

BISNIS MODEL CANVAS
COWORKING SPACE DI LEMBANG BANDUNG

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan
Program Diploma III
Program Studi Divisi Kamar



Oleh :

LAURA HELENE

NIM : 2020404029

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITY

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2023

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR/PROYEK AKHIR

"PERENCANAAN COWORKING SPACE DI LEMBANG BANDUNG"

NAMA : LAURA HELENE
NIM : 2020404029
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Dastri Indra. S.IP., MM., CHE.
NIP. 19721010 2005 02 1 001

Pembimbing Pendamping,



R. Kusherdyana. Dr., Drs., M.Pd.
NIP. 19640630 198703 1 001

Bandung, 21 Desember 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



Ni Gusti Made Kerli Utami. BA., MM.PAR., CHE.
NIP. 19710316 199603 2 001

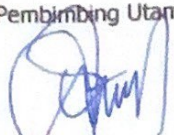
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

" BISNIS MODEL CANVAS COWORKING SPACE DI LEMBANG BANDUNG"

NAMA : Laura Helene
NIM : 2020404029
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



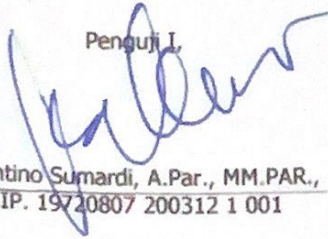
Dasril Indra, S.IP., MM., CHE.
NIP. 19721010 2005 02 1 001

Pembimbing Pendamping,



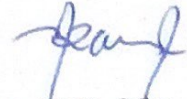
R. Kusherdyana. Dr., Drs., M. Pd.
NIP. 19640630 198703 1 001

Penguji I,



Valentino Sumardi, A.Par., MM.PAR.,
NIP. 19720807 200312 1 001

Penguji II,



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

Bandung, 16 Februari 2024

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama

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

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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



PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Laura Helene
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 02 July 2000
NIM : 2020404029
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul : “ **Perencanaan Bisnis Coworking Space Di Lembang, Bandung**” 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 STP 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 Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung ini serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 2 January 2023

Yang membuat pernyataan



Laura Helene

2020404029

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, dengan limpah rahmat, anugerah telah memberi kesempatan untuk menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini yang berjudul “Coworking Space Di Lembang Bandung” dengan rasa syukur dan berharga yang mendalam. Penulisan tugas akhir ini merupakan hasil dari perjalanan Pendidikan penulis selama tiga tahun di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Maksud dan tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi pada program studi Divisi Kamar Diploma III di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis telah menerima berbagai bentuk dukungan, masukan, serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan proposal ini. Tidak dapat disangkal bahwa penulis telah mengupayakan segala kemampuan yang dimiliki untuk menyelesaikan proposal ini. Penulis juga menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki ruang untuk perbaikan dan bahwa penyelesaian tugas akhir ini tidak akan menjadi kenyataan tanpa dukungan dari berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi berharga. Karena itu penulis ingin mengungkapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.sc yang menjabat sebagai Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par. CHE, yang menjabat sebagai Kepala Bagian Administrasi Kemahasiswaan dan Kerjasama di Politeknik Pariwisata NHI Bandung dan juga sebagai Dosen Pembimbing I. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami sebagai dosen mata kuliah Bisnis Hospitaliti. Memberikan masukan, nasehat dan bimbingan yang berharga kepada penulis dengan penuh dedikasi serta meluangkan waktu untuk membimbing penulis hingga berhasil menyelesaikan proposal yang diusulkan ini.
3. Bapak Pudin Saepudin, S.ST.Par., yang menjabat sebagai Ketua Jurusan Hospitality di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., M.M.Par, yang menjabat sebagai Ketua Program Studi Divisi Kamar. Ibu Eka Nuraisah Rosiana telah memberikan kontribusi berupa masukan yang berharga.
5. Bapak Dasril Indra, S.IP., MM., CHE. Pelaku dosen pembimbing pertama penulis. Bapak Dasril Indra selalu membimbing dengan baik dan memberikan masukan untuk pemecah masalah yang tepat.
6. Bapak R. Kuserdyana, Dr., Drs., M.Pd. Sebagai dosen pendamping. Bapak R. Kuserdyana telah membimbing penulis serta memberikan masukan untuk menyelesaikan proposal Tugas Akhir.

7. Kepada keluarga saya yang sangat membantu penyusunan tugas akhir penulis. Selalu memberikan semangat dan motivasi yang tiada hentinya baik itu nasehat, masukan.
8. Kepada teman-teman kelas Red Eagle sejawat seperjuangan terima kasih selalu memberikan dukungan dan menghibur penulis selama proses penyusunan proposal tugas akhir.

Itu adalah semua yang ingin penulis sampaikan, semoga proposal ini bermanfaat dan diterima dengan baik, meskipun memiliki beberapa kelemahan dan kekurangan.

Bandung, 22 Desember 2023

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
EXECUTIVE SUMMARY	ix
BAB I DESKRIPSI BISNIS	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran umum bisnis	6
C. Visi dan Misi Usaha.....	12
D. Analisis S.W.O.T	12
E. Spesifikasi Produk/Jasa.....	15
F. Jenis Badan Usaha	19
G. Aspek Legalitas.....	19
BAB II ASPEK PRODUK.....	21
A. Daftar dan Deskripsi Produk	21
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	24
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi	26
D. Penyajian Kemasan Produk.....	30
E. Mekanisme Quality Check	30
BAB III ASPEK PEMASARAN.....	32
A. Riset Pasar	32
B. Validasi Produk.....	39
C. Kompetitor	41
D. Program Pemesanan	45
E. Media Pemasaran	48
F. Proyeksi Penjualan	52
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERASIONAL	56
A. Identitas Owners/Founders	56

B. Struktur Organisasi	57
C. Job Analyst dan Job Descriptions.....	58
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	68
E. Service Scape (Layout / Flow).....	70
F. Action Plan & Report.....	75
BAB V ASPEK KEUANGAN	77
A. Metode Pencatatan Akuntansi	77
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment).....	78
C. Pendanaan Investasi	84
D. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan.....	84
E. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	88
DAFTAR PUSTAKA	91
BIODATA PENULIS	92
LAMPIRAN HASIL TURNITIN	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bussines Model Canvas.....	6
Gambar 1.2 Logo The Think Space	9
Gambar 1.3 Lounge The Think Space	16
Gambar 1.4 Raffles Meet	17
Gambar 1.5 Ritz Meet	17
Gambar 1.6 Pantry	18
Gambar 1.7 Toilet	18
Gambar 1.8 Standard Room	19
Gambar 2.1 Raffles Meet	22
Gambar 2.2 Ritz Meet	23
Gambar 2.3 Coworking Space	23
Gambar 2.4 Standard Room	24
Gambar 3.1 Ruangreka.....	42
Gambar 3.2 Freenovation Sidehouse	43
Gambar 3.3 Conclave Bandung	44
Gambar 3.4 Brosur Halaman 1.....	50
Gambar 3.5 Brosur Halaman 2.....	50
Gambar 4.1 Struktur Organisasi The Think Space	57
Gambar 4.2 Tata Letak The Think Space	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Idntifikasi S.W.O.T	13
Tabel 1.2 Analisis Matriks S.W.O.T	14
Tabel 2.1 Tahapan Perencanaan Produksi.....	27
Table 2.2 Rencana Biaya Produksi The Think Space	29
Tabel 3.1 Strength and Weaknesses Ruangreka.....	43
Tabel 3.2 Strength and Weaknesses Freenovation Sidehouse	44
Tabel 3.3 Strength and Weaknesses Conclave bandung	45
Tabel 3.4 Maximum Potential Production	53
Tabel 3.5 Proyeksi Penjualan The Think space Tahun Ke-1	53
Tabel 3.6 Proyeksi Penjualan The Think space Tahun Ke-2.....	54
Tabel 3.7 Proyeksi Penjualan The Think space Tahun Ke-3	54
Tabel 3.8 Proyeksi Penjualan The Think space Tahun Ke-4.....	54
Tabel 3.9 Proyeksi Penjualan The Think space Tahun Ke-5.....	55
Tabel 4.1 Analisis Operations	57
Tabel 4.2 Analisis HRD	60
Tabel 4.3 Analisis Sales	61
Tabel 4.4 Marketing Communication	62
Tabel 4.5 Content Creator	63
Table 4.6 Analisis Receptionist.....	64
Tabel 4.7 Analisis Housekeeping	65
Table 4.8 Analisis Engineer	66
Tabel 4.9 Analisis Security	67
Tabel 4.10 Perhitungan Gaji.....	68
Tabel 4.11 Action plan	76
Tabel 5.1 Tarif dan Masa Penyusutan Kelompok harta Berwujud	80
Table 5.2 Tarif dan Masa Penyusutan Harta Tak Berwujud	81
Tabel 5.3 Tangible Investment.....	81
Tabel 5.4 Itagible Investment The Think Space	83

Tabel 5.5 Working Capital	83
Tabel 5.6 Variable Cost The Think Space	85
Tabel 5.7 Fixed Cost The Think space	86
Tabel 5.8 Income Statement Proforma.....	89
Tabel 5.9 Cash Flow Projection	90
Tabel 5.10 Payback Period.....	90

EXECUTIVE SUMMARY



Ruang *meeting The Think Space* adalah salah satu Ruang *meeting* di Bandung, tepatnya di JL.Karyawangi,Parongpong, Bandung, 40559 Blok C2 – 2, Jawa Barat. Bisnis Coworking Space Merupakan bisnis yang bertujuan membantu para pekerja agar memiliki tempat berdiskusi yang nyaman, Coworking space ini akan memiliki 2 jenis *meeting room*. Ruangan individu dengan kapasitas 30 orang. Dengan masing-masing harga yang berbeda. Dengan modal usaha sebesar Rp. 750.000.000 dan profit kembali pada tahun pertama. *The Think Space* marketing menggunakan website dan juga social media (Instagram, TiikTok). Target pasar dari bisnis ini berfokus pada wiraswasta, Pendidikan, akomodasi, *entrepreneur, start up*.

Selain itu suasana *Coworking Space* (ruang *meeting*) dan kualitas layanan di *The Think Space* sangat mempengaruhi fluktuasi kepuasan dan loyalitas kepuasan konsumen tersebut. Yang membedakannya *The Think Space* ini dengan yang lain adalah dari fasilitas yang sangat memadai, ruangan yang sejuk, jauh dari keramaian kendaraan. Ruang *meeting* yang langsung menghadap taman membuat suasana tenang. Target pasar dari *The Think Space* adalah mahasiswa, karyawan, dan pemerintah, bisnis swasta.,organisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- CNBC Indonesia.(2019, Januari Selasa). *Mengukur untung investasi coworking space*. Retrieved from *cncbindonesia*:
<https://www.cncbindonesia.com/mymoney/20190108161656-74-49599/mengukur-untung-investasi-coworking-space>
- Nurdifa, a.r. (2023, Februari Sabtu). *Semakin Ngetren, Begini Sejarah Coworking Space Di Indonesia, Pertama Kali Hadir Di Kota Ini*. Retrieved From *Harian Jogja*:
<https://ekbis.harianjogja.com/read/2023/02/04/502/1125272/sekamin-ngetren-begini-sejarah-coworking-space-di-indonesia-pertama-kali-hadir-di-kota-ini>.
- Publication. (2008, juni 1). *Identitas bisnis*. Retrieved from www.media.neliti.com:
<https://media.neliti.com/media/publications/102703-id-komunikasi-dalam-manajemen-reputasi-korp.pdf>
- Rangkuti. (2016,mei 15). *Analisis SWOT*. Retrieved from www.ejournal.unsrat.ac.id:
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/39504/35902>
- Riel,V. (1995, jubi 1). *Indentitas bisnis*. Retrieved from <https://media/publications/102703-ID-komunikasi-dalam-manajemen-reputasi-korp.pdf>: <https://media.neliti.com/media/publication/102703-ID-komunikasi-dalam-manajemen-reputasi-korp.pdf>
- Ril, V. (1995: 29, July 10). *Identitas bisnis*. Retrieved from www.e-journal.uajy.ac.id: <https://e-journal.uajy.ac.id/561/2/1KOM03313.pdf>
- Rukmi2, A. L. (2022). Pengaruh kualitas pelayanan dan kepuasan. Itenas, 1.
- The 101. (2017, 29 senin). *Mengenal Lebih Dalam: Apa itu Coworking Space?* Retrieved from *cohive.space*:
<https://cohive.space/blogs/lifestyle/mengenal-lebih-dalam-apa-itu-coworking-space-choive/>
- Vantage. (2020, April Selasa). *COWORKING SPACE: DEFINISI, SEJARAH DAN MANFAATNYA DI INDONESIA*. Retrieved from *vantage-office*:
<https://www.vantage-office.com/id/article/coworking-space-definisi-sejarah-dan-manfaatnya-di-indonesia>