

Bisnis Model Canvas
“PENGEMBANGAN KOS PONDOK PUANG”

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan

Program Diploma III

Program Studi Divisi Kamar



Oleh :

SRI RESKI SEPTI YANTI

Nomor Induk Mahasiswa : 2020404018

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2024

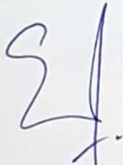
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

"PENGEMBANGAN KOS PONDOK PUANG"

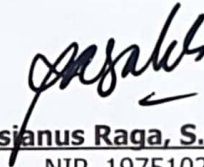
NAMA : Sri Reski Septi Yanti
NIM : 2020404018
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



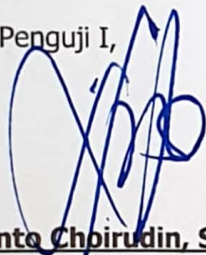
Eka Nuraisah Rosiana, S.ST. Par., MM.Par., CHE
NIP. 19840225 200912 2 003

Pembimbing Pendamping,



Marsianus Raga, S.ST.Par., MM.Par., CEE
NIP. 19751024 200902 1 001

Penguji I,



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

Penguji II,



Ita Maemunah, SST.Par., MM.Par., CHE.
NIP. 19761226 201101 2 003

Bandung, 19 Februari 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 : Sri Reski Septi Yanti
Tempat/Tanggal Lahir : Makassar, 12 September 2002
NIM : 2020404018
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul : **“PENGEMBANGAN KOS PONDOK PUANG”** 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 Bandung ini serta peraturan- peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 16 Januari 2024
Yang membuat pernyataan


Sri Reski Septi Yanti
2020404018

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang dengan limpah rahmat, anugerah telah memberi kesempatan untuk menyusun Tugas Akhir ini. Adapun Tugas Akhir yang penulis ajukan adalah **“PENGEMBANGAN KOS PONDOK PUANG”**. Tugas akhir ini diajukan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Diploma III Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Selama proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis telah menerima berbagai bentuk dukungan, masukan, serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan untuk diperbaiki dan bahwa penyelesaian tugas akhir ini tidak akan menjadi kenyataan tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengungkapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.sc, sebagai Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par. CHE, sebagai Kepala Bagian Administrasi Kemahasiswaan dan Kerjasama di Politeknik Pariwisata NHI Bandung
3. Bapak Pudir 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.,CHE yang menjabat sebagai Ketua Program Studi Divisi Kamar dan juga sebagai Dosen Pembimbing Utama. Ibu Eka Nuraisah Rosiana telah memberikan kontribusi berupa masukan yang berharga, bimbingan, dan arahan yang baik kepada penulis, dan telah penuh dedikasi meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Marsianus Raga, S.St.Par.,MM.Par.,CEE, sebagai Dosen Pembimbing Pendamping. Bapak Marsianus Raga, yang telah memberikan arahan metode penulisan yang sangat berharga, bimbingan, serta arahan kepada penulis dengan penuh dedikasi, dan telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
6. Orang tua yang senantiasa memberikan doa serta dukungan kepada penulis dalam usaha menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Kepada rekan- rekan satu kelas Red Eagle dan seluruh rekan mahasiswa/i program studi Divisi Kamar Angkatan 2020 BLT Group yang memberikan dukungan juga memberikan motivasi kepada penulis, yang diperlukan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Cewek-cewek Red Eagle yang selalu ada untuk penulis ketika ingin curhat dan berkeluh kesah semoga kita semua sukses dengan jalannya masing-masing.

9. 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.
10. Dan yang terakhir, kepada perempuan sederhana namun terkadang sangat sulit dimengerti isi kepalanya, sang penulis karya tulis ini, diri saya sendiri, Sri Reski Septi Yanti. Seorang perempuan yang berumur 21 tahun saat menciptakan karya tulis ini namun terkadang sifatnya masih seperti anak kecil. Terima kasih telah hadir di dunia walaupun mungkin tidak sedikit yang tidak ikut serta merayakan hadirimu di dunia namun selalu bersyukur karena banyak pula manusia yang dengan bahagia merayakan kehadiranmu di dunia. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini melewati banyaknya rintangan hidup yang tidak tertebak adanya. Terima kasih tetap memilih hidup dan merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini, walaupun seringkali merasa putus asa atas apa yang diusahakan dan belum berhasil namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba. Berbahagialah selalu dimanapun berada, Sri berada. Rayakan selalu kehadiranmu di dunia semua hal yang membuatmu hidup. Pastikan jiwamu selalu menjadi bagian dari hal baik di alam semesta, semoga engkau lahir berkali-kali.

Itu adalah semua yang ingin penulis sampaikan, semoga tugas akhir ini bermanfaat dan diterima dengan baik, meskipun masih ada beberapa kekurangan.

Bandung, 19 Februari 2024

Sri Reski Septi Yanti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
EXECUTIVE SUMMARY	xi
BAB I DESKRIPSI BISNIS	1
A. Gambaran Umum Bisnis	1
1. Deskripsi Bisnis.....	1
2. Deskripsi Logo dan Nama	4
3. Identitas Bisnis.....	6
B. Visi dan Misi	7
C. Gambaran Umum Model Bisnis.....	10
D. SWOT Analysis.....	11
E. Spesifikasi Produk/ Jasa	15
F. Jenis/Badan Usaha.....	18
G. Aspek legalitas	20

BAB II ASPEK PRODUK/JASA	23
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	23
B. Rencana Pengembangan Produk/Jasa	24
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	29
D. Penyajian Dan Kemasan Produk/Jasa	30
E. Mekanisme Quality Check	35
BAB III RENCANA PEMASARAN	37
A. Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini (Segmen, Target, Positioning).....	37
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru (Segmen, Target, Positioning)	44
1. Segmentasi Pasar	44
2. Target Pasar	45
3. Positioning.....	46
C. Validasi Produk – Market Fit	47
D. Kompetitor.....	51
F. Media Promosi	57
G. Proyeksi Penjualan	58
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....	62
A. Identitas Owners/Founders.....	62

B. Struktur Organisasi.....	63
C. Job Analysis dan Job Description	65
D. <i>Manning Budget</i> /Anggaran Tenaga Kerja.....	67
E. Location, Facility & Equipment.....	68
F. Service Scape (Layout/Flow)	71
G. Action Plan & Report	73
BAB V ASPEK KEUANGAN	75
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	75
B. Capital Expenditure (Identitas Initial Investment)	77
C. <i>Time Value Of Money</i> (Nilai Waktu Uang).....	82
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>).....	85
E. Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan.....	87
F. Identifikasi Cash Inflow dan Outflow	92
DAFTAR PUSTAKA	98

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 1 Logo Pondok Puang.....	5
2. Gambar 2 Lokasi Pondok Puang.....	7
3. Gambar 3 Bmc Pondok Puang.....	9
4. Gambar 4 Bagian Lantai 1	17
5. Gambar 5 Bagian Lantai 2	17
6. Gambar 6 Persentasi Hunian Pondok Puang.....	20
7. Gambar 7 Bukti Sertifikat.....	22
8. Gambar 8 Fasilitas Yang Sudah Ada	26
9. Gambar 9 Fasilitas Yang Baru	27
10. Gambar 10 Fasilitas Kamar Mandi Saat Ini	28
11. Gambar 11 Fasilitas Kamar Mandi Yang Baru	28
12. Gambar 12 Smart Lock	32
13. Gambar 13 Area Bersama Lantai 2.....	32
14. Gambar 14 Area Dapur Bersama.....	33
15. Gambar 15 CCTV Area Lantai 1	34
16. Gambar 16 CCTV Area Lantai 2	34
17. Gambar 17 Kos Batu Bata.....	52
18. Gambar 18 Kos Putri Armina.....	54
19. Gambar 19 Struktur Organisasi.....	64

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1 Laporan 2 Tahun Terakhir Di Tahun 2021	3
2. Tabel 2 Laporan 2 Tahun Terakhir Ditahun 2022	3
3. Tabel 3 Fasilitas Pondok Puang	11
4. Tabel 4 Data Hunian Kos Putri Sekitar Jl. Setiabudi.....	12
5. Tabel 5 Swot Analisis Pondok Puang	13
6. Tabel 6 Laporan Penjualan	37
7. Tabel 7 Positioning Pondok Puang	43
8. Tabel 8 Segmentasi Pasar Pondok Puang	44
9. Tabel 9 Diagram Target Pasar	46
10. Tabel 10 Kelebihan Dan Kekurangan Kos Batu Bata	53
11. Tabel 11 Kelebihan & Kekurangan Kos Putri Armina.....	55
12. Tabel 12 Media Promosi Pondok Puang	58
13. Tabel 13 Potential Maximum Room Sales Pondok Puang	59
14. Tabel 14 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Pertama.....	60
15. Tabel 15 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Kedua	60
16. Tabel 16 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Ketiga	60
17. Tabel 17 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Keempat.....	61
18. Tabel 18 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Kelima	61
19. Tabel 19 Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	68
20. Tabel 20 Indikator Action Pondok Puang	74

21. Tabel 21 Kelebihan & Kekurangan Cash Basis	76
22. Tabel 22 Tangible Investment Pondok Puang Puang	79
23. Tabel 23 Intangible Investment Pondok Puang	80
24. Tabel 24 Working Capital Pondok Puang	82
25. Tabel 25 Investasi Perusahaan.....	87
26. Tabel 26 Pendanaan Perusahaan.....	87
27. Tabel 27 Variable Cost.....	88
28. Tabel 28 Fixed Cost.....	89
29. Tabel 29 Proyeksi Laba Rugi	93
30. Tabel 30 Cash Flow Projection	94
31. Tabel 31 Operating Cash Flow	95

EXECUTIVE SUMMARY

Rumah kos merupakan sebuah layanan jasa akomodasi yang menawarkan suatu penginapan dengan berbagai macam fasilitas dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemilik kos. Pondok Puang adalah bisnis kos keluarga yang dibangun sejak tahun 2008 dengan jumlah kamar pada awalnya hanya 5 dan kamar mandi di luar, namun seiring berjalan waktu pemilik sadar dengan adanya penambahan kamar ini tentunya bertujuan mencari keuntungan. Jadi untuk saat jumlah kamar Pondok Puang ada 15 kamar dengan kamar mandi di dalam. dan tujuan dari Pondok Puang juga menyediakan tempat tinggal sementara untuk mahasiswi yang sedang mencari kos dekat dengan kampus. Kos Pondok Puang berlokasi di Jl. Setiabudi Gg. Puradinata No. 18/174 B 174B Kec. Suka Sari Kel. Gegerkalong, Kota Bandung, Jawa Barat. Kos Pondok Puang merupakan rumah kos biasa seperti pada umumnya yang rencananya tahun akan dikembangkan oleh penulis yaitu dari keamanannya akan ada cctv lalu design interior kamar yang milenial dan berkonsep industrial dengan menjadi lebih aesthetic dan menyediakan fasilitas dapur bersama yang akan disediakan juga mesin cuci yang yang bisa dipakai bersama dan kompor juga.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrew, A. (2021, September 21). *Pengertian Logo*. Retrieved from gamedia.com:
<http://www.gamedia.com/literasi/logo/>
- Baladewa. (2023, september 23). *Jenis – Jenis dan Bentuk Badan Usaha di Indonesia*. Retrieved from www.bhinneka.com: <https://www.bhinneka.com/blog/jenis-jenis-dan-bentuk-badan-usaha-di-indonesia/>
- Fitriya. (2023, Desember 01). Retrieved from Cash Basis adalah:
<https://klikpajak.id/blog/accrual-basis-peredaan-dengan-jenis-laporan-keuangan-cash-basis/>
- Flokq, H. (2020, September 20). *Definisi Kost*. Retrieved from Flokq.com:
<https://www.flokq.com/blog/yang-perlu-kamu-ketahui-tentang-apa-itu-kost>
- Kajian Aspek Legalitas. (2020/2021, September 20). (MAB309), *Studi Kelayakan Bisnis*, 1. Retrieved from www.studocu.com:
<https://www.studocu.com/id/document/institut-pertanian-bogor/studi-kelayakan-bisnis/kajian-aspek-legalitas/35245006>
- Komunal. (2023, Juni 23). Retrieved from Intangible Asset:
<https://depositobpr.id/blog/intangible-asset-adalah>
- Kost, S. (2023, September 30). *Kost Setiabudi*. Retrieved from sewakost.com:
<https://www.sewakost.com/cari/setiabudi-bandung/>
- Pajak, O. (2023, Desember 11). Retrieved from Accrual Basis: <https://www.online-pajak.com/tentang-pph-final/accrual-basis-kenali-lebih-jauh-jenis-laporan-keuangan-ini>
- Ramadhani, N. (2023, Juni 16). Retrieved from Pengertian, Jenis dan Contohnya:
<https://www.akseleran.co.id/blog/tangible-adalah/>
- Tunardy, W. (2017, Okober 1). *10 Kota dengan Peminat Kost Terbanyak*. Retrieved from www.bisniskost.com: https://www.bisniskost.com/kota-dengan-peminat-kost-terbanyak/#2_Bandung
- Zulkarnain, I. (2023, September 8). *Badan Pendapatan Daerah* . Retrieved from <https://jabar.bpk.go.id/pad-kota-bandung-sudah-capai-rp-893-miliar-dari-target-rp24-triliun/>