

BUSINESS MODEL CANVAS
“JASA RUMAH KOS RUMAH IBU”

Tugas Akhir

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan



Program Diploma III

Disusun oleh:

FARA AYU AZZAHRA

NIM : 2020404047

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITY

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2023

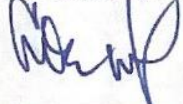
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

**BUSINESS MODEL CANVAS
"JASA RUMAH KOS RUMAH IBU"**

NAMA : FARA AYU AZZAHRA
NIM : 2020404047
JURUSAN : HOSPITALITY
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



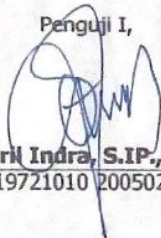
Lucky Karsuki, BA, MM.
NIP. 191610129 199303 1 001

Pembimbing Pendamping,



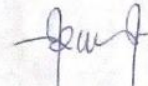
Warta Sumirat, M.Pd.
NIP. 19700611 199803 1 001

Penguji I,



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

Penguji II,



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

Bandung, 23 Agustus 2023

Mengetahui,

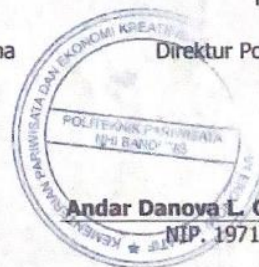
Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama

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

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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



PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Fara Ayu Azzahra
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 30 Juli 2002
NIM : 2020404047
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
“BUSINESS MODEL CANVAS : JASA RUMAH KOS RUMAH IBU” 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, 27 Juni 2023



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala karena atas rahmat berkat dan karunia-Nya yang begitu melimpah kepada hamba-Nya, Sholawat dan Salam juga tercurah kepada Nabi Muhammad Sholallahu 'Alaihi Wa Sallam, beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul Business Modal Canvas "***Jasa Rumah Kos Rumah Ibu***" Penulisan Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat kelulusan Program Diploma III Jurusan Perhotelan Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Pada kesempatan ini penulis menyadari banyaknya kekurangan yang dimiliki sehingga tidak dapat menyelesaikan Tugas Akhir tanpa doa, dukungan, dan bimbingan. Maka dengan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan dukungan baik secara verbal maupun non verbal kepada:

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala karunia yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
2. Kepada Orang Tua dan keluarga penulis yang selalu memberikan semangat, doa, dan dukungan selama sama perkuliahan sampai penulis menyelesaikan Tugas Akhir.
3. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc. Selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

4. Bapak Pudin Saefudin, S.ST.Par, MM.Par Selaku Ketua Jurusan Hospitality Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami., BA., MM.Par CHE. selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
6. Ibu Eka Nuraisah R., S.ST . PAR., M.M.PAR. Selaku ketua Program Studi Divisi Kamar.
7. Bapak Lucky Karsuki, BA, MM. Selaku pembimbing I yang dalam penyusunan Tugas Akhir ini selalu menyediakan waktu, saran, serta bimbingan kepada penulis, sehingga penulisan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik, benar dan selesai tepat waktu.
8. Bapak Warta Sumirat, M.Pd. Selaku pembimbing II yang dalam penyusunan Tugas Akhir ini selalu menyediakan waktu, saran, serta bimbingan kepada penulis, sehingga penulisan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik, benar dan selesai tepat waktu.
9. Seluruh dosen dan staff tenaga kerja di program studi Divisi Kamar yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan.
10. Teruntuk diri saya yang sudah kuat dan pantang menyerah sehingga dapat selalu mendorong diri untuk maju dan bertahan dalam menghadapi situasi

sulit hingga saat ini.

11. Teruntuk keluarga besar penulis yang secara tidak langsung juga turut mendoakan penulis agar selalu lancar menjalani perkuliahan .
12. Teruntuk Andrea Samantha, Kenisha Hisanah, Lian Alessandra, Salsabilla Claranisa, dan Vya Ardhya selaku sahabat penulis yang selalu memberikan dukungan.
13. Teruntuk Farhan Arya Al-Kasyal selaku teman spesial yang selalu menemani, mendukung, membantu serta memberikan semangat kepada penulis.
14. Teruntuk rekan-rekan satu kelas penulis Red Dragon. Penulis mengucapkan banyak terima kasih karena telah menerima dan selalu memberikan kenyamanan serta memberikan dukungan semangat dan motivasi antara satu sama lainnya kurang lebih dalam kurun waktu 3 Tahun.
15. Teruntuk QAKH Circus selaku teman seperjuangan penulis selama masa job training di Qatar yang telah saling memberikan dukungan dan semangat.
16. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan motivasi selama penulis menjalani perkuliahan.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kesalahan ataupun kekurangan dan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata

sempurna, baik dari segi penulisan, bahasa dan isi pembahasan mengenai materi Tugas Akhir yang disampaikan. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka dengan kritik dan saran sebagai penyempurna dari penulisan Tugas Akhir ini. Penulis juga berharap Tugas Akhir ini dapat menjadi referensi bagi pembaca untuk ide bisnis lainnya, khususnya di bidang divisi kamar.

Bandung, 28 April 2023

Fara Ayu Azzahra

DAFTAR ISI

PERNYATAAN MAHASISWA.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Gambaran Umum Bisnis.....	6
1. Deskripsi Bisnis	6
2. Deskripsi Logo dan Nama	11
3. Identitas Bisnis.....	14
C. Visi dan Misi.....	16
D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)	18
E. Spesifikasi Produk dan Jasa	21
1. Spesifikasi Bangunan.....	21
2. Spesifikasi Kamar	22
3. Spesifikasi Fasilitas Pendukung.....	22
F. Jenis / Badan Usaha	22
G. Aspek Legalitas.....	24
BAB II ASPEK PRODUK	27
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	27
1. Penyewaan Kamar	28
2. Penyewaan Tempat Usaha	28
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	29
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	33
1. Penentuan Kapasitas	34
2. Rencana Produksi	35
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	39

E. Mekanisme Quality Check.....	40
BAB III RENCANA PEMASARAN	42
A. Riset Pasar (Segmen, Target, Positioning)	42
1. Segmen.....	43
2. Target.....	46
3. Positioning	46
B. Validasi Produk - Market Fit	47
1. Customer Segment	50
2. Value of map.....	52
C. Kompetitor	53
D. Program Pemasaran	58
1. Product.....	58
2. Price	59
3. Place.....	59
4. Promotion.....	60
E. Media Pemasaran.....	60
F. Proyeksi Penjualan.....	61
BAB IV ASPEK SUMBER DAYA MANUSIA DAN OPERATIONAL	66
A. Identitas Owner/Founder	67
B. Struktur Organisasi	68
C. <i>Job Analysis</i> dan <i>Job Description</i>	69
1. Job Analysis.....	69
2. Job Description	71
D. Manning Budget /Anggaran Tenaga Kerja.....	74
E. Service Scape (<i>Layout/Flow</i>).....	75
F. <i>Action Plan and Report</i>	78
BAB V ASPEK KEUANGAN	81
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	81
1. Metode Cash Basis	82
2. Metode Accrtual Basis.....	82
B. <i>Capital Expenditure</i> (Identifikasi Initial Investment).....	84
1. <i>Tangible Investment</i>	84

2.	Intangible Investment	87
3.	<i>Working Capital</i> (Terminal Cash Flow)	88
C.	<i>Time Value of Money</i>	89
1.	Present Value	90
2.	Future Value	91
D.	Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>)	92
1.	Owner's Equity	92
2.	Debt / Bank Loan	93
E.	Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan	94
1.	Variable Cost	94
2.	Fixed Cost	95
3.	Break Event Point (BEP)	96
4.	Cost Volume Profit	97
F.	Identifikasi Cash Inflow dan Outflow	98
1.	Operating Budget	98
2.	Cash Flow Projection	100
3.	Pengaruh Makro Ekonomi	103
	DAFTAR LAMPIRAN	106

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Analisis SWOT	19
Tabel 2.1 Kapasitas Produk Rumah Ibu.....	34
Tabel 2.2 Biaya Produksi Rumah Ibu	36
Tabel 2.3 Biaya Operasional Rumah Ibu	37
Tabel 2.4 Potensial Rencana Produksi Rumah Ibu	38
Tabel 3.1 SWOT Analysis Kompetitor.....	55
Tabel 3.2 SWOT <i>Analysis</i> Kompetitor	57
Tabel 3.3 Target Penjualan Kamar Tahun Pertama	62
Tabel 3.4 Target Penjualan Kamar Tahun Kedua.....	63
Tabel 3.5 Target Penjualan Kamar Tahun Ketiga	63
Tabel 3.6 Target Penjualan Kamar Tahun Keempat.....	64
Tabel 3.7 Target Penjualan Kamar Tahun Kelima	65
Tabel 4.1 <i>Job Desc</i> Pegawai	72
Tabel 4.2 Anggaran Tenaga Kerja	75
Tabel 4.3 <i>Action Plan</i>	78
Tabel 5. 1 <i>Tangible Investment</i> Rumah Ibu	85
Tabel 5. 2 <i>Intangible Investment</i> Rumah Ibu	87
Tabel 5. 3 <i>Working Capital</i> Rumah Ibu.....	88
Tabel 5. 4 Pendanaan Investasi Rumah Ibu	93
Tabel 5. 5 Variable Cost Rumah Ibu.....	94
Tabel 5. 6 Fixed Cost Rumah Ibu	95
Tabel 5. 7 Income Statement Rumah Ibu.....	99
Tabel 5. 8 Cash Flow Rumah Ibu	101
Tabel 5. 9 Cumulative Cash Flow	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Data hasil survei	5
Gambar 1.2 Data hasil survei	6
Gambar 1.3 Logo dan Nama	12
Gambar 1.4 Denah Bisnis	15
Gambar 2.1 Hasil Survei Rumah Ibu	31
Gambar 2.2 Hasil Survei Rumah Ibu	31
Gambar 2.3 Hasil Survei Rumah Ibu	32
Gambar 2.4 Hasil Survei Rumah Ibu	32
Gambar 2.5 Hasil Survei Rumah Ibu	33
Gambar 2.6 Tipe Kamar Rumah Ibu.....	40
Gambar 3.1 Hasil Survei.....	48
Gambar 3.2 Hasil Survei.....	49
Gambar 3.3 Hasil Survei.....	50
Gambar 3.4 Hasil Survei.....	54
Gambar 3.5 Hasil Survei.....	56
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Rumah Ibu.....	69
Gambar 4.2 Layout Rumah Ibu	77
Gambar 4.3 Layout Rumah Ibu	77

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Turnitin	102
Lampiran 1.2 Bimbingan Siakad	102
Lampiran 1.3 BMC	103

EXECUTIVE SUMMARY

A. Deskripsi Bisnis

Gambar 1



Sumber : Olahan Penulis, 2023

Sebuah jasa akomodasi yaitu berupa penyewaan kos-kosan dengan nama bisnis Rumah Ibu. Pemilihan nama bisnis yaitu “ Rumah Ibu “ berarti rumah kost yang akan dibangun ini memiliki suasana seperti dirumah sendiri, Pemilihan kata ibu juga digambarkan sebagai sosok ibu yaitu seseorang yang selalu membawa kehangatan dan kenyamanan kedalam rumah. Rumah Ibu hadir dengan konsep *smart living* dan *open space*. Konsep *open space* sendiri disini bermaksud dengan rumah kost yang memiliki ruang terbuka dimana rumah kost memiliki sirkulasi udara yang baik. Sedangkan konsep *smart living* adalah cara atau gaya hidup dimana bertujuan untuk sebuah kepraktisan dan efisiensi guna mendapatkan kenyamanan yang maksimal. Rumah Ibu ini juga akan dipasarkan melalui platform media sosial seperti Tiktok, Instagram, WhatsApp, Facebook dan platform lainnya seperti website atau situs-situs yang menawarkan jasa penyewaan kamar kost seperti Mamikost.

B. Lokasi

Gambar 2 Denah Bisnis



Sumber : Google Maps

Penulis memilih lokasi di Jl. Kelengkong No.36, RT.4/RW.2, Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten 15345. Banyaknya universitas dan perkantoran disekitar area tersebut dan akses yang mudah dijangkau seperti Akses Tol Cisauk, Stasiun kereta api Cisauk, pusat perbelanjaan Aeon Mall, Puskesmas Cisauk dan Rumah Sakit Eka Hospital membuat penulis melihat besarnya peluang dikawasan tersebut.

C. Deskripsi Produk atau Jasa

Berdiri diatas lahan seluas 260m² dengan luas bangunan 170m² rumah kost ini merupakan rumah kost eksklusif dimana hanya menyediakan 12 kamar dengan satu tipe. Kamar yang tawarkan yaitu sebuah kamar dengan konsep minimalis berukuran 3x5m² dengan kasur berukuran 120cm x 200cm, lemari pakaian, kamar mandi dalam dengan shower, toilet duduk, westafel dan cermin. meja belajar dan kursi, ac, balcon, smart tv, dan internet.

Gambar 3



Sumber : Olahan Penulis, 2023

Dengan fasilitas lain seperti Co -Working space, ruang tunggu atau ruang tamu, dapur umum, ruang santai dengan konsep open space, kantin, parkir. dan pos keamanan.



Gambar 4 Layout Rumah Ibu

Sumber : Olahan Penulis, 2023

DAFTAR PUSTAKA

- Setiawan, E. (n.d.). *Arti kata akomodasi - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*. <https://kbbi.web.id/akomodasi>
- Louis E. Boone (2007). *Apa itu bisnis*. Retrieved 26 April 2023, from <https://eprints.uny.ac.id/7990/3/BAB%202-05404241009.pdf>
- Sularko (2008). *Arti Logo*. Retrieved 26 April 2023, from <https://www.sangdes.com/2015/02/tinjauan-umum-tentang-logo.html>
- Haroviz (2012). *Apa itu Generasi Milenial*. https://repository.um-surabaya.ac.id/3721/3/BAB_II.pdf
- Rangkuti (2016). *Apa itu SWOT*. Retrieved 26 April 2023, from <http://eprints.polsri.ac.id/5907/3/BAB%20II.pdf>
- Nedia, R. (2020). *Mengenal Apa Itu Badan Usaha*. Retrieved 26 April
Welcome to Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie - Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. <https://eprints.kwikkiangie.ac.id/989/3/78160433%20-%20SAMUEL%20-%20bab%202.pdf>
<https://idcloudhost.com/blog/mengenal-apa-itu-badan-usaha-menurut-para-ahli-be-serta-jenis-jenis-dan-contohnya/>
- Strategy segmenting, targeting, dan positioning: Study on PT. Sidomuncul. (n.d.). E-Journal
- Biaya Produksi. (n.d.). *Welcome to Elibrary Unikom - Elibrary Unikom*. https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/2266/8/UNIKOM_ERGAT%20AZIZ%20ARIPIN_10.BAB%20II.pdf
- Kualitas Produk (n.d.). *Welcome to Repository Universitas Atma Jaya Yogyakarta - E-Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. https://e-journal.uajy.ac.id/25305/3/14%2003%2020998_2.pdf
- Riset Pasar (n.d.). *Welcome to E-Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta - E-Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. <https://e-journal.uajy.ac.id/11835/3/TI067862.pdf>
- (2022). *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 6(3). <https://doi.org/10.31955/mea.v6i3>
- Job Analysis, Job Description (n.d.). *Welcome to Repository Universitas Atma Jaya Yogyakarta - E-Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. <https://e-journal.uajy.ac.id/12452/3/TI071502.pdf>
- Akuntansi (n.d.). *Repository Universitas BSI*. https://repository.bsi.ac.id/index.php/unduh/item/84846/File_10-BAB-2-LANDASAN-TEORI.pdf
- Akrual Basis (n.d.). *Welcome to Umpo Repository - Umpo Repository*. <https://eprints.umpo.ac.id/7502/4/BAB%202.pdf>
- Cash Basis (n.d.). *Selamat Datang direpo unpas - repo unpas*. <https://repository.unpas.ac.id/5952/6/BAB%20II.pdf>

Capital Ekspenditure (n.d.). Welcome to Elibrary Unikom - Elibrary Unikom. https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/2251/8/UNIKOM_REZZA%20ANSHORI%20HIDAYAT_10.BAB%202.pdf

Owner Equity (n.d.). Selamat Datang di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Repository - Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Repository. <https://repository.uin-suska.ac.id/4484/3/10.BAB%20II.pdf>

Break Even Point (n.d.). Welcome to POLSRI REPOSITORY - POLSRI REPOSITORY. <https://eprints.polsri.ac.id/2604/3/BAB%20II%20Landasan%20Teori%20BEP.pdf>