

# **PERENCANAAN BISNIS J.KOS DI KABUPATEN KARAWANG**

## **TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan  
Program Diploma III



Oleh:

**JERIKHO DAVID PRATAMA PANE**

**NIM: 2020404075**

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

**2023**

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang betanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Jerikho David Pratama Pane  
Tempat/Tanggal Lahir : Karawang, 10 Mei 2002  
NIM : 2020404075  
Progam Studi : Divisi Kamar

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir/proyek akhir/skripsi yang berjudul:

**“PERENCANAAN BISNIS J.KOS DI KABUPATEN KARAWANG”**

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 kecuali arahan dari tim pembimbing.

2. Dalam tugas akhir proyek 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 di/proyek/skripsi 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 karena karya tulis ini dan sanksi sesuai dengan norma yang berlaku di Politeknik Pariwisata NHI Bandung beserta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 30 Juni 2023  
Yang membuat pernyataan.



Jerikho David Pratama Pane

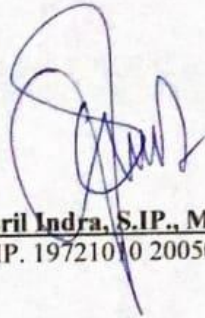
**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**"PERENCANAAN BISNIS J.KOS DI KABUPATEN KARAWANG"**

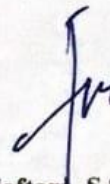
NAMA : JERIKHO DAVID PRATAMA PANE  
NIM : 2020404075  
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR  
JURUSAN : HOSPITALITI

Pembimbing Utama,



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

Pembimbing Pendamping,



**Indra Saftara, S.Sos, M.AP**  
NIP. 19650906 199303 1 002

Bandung, 16 Agustus 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



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

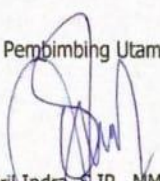
## LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

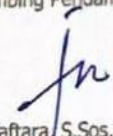
### PERENCANAAN BISNIS J.KOS DI KABUPATEN KARAWANG

NAMA : JERIKHO DAVID PRATAMA PANE  
NIM : 2020404075  
JURUSAN : HOSPITALITI  
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

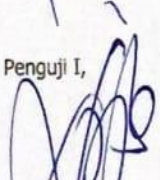
Pembimbing Utama,

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

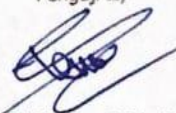
Pembimbing Pendamping,

  
Indra Saftara, S.Sos, M.AP  
NIP. 19650906 199303 1 002

Penguji I,

  
Nor Ismawanto Choirudin, SE., MM.  
NIP. 19690826 200212 1 001

Penguji II,

  
Syaeful Muslim, S.Pd., MM.  
NIP. 19721019 200502 1 001

Bandung, 15 Agustus 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik

Menyetujui,

teknik NHI Bandung

Berhasil disimpan

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

## **KATA PENGANTAR**

Dengan Mengucapkan Puji dan Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, atas berkat dan karuniaNya kepada hambaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas akhir/proyek akhir/skripsi yang berjudul: **PERENCANAAN BISNIS J.KOS DI KABUPATEN KARAWANG** berjalan dengan baik, Penulisan Tugas akhir/proyek akhir/skripsi ini sebagai tujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan tugas Program Diploma III dalam Program Studi Divisi Kamar.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga, pembimbing, dan jajaran manajemen Politeknik pariwisata NHI Bandung yang telah memberikan dukungan, doa serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas akhir, dengan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

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 Pudir Saepudin, S.ST.Par, MP.Par., CHE., Selaku Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana. SST. Par., Selaku Ketua Progam Studi Manajemen Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Dasril Indra, S.IP., MM., CHE Selaku pembimbing utama yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

6. Bapak Indra Saftara, S.Sos, M.AP. selaku Pembimbing pendamping yang telah telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
7. Kedua Orangtua penulis, Marthyn Pane dan Lasmaria Silalahi yang memberikan doa dan dukungan kepada penulis dalam proses belajar.
8. Seluruh teman Red Carnation angkatan 2020, dan terutama untuk Dini Fildza Ikramina selaku partner terbaik saya yang memberikan dukungan dan doa agar penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik.

Demikian yang dapat penulis sampaikan, penulis berharap Tugas Akhir ini dapat diterima dan bermanfaat kelak dengan segala kekurangan di dalamnya

Bandung, 28 Agustus 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>x</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>DESKRIPSI BISNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Deskripsi Umum</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Deskripsi Bisnis</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Deskripsi Logo dan Nama</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Identitas Bisnis</b> .....	<b>8</b>
<b>C. Visi dan Misi</b> .....	<b>9</b>
<b>1. VISI</b> .....	<b>9</b>
<b>2. MISI</b> .....	<b>9</b>
<b>D. Analisis SWOT</b> .....	<b>10</b>
<b>E. Spesifikasi Produk/Jasa</b> .....	<b>13</b>
<b>F. Jenis/Badan Usaha</b> .....	<b>14</b>
<b>G. Aspek Legalitas</b> .....	<b>15</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>17</b>
<b>ASPEK PRODUK/JASA</b> .....	<b>17</b>
<b>A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa</b> .....	<b>17</b>
<b>B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa</b> .....	<b>18</b>
<b>C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi</b> .....	<b>19</b>
<b>1. Penentuan kapasitas Produksi</b> .....	<b>19</b>
<b>2. Rencana Produksi</b> .....	<b>20</b>

D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	22
E. Mekanisme Quality Check .....	24
<b>BAB III.....</b>	<b>28</b>
<b>RENCANA PEMASARAN .....</b>	<b>28</b>
A. Riset Pasar (Segmenting, Targeting, Positioning).....	28
1. Segmenting.....	28
2. Targeting.....	31
3. Positioning .....	31
B. Validasi Produk – Market Fit .....	32
C. Kompetitor .....	33
D. Program Pemasaran .....	37
E. Media Pemasaran.....	39
F. Proyeksi Penjualan.....	40
<b>BAB IV .....</b>	<b>45</b>
<b>ASPEK SDM DAN OPERASIONAL.....</b>	<b>45</b>
A. Identitas Owner/Founder .....	45
B. Struktur Organisasi .....	46
C. Job analysis dan Job description .....	47
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja .....	53
E. Service Scape (Layout/Flow) .....	54
F. Action Plan & Report.....	56
<b>BAB V.....</b>	<b>59</b>
<b>ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>59</b>
A. Metode Pencatatan Akuntansi .....	59
1. Cash Basis .....	59
2. Accrual basis.....	61
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment) .....	63
1. Tangible Investment .....	63
2. Intangible Investment .....	65



3. Working Capital.....	65
C. Time Value of Money.....	66
1. Present value.....	67
2. Future Value.....	68
D. Pendanaan Investasi .....	68
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan .....	70
1. Variable cost, Fixed cost, Mixed cost .....	71
2. Break Even Point .....	75
3. Cost Volume Profit (CPV).....	76
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow .....	76
1. Operating Budget.....	77
2. Cash Flow Projection.....	79
3. Payback Period.....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	82
LAMPIRAN.....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo J.Kos .....	xi
Gambar 1. 2 Logo J.Kos .....	7
Gambar 1. 3 Lokasi J.Kos .....	8
Gambar 1. 4 Business model canvas J.Kos .....	16
Gambar 2. 1 Kamar J.Kos .....	22
Gambar 2. 2 Layout dapur J.Kos .....	23
Gambar 2. 3 Layout Ruang tamu J.Kos .....	23
Gambar 2. 4 Layout lantai 1 J.Kos.....	23
Gambar 2. 5 Layout lantai 2 J.Kos.....	24
Gambar 3. 1 Persentase umur pasar rumah kost di Karawang.....	29
Gambar 3. 2 Persentase pekerjaan pasar rumah kost di Karawang.....	29
Gambar 3. 3 Persentase pendapatan/uang saku pasar rumah kost di Karawang .....	30
Gambar 3. 4 Persentase tempat tinggal pasar rumah kost di Karawang .....	31
Gambar 3. 5 Market fit J.Kos.....	33
Gambar 3. 6 Kost cempaka residence tipe eksklusif.....	34
Gambar 3. 7 Kost cempaka residence tipe eksklusif.....	34
Gambar 3. 8 Kost cempaka residence tipe eksklusif.....	34

Gambar 3. 9 Kost Om burhan I Karawang barat .....	35
Gambar 3. 10 Kost Om burhan I Karawang barat .....	36
Gambar 3. 11 Kost Om burhan I Karawang barat .....	36
Gambar 4. 1 Struktur organisasi J.Kos.....	47
Gambar 4. 2 Kamar J.Kos .....	54
Gambar 4. 3 Ruang tamu bersama .....	55
Gambar 4. 4 Dapur bersama.....	56

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Fasilitas Pesaing.....	5
Tabel 1. 2 Visi J.Kos.....	9
Tabel 1. 3 Misi J.Kos.....	9
Tabel 1. 4 Analisis SWOT.....	11
Tabel 1. 5 Fasilitas J.Kos.....	13
Tabel 1. 6 Layanan J.Kos.....	14
Tabel 2. 1 Potential maximum production.....	19
Tabel 2. 2 Tabel biaya produksi J.Kos.....	20
Tabel 2. 3 Biaya produksi layanan laundry.....	21
Tabel 2. 4 Biaya produksi layanan penjualan sarapan.....	22
Tabel 3. 1 Kelebihan dan Kekurangan kompetitor 1.....	35
Tabel 3. 2 Kekurangan dan Kelebihan kompetitor 2.....	37
Tabel 3. 3 Program pemasaran.....	39
Tabel 3. 4 Proyeksi penjualan tahun pertama.....	40
Tabel 3. 5 Proyeksi penjualan tahun kedua.....	41
Tabel 3. 6 Proyeksi penjualan tahun ketiga.....	42
Tabel 3. 7 Proyeksi penjualan tahun keempat.....	42
Tabel 3. 8 Proyeksi penjualan tahun kelima.....	43

Tabel 3. 9 Revenue berdasarkan proyeksi penjualan .....	43
Tabel 3. 10 Proyeksi layanan penjualan sarapan .....	44
Tabel 3. 11 Proyeksi penjualan jasa laundry .....	44
Tabel 4. 1 Job description dan Job analysis jabatan.....	48
Tabel 4. 2 Anggaran tenaga kerja .....	53
Tabel 4. 3 Action plan J.Kos .....	56
Tabel 5. 1 Tangible Investment J.Kos.....	64
Tabel 5. 2 Intangible Investment J.Kos.....	65
Tabel 5. 3 Working capital J.Kos.....	66
Tabel 5. 4 Perhitungan pendanaan investasi J.Kos .....	69
Tabel 5. 5 Owner's Equity.....	70
Tabel 5. 6 Fixed cost, Variable cost, Mixed cost .....	72
Tabel 5. 7 Income statement J.Kos .....	78
Tabel 5. 8 Cash flow statement.....	79
Tabel 5. 9 Operating cash flow .....	79

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Turnitin .....	85
------------------------------	----

## ***EXECUTIVE SUMMARY***

**Rumah Kos** adalah suatu bisnis akomodasi yang produk utamanya merupakan kamar beserta fasilitas yang dijual kepada pelanggan yang membutuhkan tempat tinggal jangka pendek untuk kebutuhan tertentu seperti perkuliahan dan pekerjaan.

**Rumah Kos** yang akan dibangun oleh penulis merupakan rumah kos yang memiliki desain industrial minimalis yang memiliki 2 lantai dengan pelayanan yang memperhatikan kebersihan, kenyamanan dan memiliki target bukan hanya memenuhi kebutuhan dasar manusia berupa tempat tinggal tetapi juga membuat calon pelanggan merasa puas dengan menyediakan layanan laundry dan juga layanan penjualan sarapan. Usaha **Rumah Kos** ini berencana akan dibangun dan beroperasi di Jalan Nakula VIII di Perumnas Bumi Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

- Logo

Gambar 1. 1 Logo J.Kos



Sumber : Olahan Penulis, 2023

**J.Kos** merupakan usaha bisnis rumah kos yang dibentuk dari dua kata yaitu **Jerikho** yang diambil dari Alkitab yang dapat diartikan sebagai Benteng yang tebal, kuat dan aman yang melindungi orang yang tinggal didalamnya dan **Kos** yang berarti bisnis produk yang menjual kamar kepada suatu individu atau kelompok sesuai dengan perjanjian pembayaran.



## DAFTAR PUSTAKA

Banjarnahor, dkk (2021). *Strategi Bisnis Pariwisata*. Medan : Yayasan Kita

Menulis

Galavan, Robert (2014). *Doing Business Strategy*. Ireland : NuBooks

Dessler, Gary. (2015). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Salemba

Empat. hlm 82

Dipayanti, dkk (2022). *Riset Pemasaran*, ctk. Pertama. Banten: Unpam Press.

hlm 4

Fahmi, Irham(2018). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta hlm

100

Ivancevich, John M., et al., (2014). *Organizational Behavior and Management*.

*10thEdition*. New York: McGraw-Hill Education Halaman 473

Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2008. “Definisi Akomodasi”. Pusat Bahasa.

Tersedia di ; <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses Pada 16 April 2023

Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2008. “Definisi Indekos”. Pusat Bahasa. Tersedia

di ; <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses Pada 16 April 2023

Khusnul, Fatkhiatur (2012). Analisis Pengaruh Capital Expenditure, Sales

Growth, Profitability, Size, Dan Rating Premium Terhadap Struktur

Modal. Skripsi. Universitas Diponegoro. Semarang.

Kirana, D. H. (2020). *The Analysis Of Aggregate Planning Implementation To*

*Satisfy The Changes Of Consumer Demand In PT.PIC*. Jurnal Ekonomi

Dan Bisnis Terapan, 16(2), halaman 21–29

Kotler, Philip and Amstrong. (2015). *Principle of Marketing*. 15th edition, New

Jersey: Prentice-Hall Published. Hal 253

Kurniawan (2014). *Hukum Perusahaan : Karakteristik Badan Usaha Berbadan Hukum dan Tidak Berbadan Hukum di Indonesia*, ctk. Pertama. Yogyakarta : Genta Publishing. hlm. 7

L. B. Hasiholan dan Y. R. DJ, “Strategi Positioning Dalam Upaya Membangun Brand,” J. Penelit. IPTEKS, vol. 4, no. 2, hlm. 229–240, 2019.

Manahan P. Tampubolon. (2014). *Manajemen Operasi dan Rantai Pemasok (Operation and Supply-chain Management)*, Jakarta: Mitra Wacana Media. hlm 41

P. Pujiyanto, D. Djamaludin, dan A. T. Haryono, “SALES IMPROVEMENT STRATEGY BY IMPROVING THE FREQUENCY OF VISIT SALES FORCE (Study at Marga Nusantara Jaya in Blora Regency Area),” J. Manag, vol. 4, no. 4, 2018.

Pan, dkk (2013). *Interplay of Computer and Paper based Sketching in Graphic Design*. International Journal Technology Design Education.

Purwanti, Ari dan Darsono Prawironegoro. (2013). *Akuntansi Manajemen*. Jakarta: Mitra Wacana Media. hlm 177

Rangkuti, Fredy (2013). *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama. hlm. 19

Rusdiana, (2014) *Manajemen Operasi*. Jakarta: Pustaka Setia. hlm 192

Tjiptono Fandy, Anastasia Diana (2020) *Pemasaran*. Yogyakarta: Andi. hlm 3

Zaenal Abidin and Dewi Ariani (2014), ‘Pengaruh Modal Kerja Bersih Terhadap Laba Bersih Pada Pt Soelina Inter Karya Processing’, KREATIF Jurnal Ilmiah Prodi Manajemen Universitas Pamulang

Zeithaml, Valarie A, dan Bitner, Mary Jo, (2013), *Service Marketing, 6th Edition*, McGraw-Hill Education. hlm 278