

BISNIS MODEL CANVAS

KOST EKSKLUSIF TULIP

DI LIPPO KARAWACI KOTA TANGERANG

TUGAS AHKIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan

Program Studi Divisi Kamar



Disusun oleh:

HERNITA ULFAH YUNIANTI

2020404017

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2024

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR
KOST EKSKLUSIF TULIP

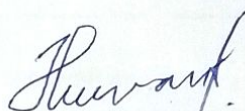
NAMA : Hernita Ulfah Yunianti
NIM : 2020404017
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



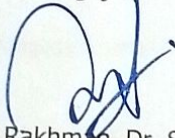
Indra Saftara, S.Sos., M.AP
NIP. 19650906 199303 1 002

Pembimbing Pendamping,




Drs. Dede Kuswandi, M. Hum.
NIP. 19651026 199703 1 001

Penguji I,



Cecep Ucu Rakhman, Dr., S.sos., MM
NIP. 19761229 200802 1 001

Penguji II,



Rudy P. Siahaan, S.Sos., MM.Par
NIP. 19701125 200212 1 001

Bandung, 22 February 2024

Mengetahui,

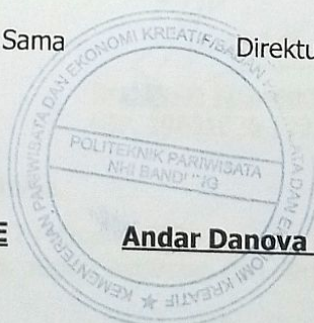
Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE

Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc., CHE



PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Hernita Ulfah Yunianti
Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 07 Juni 1997
NIM : 2020404017
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul: **"Kost Eksklusif Tulip"** 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, 22 December 2023


METERAI
TEMBEL
K0153ALX018781545
Hernita Ulfah Yunianti
2020404017

KATA PENGANTAR

Puji dan syukuri penulis sampaikan kepada Allah Swt. atas semua rahmat nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sesuai dengan harapan dan waktu yang diberikan, Ada pun judul Tugas Akhir yang penulis selesaikan dengan judul **“Kost Eksklusif Tulip”** penulisan Tugas hkir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam menepuh program studi Diploma III Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Penulisan Tugas Akhir ini tidak mungkin terlaksanakan tanpa bimbingan, saran dan bantuan banyak pihak.

Dengan terlaksanakannya penulisan Tugas Akhir ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah bersedia membantu dan memberikan data dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini. Terima kasih penulis kepada pihak yang terhormat:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.sc, Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par. CHE, kepala bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan kerja sama Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudir Saepudin, S.ST.Par., Ketua Jurusan Hospitality Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., M.M.Par.,CHE , Ketua program studi Divisi kamar dan juga selaku Pembimbing Akademik.
5. Bapak Indra Saftara, S.Sos., M.AP dan Bapak Drs. Dede Kuswandi, M.HUM. , Dosen Pembimbing Tugas Akhir penulis yang telah berkenan

menyediakan waktu, membantu, serta memberi masukan kepada penulis dalam proses menyusun Tugas Akhir ini sehingga dapat selesai dengan tepat waktu.

6. Seluruh Dosen, Instruktur dan Tenaga Kependidikan Program Studi Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang telah menyediakan waktu serta dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas akhir ini dengan tepat waktu.
7. Kedua Orang tua saya, Bapak Komar Rachmat dan Ibu Dewi selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Seluruh teman-teman seperjuangan yang selalu senantiasa memberikan masukan serta semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Ericko Octaviatio teman penulis yang selalu memberikan motivasi serta masukan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Demikian yang dapat penulis sampaikan, penulis menyadari masih banyak nya kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Oleh karna itu penulis mengharapkan ada nya saran dan masukan yang membangun untuk memperbaiki Tugas Akhir ini, karna pada akhir nya akan menjadi kebanggan bagi penulis jika Usulan Penelitian ini menjadi bermanfaat bagi para pembaca.

Bandung, 22 December 2023

Penulis

DAFTAR ISI

BAB I DESKRIPSI BISNIS	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum	6
C. Visi dan Misi	10
D. Analisis SWOT	10
E. Spesifikasi Produk dan Jasa	13
F. Jenis Badan Usaha	14
BAB II ASPEK PRODUK / JASA	15
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	15
B. Analisis Keunggulan Produk/Jasa	19
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi	22
D. Penyajian dan Kemasan Produksi	27
E. Mekanisme Quality Check	28
BAB III RENCANA PEMASARAN	31
A. Riset Pasar	31
B. Validasi Produk	36
C. Kompetitor	40
D. Program Pemasaran	41
E. Media Pemasaran	45
F. Proyeksi Penjualan	46
BAB IV ASPEK SUMBER DAYA MANUSIA DAN OPERASIONAL	49
A. Identitas Owners/Founders	49
B. Organisasi	50
C. Job Analysis dan Job Description	51
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	56
E. Service Scape(Layout/Flow)	57
F. Action Plan dan Report	62
BAB V ASPEK KEUANGAN	66
A. Metode Pencatatan Akutansi	66
B. <i>Capital Expenditure</i>	67

C. Time Value Of Money (<i>Nilai Waktu Uang</i>)	78
D. Pendanaan Investasi (Agency Theory)	80
E. Penentuan Titik impas dan Laba yang Diharapkan.....	82
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Laju Pertumbuhan Penduduk Di Kota Tangerang	3
Tabel 2. Analisis S.W.O.T	11
Tabel 3. Kapasitas Produk Usaha Kost Eksklusif Tulip.....	23
Tabel 4. Biaya Produksi Awal Kamar Tipe Standard	24
Tabel 5. Biaya Produksi Awal Kamar Tipe Studio.....	24
Tabel 6. Perhitungan Nilai Jual Produk Kost Eksklusif Tulip.....	25
Tabel 7. Rencana Tingkat Penjualan Kamar Kost Eksklusif Tulip.....	27
Tabel 8. Potensial Maximum Room Sale Kost Eksklusif Tulip.....	46
Tabel 9. Target Penjualan Kamar Tahun Ke-1	46
Tabel 10. Target Penjualan Kamar Tahun Ke-2	47
Tabel 11. Target Penjualan Tahun Ke-3.....	47
Tabel 12. Target Penjualan Kamar Tahun Ke-4.....	48
Tabel 13. Target Penjualan Kamar Tahun Ke-5	48
Tabel 14. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja Kost Eksklusif Tulip.....	57
Tabel 15. Action Plan Kost Eksklusif Tulip	64
Tabel 16. Tangibel Investment Dari Kost Eksklusif Tulip	67
Tabel 17. Tarif Dari Masa Penyusutan	71
Tabel 18. Depresiasi Tangibel Kost Eksklusif Tulip.....	73
Tabel 19. Working Capital Dari Kost Eksklusif Tulip	77
Tabel 20. Investment Structure	81
Tabel 21. Pendanaan Investasi	81
Tabel 22. Variable Cost Dari Kost Eksklusif Tulip	82
Tabel 23. Fixed Cost Dari Kost Eksklusif Tulip	83
Tabel 24. Income Statement Kost Eksklusif Tulip.....	87
Tabel 25. Project Cash Flow Kost Eksklusif Tulip	88
Tabel 26. Payback Period Kost Eksklusif Tulip	88

DAFTAR GAMBAR

gambar 1. Logo Kost Eksklusif Tulip	viii
Gambar 2. Data Kota Tangerang	2
Gambar 3. Respon Masyarakat Terhadap Perencanaan Kost Eksklusif Tulip	4
Gambar 4. Respon Masyarakat Terhadap Perencanaan Kost Eksklusif Tulip	4
Gambar 5. Respon Masyarakat Terhadap Perencanaan Kost Eksklusif Tulip	5
Gambar 6. Respon Masyarakat Terhadap Perencanaan Kost Eksklusif Tulip	5
Gambar 7. Respon Masyarakat Terhadap Perencanaan Kost Eksklusif Tulip	6
Gambar 8. Lokasi Bisnis	9
Gambar 9. Design Kamar Tipe Standard	16
Gambar 10 Design Kamar Tipe Studio	17
Gambar 11. Design Taman Kecil Di Lantai Satu	18
Gambar 12. Design Dapur Bersama Dan Area Bersantai	18
Gambar 13. Design Rooftop Lantai Tiga Di Sertai Fasilitas Jacuzzi	19
Gambar 14. Design Fasilitas Tempat Penitipan Kucing	19
Gambar 15. Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	37
Gambar 16. Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	37
Gambar 17. Gambar Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	38
Gambar 18. Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	38
Gambar 19. Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	39
Gambar 20. Respon Masyarakat Mengenai Validasi Produk	39
Gambar 21. Rumah Kos Kutu Buku	40
Gambar 22. Mahkota Residence	41
Gambar 23. Struktur Organisasi Kost Eksklusif Tulip	50
Gambar 24. Service Scape (Layout/Flow) Kost Eksklusif Tulip Lantai 1	58
Gambar 25. Service Scape (Layout/Flow) Kost Eksklusif Tulip Lantai 2	59
Gambar 26. Service Scape (Layout/Flow) Kost Eksklusif Tulip Lantai 3	59
Gambar 27. Desain Tipe Kamar Standard	60
Gambar 28. Desain Tipe Kamar Studio	60
Gambar 29. Desain Dapur Bersama Kost Eksklusif Tulip	61
Gambar 30. Desain Tempat Penitipan Kucing Kost Eksklusif Tulip	61

Gambar 31. Desain Taman Kecil di lantai 1 di Kost Ekskluaf Tulip 62

EXECUTIVE SUMMARY

Nama atau branding adalah sebuah identitas bagi segala jenis usaha sebagai salah satu identitas yang melekat untuk sebuah usaha agar dikenali dan diingat oleh masyarakat, selain nama suatu usaha juga harus memiliki sebuah logo yang menjadi salah satu pelengkap identitas suatu usaha.

Kost Eksklusif Tulip merupakan nama yang akan penulis gunakan dalam menamai usaha yang di rancang ini. Nama Kost Eksklusif Tulip ini memiliki arti keindahan, kenyamanan dan kebersihan seperti di hotel selain itu memiliki konsep modern minimalis yang dimana mengikuti zaman sekarang yang dimana banyak nya orang yang mementingkan kenyamanan dan kebersihan serta fasilitas yang modern, Usaha bisnis kos ini terletak di daerah yang cukup strategis yaitu Lippo Karawaci Kota Tangerang, Berikut logo yang penulis rancang:

Gambar 1.

Logo Kost Eksklusif Tulip



Sumber: *Penulis, 2023*

DAFTAR PUSTAKA

- Aditiya, I. M. (2023, November). *Booming Cities: 10 Kabupaten/Kota Paling Berkembang di Indonesia 2020*. Retrieved from goodnewsfromindonesia.id:
<https://www.goodnewsfromindonesia.id/2021/01/15/booming-cities-10-kabupaten-kota-paling-berkembang-di-indonesia-2020>
- Adri. (2023, september). *Analisis SWOT Menurut Freddy 2013: Mengungkap Rahasia Sukses Berbisnis dengan Gaya Santai*. Retrieved from Takterlihat: https://takterlihat.com/materi-analisis-swot-menurut-freddy-2013/#Apa_itu_Materi_Analisis_SWOT_Menurut_Freddy_2013
- Fadhil, M. (2022, October). *Mengenal Perusahaan Perseorangan*. Retrieved from klikpajak:
<https://klikpajak.id/blog/usaha-perseorangan/>
- Hartono, A. (2023). 170609184_bab 2. 4 BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI , 6.
- Jamaludin, A. (023). UNIKOM_Arif J_BAB II. *ELibrary UNIKOM*, 4.
- Laily, I. N. (2023, Desember). *Pengertian Variable Cost Beserta Ciri-Ciri, Jenis, dan Contohnya*. Retrieved from katadata.co.id: <https://katadata.co.id/intan/finansial/620f4f90a1fc4/pengertian-variable-cost-beserta-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya>
- Lathifa, D. (2023, October). *Penting! 5 Dokumen Legalitas yang Wajib Dimiliki Perusahaan*. Retrieved from online-pajak: <https://www.online-pajak.com/seputar-efiling/dokumen-legalitas-perusahaan>
- Nadia. (2023, november). *7 Daftar Perusahaan di Tangerang dan Prospek Karirnya*. Retrieved from jendela360: <https://jendela360.com/info/7-daftar-perusahaan-di-tangerang-dan-prospek-karirnya/>
- NISP, O. (2023, November). *Pengertian Badan Usaha, Ini Bentuk dan Jenis-Jenisnya!* Retrieved from OCBC.ID: <https://www.ocbc.id/id/article/2023/07/31/badan-usaha-adalah>
- NISP, R. O. (2023, Desember). *Apa itu Net Working Capital? Arti, Komponen & Cara Menghitung*. Retrieved from OCBC: <https://www.ocbc.id/id/article/2022/03/11/net-working-capital-adalah>
- OCBC. (2023, Desember). *Apa Itu Depresiasi, Jenis, Contoh, & Cara Menghitungnya*. Retrieved from OCBC: <https://www.ocbc.id/id/article/2021/08/20/depresiasi-adalah>
- OCBC. (2023, Desember). *Intangible Asset: Pengertian, Karakteristik, Manfaat & Contoh*. Retrieved from OCBC: <https://www.ocbc.id/id/article/2023/02/16/intangible-asset-adalah>
- Oktaviani, N. (2022). URGENSI LEGALITAS USAHA BAGI INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH (IKM). 58.+504-511+Ni+Nyoman+Nia+Oktaviani, 1 dan 5.
- pengadaian, s. (2023, Desember). *Cash Flow: Pahami Pengertian, Jenis, dan Cara Mengaturnya*. Retrieved from sahabat pengadaian:
<https://sahabat.pengadaian.co.id/artikel/inspirasi/mengetahui-cash-flow-bisnis-dan-cara-mengaturnya>

- Properti, A. (2023, September). *rumah.com Kavling Dijual Di Dormitory Lincoln Drive Lippo Karawaci*. Retrieved from rumah.com: <https://www.rumah.com/listing-properti/dijual-kavling-dijual-di-dormitory-lincoln-drive-lippo-karawaci-oleh-michael-stephanus-19969763#location>
- repository.ump. (2016). ARIF HARI PRASETYO_BAB 2. *repository.ump ARIF HARI PRASETYO_BAB 2*, 7.
- Rizeki, D. N. (2022, October). *Memahami Pengertian Badan Usaha, Ciri-ciri, sampai Tujuannya*. Retrieved from majoo: <https://majoo.id/solusi/detail/badan-usaha>
- Rukita. (2023, November). *Rukita Kutu Buku Karawaci*. Retrieved from Rukita: <https://www.rukita.co/place/kutu-buku-karawaci>
- Saretta, I. R. (2023, Desember). *Break Even Point: Pengertian, Tujuan, Manfaat, dan Cara Menghitungnya*. Retrieved from cermati: <https://www.cermati.com/artikel/break-even-point-pengertian-tujuan-manfaat-dan-cara-menghitungnya>
- Sartika, D. (2023, Desember). *Mengenal metode pencatatan akuntansi dan cara kerjanya dalam bisnis*. Retrieved from Hasmicro: <https://www.hashmicro.com/id/blog/mengenal-metode-pencatatan-akuntansi-dan-cara-kerjanya-dalam-bisnis/>
- Suak, A. (2023). ANALISIS PENENTUAN HARGA POKOK PRODUKSI DAN. *LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, daHukum)*, 809.
- Tangerang, B. p. (2023, November). *Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun, di Kota Tangerang Menurut Kecamatan, 2022*. Retrieved from Badan pusat statistik kota tangerang: <https://tangerangkota.bps.go.id/statictable/2023/03/07/24/penduduk-laju-pertumbuhan-penduduk-per-tahun-di-kota-tangerang-menurut-kecamatan-2022.html>
- Tangerang, B. P. (2023, November). *Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun, di Kota Tangerang Menurut Kecamatan, 2022*. Retrieved from Badan pusat statistik kota tangerang: <https://tangerangkota.bps.go.id/statictable/2023/03/07/24/penduduk-laju-pertumbuhan-penduduk-per-tahun-di-kota-tangerang-menurut-kecamatan-2022.html>
- unsil, r. (2023). 8. BAB II. *repositori unsil*, 24.
- Warisman, S. S. (2015, October). *Pentingnya Legalitas Usaha, Cermati Manfaatnya!* Retrieved from infiniti.id: <https://www.google.com/search?q=manfaat+legalitas+usaha&oq=manfaatt+legali&aqs=chrome..69i57j0i13i512l2j0i22i30l6.34121j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
- Yogyakarta, U. A. (2023). 5 BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI. *E-Jurnal uajy*, 7.