
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Dr. Wisnu Bawa Tarunawijaya, SE., MM
NIP. 19651026 199703 1 001

Pembimbing Pendamping,



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

Penguji I,



Lucky Karsuki, BA, MM
NIP. 19610129 199303 1 001

Penguji II,



Dr. Andre Hernowo, SE, M.Si, Ak., CHE
NIP. 19670217 199303 1 001

Bandung, 24 Juli 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan
dan Kerja Sama

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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



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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Fahrul Fahrudin
Tempat/tanggal lahir : Bandung, 28 Maret 2000
NIM : 2020404007
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul: **"Pengembangan Bisnis Hunian Three Kost"** 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/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 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, 24 Juli 2023

Yang Membuat Pernyataan,



Fahrul Fahrudin
2020404007

KATA PENGANTAR

Pada saat penulisan Tugas Akhir Bisnis Model Canvas ini penulis sangat berterima kasih atas rahmat dan anugerah Tuhan Yang Maha Esa, karena penulis dapat menulis Bisnis Model Canvas yang berjudul **“Pengembangan Bisnis Hunian Three Kost”** dengan segala kemampuannya. Tujuan dari penulis adalah sebagai persyaratan untuk mengikuti Sidang Akhir pada Program Studi Diploma III Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Tak lupa juga penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak/Ibu Dosen dan teman-teman yang turut membantu menyelesaikan Tugas Akhir ini. Berikut ucapan terima kasih yang ditujukan kepada orang-orang yang sudah membantu dan memberikan semangat untuk penulis :

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.sc selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami., BA., MM.Par., CHE selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung
3. Bapak Pudin Saepudin, SST.Par., MM.Par selaku Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., MM. Par. selaku Ketua jurusan Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Wisnu Bawa Tarunajaya, SE,MM. selaku pembimbing utama yang sudah membimbing serta memberi banyak motivasi kepada penulis agar selalu semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

6. Bapak Dasril Indra, S.IP, MM., CHE. selaku pembimbing pendamping yang sudah memberi banyak ilmu dan memberi motivasi kepada penulis dan selalu memperhatikan segala aspek dan penulisan pada Tugas Akhir ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Divisi Kamar yang selalu memberi masukan, saran, dan motivasi untuk penulis terkait Tugas Akhir.
8. Orang tua yang paling penulis cintai dan banggakan bapak Suyatno dan ibu Wahyuningsih yang selalu memberi doa, membiayai, dan sabar berjuang mendidik penulis berada di titik ini.
9. Kepada teman-teman Red Dragon DIK 6A yang selalu membantu dan berjuang bersama-sama selama berkuliah di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
10. Teruntuk Albertus Novan Siboro, BA(Hons) selaku dosen dan juga sahabat penulis yang selalu memberi masukan positif kepada penulis
11. Teruntuk Muhammad Bani Faris dan Vya Ardhya Oktaviani orang spesial yang selalu menemani dan memberi semangat penulis hingga berhasil menyelesaikan Tugas Akhir.
12. Teruntuk Gilang Rizky, Rizki Hasan dan Mickel Solehabul Nugraha selaku sahabat penulis yang sudah berjuang bersama-sama dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
13. Teruntuk Nazwa Alifa Nugraha orang yang paling spesial yang senantiasa memberi semangat serta memberikan masukan positif kepada penulis.

Demikian ucapan terima kasih yang dapat penulis ucapkan kepada orang-orang yang selalu memberi semangat, motivasi dan saran terhadap penulis. Semoga mereka selalu diberi keberkahan dan dalam lindungan Tuhan Yang Maha Esa.

Bandung, 24 Juli 2023

Fahrul Fahrudin

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	ii
DAFTAR TABEL	ix
<i>EXECUTIVE SUMMARY</i>.....	<i>i</i>
BAB I DESKRIPSI BISNIS	2
A. Gambaran Umum Bisnis	2
1. Deskripsi Bisnis	2
2. Deskripsi Logo dan Nama	5
3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)	6
B. Visi dan Misi	7
1. Visi.....	7
2. Misi	7
C. Gambaran Umum Model Bisnis	7
D. SWOT <i>Analysis</i>	8
E. Spesifikasi Produk/Jasa	12
F. Jenis/Badan Usaha	14
G. Elemen <i>Business Model Canvas</i>	15

H.	Aspek Legalitas	16
BAB II ASPEK PRODUK / JASA.....		18
A.	Daftar dan Deskripsi Produk	18
B.	Rencana Pengembangan Produk/Jasa	22
C.	Analisis Keunggulan Produk/Jasa	24
D.	Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	26
E.	Mekanisme <i>Quality Check</i>	27
BAB III ASPEK PEMASARAN		20
A.	Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini	20
1.	Laporan Penjualan Saat Ini	20
2.	Pasar Saat Ini	32
B.	Rencana Pengembangan Pasar Baru	35
C.	Validasi Produk - <i>Market Fit</i>	36
D.	Kompetitor	37
E.	Program Promosi	42
F.	Media Promosi.....	43
G.	Proyeksi Penjualan.....	44
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL		40
A.	Identitas <i>Owners/Founders</i>	40
B.	Struktur Organisasi	40

C.	<i>Job Analysis dan Job Description</i>	50
D.	<i>Manning Budget / Anggaran Tenaga Kerja</i>	54
E.	<i>Location, Facility & Equipment</i>	55
F.	<i>Service Scope</i>	57
G.	<i>Action Plan & Report</i>	59
BAB V ASPEK KEUANGAN		53
A.	Metode Pencatatan Akuntansi	53
1.	<i>Cash Basis</i>	53
2.	<i>Accrual Basis</i>	53
B.	Capital Expenditure	63
1.	<i>Tangible Investment</i>	63
2.	<i>Intangible Investment</i>	82
3.	<i>Working Capital</i>	83
C.	Operating Budget	84
1.	Rincian Pendapatan.....	85
2.	Perhitungan <i>Variable Cost</i> dan <i>Fixed Cost</i>	86
3.	Income Statement	87
D.	Break Even Point (BEP)	90
E.	Financial Analysis	93
DAFTAR PUSTAKA		xii
DAFTAR LAMPIRAN SCORE HASIL TURNITIN		xvi

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Presentase Hunian Three Kost	4
Gambar 1. 2 Logo Three Kost	5
Gambar 1. 3 Three Kost	14
Gambar 1. 4 BMC Pengembangan Bisnis Hunian Three Kost	16
Gambar 1. 5 Akta Jual Beli Tanah	17
Gambar 1. 6 Tanda Kwitansi Jual Beli	18
Gambar 2. 1 Kamar Three Kost Lantai atas (<i>Existing</i>)	21
Gambar 2. 2 Kamar Three Kost Lantai Bawah (<i>Existing</i>)	22
Gambar 3. 1 Rumah Kos Pondok Dana 2	37
Gambar 3. 2 Rumah Kos Socialite Residence	40
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Three Kost	50
Gambar 4. 2 Lokasi Three Kost	56
Gambar 4. 3 Bangunan Three Kost	58
Gambar 4. 4 Bangunan 3D Three Kost	58
Gambar 5. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Bandung	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 <i>SWOT Analysis</i>	9
Tabel 3. 1 Laporan Penjualan Kamar Three Kost	29
Tabel 3. 2 Laporan Biaya Operasional Three Kost	30
Tabel 3. 3 Laporan Penjualan Kamar dan Biaya Operasional Three Kost..	31
Tabel 3. 4 Analisis <i>Strength</i> dan <i>Weakness</i> Rumah Kos Pondok Dana 2.....	38
Tabel 3. 5 Perbandingan Rumah Kos Pondok Dana 2 dan Three Kost	39
Tabel 3. 6 Analisis <i>Strength</i> dan <i>Weakness</i> Rumah Kos Socialite Residence	41
Tabel 3. 7 Perbandingan Rumah Kost Socialite Residence dan Three Kost.	41
Tabel 3. 8 Proyeksi Penjualan Tahun Pertama.....	44
Tabel 4. 1 <i>Owner</i> Rumah Kos	51
Tabel 4. 2 <i>Housekeeping</i>	53
Tabel 4. 3 Perhitungan Anggaran Tenaga Kerja Three Kost Dalam Satu Tahun	55
Tabel 4. 4 <i>Action Plan</i>	59
Tabel 5. 1 <i>Tangible Investment</i>	65
Tabel 5. 2 <i>Intangible Investment</i>	82
Tabel 5. 3 <i>Working Capital</i>	83
Tabel 5. 4 <i>Investment Structure</i> Three Kost.....	84
Tabel 5. 5 Rincian Pendapatan 1 Tahun Three Kost..... Error! Bookmark not defined.	
Tabel 5. 6 <i>Variable Cost</i>	86
Tabel 5. 7 <i>Fixed Cost</i>	87

Tabel 5. 8 <i>Income Statement Three Kost</i>	88
Tabel 5. 9 <i>Cash Flow Projection Three Kost</i>	89
Tabel 5. 10 <i>Accumulated Cash Flow Three Kost</i>	90
Tabel 5. 11 <i>Payback Period</i>	94
Tabel 5. 12 <i>IRR Three Kost</i>	95

EXECUTIVE SUMMARY

Perkembangan bisnis di zaman sekarang sudah semakin berkembang pesat. Bisnis merupakan salah satu kegiatan di bidang ekonomi yang dilakukan oleh individu atau kelompok orang menghasilkan keuntungan. Terdapat berbagai macam bisnis yang sudah ada contohnya bisnis jasa akomodasi. Jasa akomodasi adalah suatu jasa penginapan yang menyediakan makanan dan minuman. Contohnya *hotel, hostel, motel, guest house, apartment, bungalow* dan *homestay*. Banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sementara seperti kos-kosan. Kos-kosan merupakan sebuah layanan jasa akomodasi yang menawarkan suatu penginapan dengan berbagai macam fasilitas yang ditawarkan dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemilik kos. Three Kost adalah sebuah bisnis keluarga yang dibangun sejak tahun 2000 dengan tujuan mencari keuntungan pemilik kost dan menyediakan tempat tinggal sementara untuk masyarakat khususnya mahasiswa. Three Kost merupakan kos-kosan biasa yang akan dikembangkan oleh penulis yaitu dengan menawarkan jasa roomboy dan pick up laundry, dan ingin merubah konsep design di dalam kamar menjadi lebih *aesthetic* yang memadukan warna.

- Nama Bisnis : Three Kost
- Lokasi Bisnis : Jl. Raya Bojongsoang, RT01 RW 06, Nomor 1, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkong, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.
- Kontak : +62 899 6906 686

- Logo Usaha : 

DAFTAR PUSTAKA

- Adsyah, R. (2021, Desember 21). *Mengenal Investasi Pendanaan dan Cara untuk Memulainya*. Diakses pada 16 Juni 2023, dari Investree:
<https://blog.investree.id/marketplace-lending/mengenal-investasi-pendanaan-dan-cara-untuk-memulainya/#:~:text=Pertama%20yaitu%20pendanaan%20investasi%20yang,meraih%20imbal%20hasil%20yang%20besar>
- Budi, J. (2022, Juni). *Mengenal 2 Metode Pencatatan Akuntansi*. Diakses pada 20 Juni 2023, dari SobatPajak.com:
<https://www.sobatpajak.com/article/62bc26631f70cd0421952811/Mengenal%20%20Metode%20Pencatatan%20Akuntansi>
- Dana, D. (2021, December). *Kost Pondok Dana 2 Dayeuhkolot Bandung*. Diakses pada 10 Juni 2023, dari Mamikos: <https://mamikos.com/room/kost-kabupaten-bandung-kost-putra-eksklusif-kost-pondok-dana-2-dayeuhkolot-bandung>
- Fadhil, M. (2022, November 8). *Fixed Cost: Pengertian, Jenis, dan Contohnya*. Diakses pada 15 Juni 2023, dari Mekari: <https://klikpajak.id/blog/fixed-cost/#:~:text=Fixed%20cost%20adalah%20biaya%20tetap,berubah%20Dubah%20sesuai%20kebutuhan%20pasar>
- Hafidh. (2022, Desember 8). *Manajemen Anggaran (Budget Management): Panduan Lengkap*. Diakses pada 16 Juni 2023, dari Mekari:

<https://www.jurnal.id/id/blog/pengertian-manajemen-anggaran-budget-budgeting-perusahaan-adalah/>

Hendrik. (2021). *Pengertian Media Sosial, Sejarah, Fungsi, Jenis, Manfaat, dan Perkembangannya*. Diakses pada 5 Juni 2023, dari Gramedia Blog:
<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-media-sosial/>

Hidayah, N. (2019). *Pemasaran Destinasi Pariwisata*. Bandung: Alfabeta.

Himma, Faiqotul;. (2022, April 5). *Majoo*. Diakses pada 10 Juni 2023, dari Apa Itu Positioning? Simak Definisi dan Contohnya:
<https://majoo.id/solusi/detail/positioning-adalah>

Idris, M. (2022, Juni 12). *reak Even Point (BEP): Definisi, Rumus, dan Cara Menghitungnya*. Diakses pada 14 Juni 2023, dari Kompas.com:
<https://money.kompas.com/read/2021/08/31/210136526/break-even-point-bep-definisi-rumus-dan-cara-menghitungnya#:~:text=Itulah%20cara%20menghitung%20BEP%20atau,dalam%20Bisnis%20dan%20Cara%20Menghitungnya>

Intangible Asset: Pengertian, Karakteristik, Manfaat & Contoh. (2023, Februari 16). Diakses pada 12 Juni 2023, dari OCBC Nisp:
<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/02/16/intangible-asset-adalah>

Kuswiratmo, B. A. (2016). *Memulai Usaha Itu Gampang: Langkah-Langkah Hukum Mendirikan Badan Usaha Hingga Mengelolanya*. Jakarta: Visimedia.

- Maulida, R. (2021, November 10). *Pentingnya Working Capital dalam Perusahaan dan Cara Menghitungnya*. Diakses pada 13 Juni, 2023, dari Onlinepajak: <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak/working-capital>
- Medina, I. (2023, Januari 20). *Time Value of Money: Arti, Manfaat, Konsep, dan Rumusnya*. Diakses pada 15 Juni 2023, dari Glints: <https://glints.com/id/lowongan/time-value-of-money-adalah/>
- Nurrahmi, S. (2020, Desember 12). *Pengertian Job Analysis: Fungsi, Tujuan, Metode, Manfaat, dan Contohnya*. Diakses pada 10 Juni 2023, dari Finansialku: <https://www.finansialku.com/definisi-job-analysis-adalah/>
- Oliver, A. (2023, Mei 5). *Action Plan: Arti, Manfaat, Cara Membuat, dan Contoh-contohnya*. Diakses pada 15 Juni 2023, dari Glints: <https://glints.com/id/lowongan/action-plan-adalah/>
- Osterwalder, A., & Pigneur, Y. (2013). *Business Model Generation: A Handbook for Visionaries, Game Changers, and Challenger*. New Jersey: Wiley.
- Pamungkas. (2023, Januari). *Inilah Pentingnya Cash Flow Projection untuk Kelancaran Bisnis Baru Anda*. Diakses pada 17 Juni 2023, dari Kiriminaja: <https://kiriminja.com/blog/inilah-pentingnya-cash-flow-projection-untuk-kelancaran-bisnis-baru-anda>
- Petriella, Y. (2021, September 28). *Prospek Bisnis Indekos Masih Menjanjikan*. Diakses pada 16 Juni 2023, dari Bisnis.com: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210928/47/1448060/prospek-bisnis-indekos-masih-menjanjikan>

Priharto, S. (2019, Mei 9). *Apa Itu Analisis SWOT? Berikut Pengertian, Metode Analisis, dan Contohnya*. Diakses pada 17 Maret 2023, dari CPSSoft.com:
<https://cpssoft.com/blog/bisnis/pengertian-analisis-swot/>

Sahid, N. J. (2022, Juli 15). *Ekonomi Makro: Pengertian, Tujuan, dan Bedanya dengan Ekonomi Mikro*. (M. Idris, Editor) Diakses pada 20 Juni 2023, dari Kompas.com.

Segmentasi Pasar: Pengertian, Jenis, Tujuan dan Contohnya. (2023, January).
Diakses pada 20 Juni 2023, dari Populix:
<https://info.populix.co/articles/segmentasi-pasar/>

Supriyanti, D. S. (2021). *Kost Socialite Residence Tipe B Dayeuhkolot*. Diakses pada 10 Juni 2023, dari Mamikos: <https://mamikos.com/room/kost-bandung-kost-campur-eksklusif-kost-socialite-residence-tipe-b-dayeuhkolot-bandung>

Vincentiar, P. (2022, Mei 23). *Capital Expenditure: Pengertian, Jenis, dan Contohnya*. Diakses pada 25 Juni 2023, dari Mekari:
<https://klikpajak.id/blog/capital-expenditure/>