

**PERENCANAAN BISNIS AKOMODASI “SADA KOS”
DI KABUPATEN KARO**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan
Program Diploma III



Oleh:

ESEKIEL PUTRA SEBAYANG

NIM: 2020404042

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

2024

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Esekriel Putra Sebayang
Tempat/Tanggal Lahir : Kabanjahe, 15 April 2002
NIM : 2020404042
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul : **“Perencanaan Bisnis Akomodasi Sada Kos Di Kabupaten Karo”** 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, 1 Januari 2024
Yang membuat pernyataan,



Esekriel Putra Sebayang
2020404042

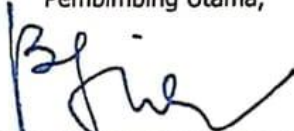
LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

"PERENCANAAN BISNIS AKOMODASI SADA KOS DI KABUPATEN KARO"

NAMA : ESEKIEL PUTRA SEBAYANG
NIM : 2020404042
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



DR. Wisnu Bawa Tarunajaya, SE., MM
NIP. 19620901 198703 1 001

Pembimbing Pendamping,



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

Bandung, 22 Desember 2023

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



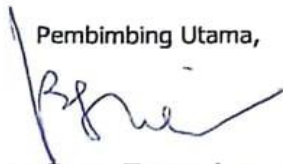
W. Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par., CHE
NIP. 19710316 199603 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

PERENCANAAN BISNIS AKOMODASI "SADA KOS" DI KABUPATEN KARO

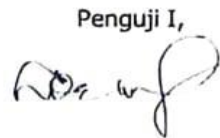
NAMA : Esekiel Putra Sebayang
NIM : 2020404042
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,


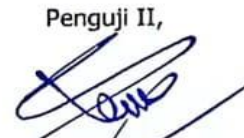
DR. Wisnu Bawa Tarunajaya, SE., MM.
NIP. 19620901 198703 1 001

Pembimbing Pendamping,


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

Penguji I,


Lucky Karsuki, BA., MM.
NIP. 19610129 199303 1 001

Penguji II,


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

Bandung, 23 Februari 2024

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

KATA PENGANTAR

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

Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada teman, keluarga dan kepada pembimbing yang telah memberikan doa, saran, serta bantuan dalam menyelesaikan tugas akhir hingga dapat di selesaikan dengan baik dan tepat waktu. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M Sc., CHE. 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 Saefudin, S.ST.Par, MM.Par. Selaku Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST. Par. MM.Par., CHE. Selaku Ketua Progam Studi Manajemen Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Dr. Wisnu Bawa Tarunajaya, SE., MM. Selaku pembimbing utama yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

6. Bapak Nor Ismawanto Choirudin, SE., MM. Selaku Pembimbing pendamping yang telah telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
7. Orang tua dan keluarga yaitu, Sri Ulina Br Sinulingga, Gemuruh Sebayang, Rimalia Sebayang dan juga Efrata Aryodhi Sebayang yang memberikan doa dan dukungan kepada penulis dalam proses belajar dan menyelesaikan tugas akhir.
8. Seluruh teman DIK 6B angkatan 2020, yang memberikan dukungan dan doa agar penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik..

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir yang telah dibuat oleh penulis ini masih jauh dari kata sempurna, Semoga tugas akhir yang telah dibuat dapat memberi manfaat bagi para pembaca tugas akhir ini.

Bandung, 1 Januari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
EXECUTIVE SUMMARY	xiii
BAB I	1
DESKRIPSI BISNIS	1
A. Latar Belakang	1
B. Deskripsi Umum	4
1. Deskripsi Bisnis	5
2. Deskripsi Logo dan Nama	7
3. Identitas Bisnis	8
C. Visi dan Misi	9
1. Visi.....	9
2. Misi	9
D. Analisis SWOT	10
E. Spesifikasi Produk/Jasa	13
F. Jenis Badan Usaha.....	14
G. Aspek Legalitas	15
BAB II	16
ASPEK PRODUK/JASA	16
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	16
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	17
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi	18
1. Penentuan Kapasitas Produksi	18
2. Rencana Produksi	19
D. Penyajian dan Kemasan Produk	21
E. Mekanisme Quality Check	25

BAB III	27
RENCANA PEMASARAN	27
A. Riset Pasar (Segmentation, Targeting, Positioning).....	27
1. Segmentation	27
2. Targeting	30
3. Positioning.....	31
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	31
C. Kompetitor	33
D. Program Pemasaran	37
E. Media Pemasaran.....	38
F. Proyeksi Penjualan	39
BAB IV	52
ASPEK SDM DAN OPERASIONAL	52
A. Identitas Owner/Founder.....	52
B. Struktur Organisasi.....	53
C. Job Analysis dan Job Description	54
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja.....	58
E. Service Scape (Layout/Flow).....	59
F. Action Plan & Report	61
BAB V	64
ASPEK KEUANGAN	64
A. Metode Pencatatan Akutansi	64
1. Cash Basis	64
2. Accrual Basis.....	66
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment)	68
1. Tangible Investment.....	69
2. Intangible Investment	69
3. Working Capital	70
C. Pendanaan Investasi.....	71
D. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan	72
1. Variable Cost, Fixed Cost, Mixed Cost	73
2. Break Event Point (BEP).....	75
3. Cost Volume Profit(CVP).....	76

E.	Identifikasi Cash Inflow dan Outflow	76
1.	Operating Budget	77
2.	Cash Flow Projection	79
3.	Pengaruh Makro Ekonomi	84
DAFTAR PUSTAKA		86
DAFTAR LAMPIRAN		89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Sada Kos	8
Gambar 1. 2 Lokasi Sada Kos.....	8
Gambar 2. 1 Kamar Sada Kos.....	22
Gambar 2. 2 <i>Layout</i> Dapur Sada Kos.....	22
Gambar 2. 3 <i>Layout</i> Lantai 1.....	23
Gambar 2. 4 <i>Layout</i> Lantai 2.....	23
Gambar 2. 5 <i>Layout lantai 3</i>	23
Gambar 2. 6 <i>Layout rooftop</i>	24
Gambar 3. 1 Persentase umur pasar rumah kos di Kabupaten Karo.....	28
Gambar 3. 2 Persentase pekerjaan pasar rumah kos di Kabupaten Karo.....	29
Gambar 3. 3 Persentase pendapatan / uang saku pasar rumah kos di Kabupaten Karo.....	29
Gambar 3. 4 Persentase tempat tinggal pasar rumah kos di Kabupaten Karo	30
Gambar 3. 5 <i>Market Fit</i> Sada Kos	32
Gambar 3. 6 Kos Nando Saragih Kabanjahe Karo	34
Gambar 3. 7 Kos Nando Saragih Kabanjahe Karo	34
Gambar 3. 8 Kost Arcadia Kabanjahe Karo.....	35
Gambar 3. 9 Kost Arcadia Kabanjahe Karo.....	36
Gambar 3. 10 Kost Arcadia Kabanjahe Karo.....	36
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Sada Kos	54
Gambar 4. 2 Kamar Sada Kos.....	60
Gambar 4. 3 Dapur Bersama.....	60

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Fasilitas Pesaing.....	6
Tabel 1. 2 Visi Sada Kos.....	9
Tabel 1. 3 Misi Sada Kos	9
Tabel 1. 4 Analisis SWOT	11
Tabel 1. 5 Fasilitas Sada Kos	13
Tabel 2. 1 <i>Potential Maximum Production</i>	18
Tabel 2. 2 Biaya produksi Sada Kos	20
Tabel 3. 1 Kelebihan dan Kekurangan Kompetitor 1	35
Tabel 3. 2 Kelebihan dan Kekurangan Kompetitor 2	37
Tabel 3. 3 Proyeksi Penjualan tahun ke-1	40
Tabel 3. 4 Proyeksi Penjualan tahun ke-2.....	40
Tabel 3. 5 Proyeksi Penjualan tahun ke-3.....	41
Tabel 3. 6 Proyeksi Penjualan tahun ke-4.....	42
Tabel 3. 7 Proyeksi Penjualan tahun ke-5.....	43
Tabel 3. 8 Proyeksi Penjualan Tahun ke-6.....	43
Tabel 3. 9 Proyeksi Penjualan Tahun ke-7.....	44
Tabel 3. 10 Proyeksi Penjualan Tahun ke-8.....	45
Tabel 3. 11 Proyeksi Penjualan Tahun ke-9.....	46
Tabel 3. 12 Proyeksi Penjualan Tahun ke-10.....	46
Tabel 3. 13 Revenue berdasarkan proyeksi penjualan	51
Tabel 4. 1 Job Description dan Job Analysis Jabatan	56
Tabel 4. 2 Anggaran Tenaga Kerja	59
Tabel 4. 3 Action Plan Sada Kos	61
Tabel 5. 1 Tangible Investment.....	69
Tabel 5. 2 Intangible Investment.....	70
Tabel 5. 3 Working Capital Sada Kos.....	70
Tabel 5. 4 Owner's Equity	72
Tabel 5. 5 Fixed Cost "Sada Kos"	73
Tabel 5. 6 Variable Cost "Sada Kos"	74
Tabel 5. 7 <i>Income Statement</i> "Sada Kos"	77
Tabel 5. 8 <i>Cash Flow Projection</i>	79
Tabel 5. 9 Kumulatif Operating Cash Flow Sada Kos.....	80

EXECUTIVE SUMMARY

Rumah Kos ialah sebuah hunian yang pada umumnya ditempati dalam jangka waktu yang cukup lama, bisa dalam waktu satu bulan, tiga bulan, enam bulan dan sampai bertahun-tahun. Sehingga, kebanyakan dari rumah kos diisi atau ditempati oleh para pelajar atau mahasiswa dan juga para pekerja atau karyawan.

Rumah Kos yang akan dibangun berlokasi di Jalan Sudirman No. 55 Kabanjahe, Kabupaten Karo, yang dimana merupakan salah satu daerah padat penduduk dan aktivitas. Rumah kos yang akan dibangun akan mengutamakan rasa aman dan nyaman kepada para penghuninya dengan dilengkapinya berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan para penghuni. Dalam segi keamanan terdapat kamera cctv di sudut ssetiap ruangan dan juga *finger print* akses di setiap pintu rumah kos dan setiap kamarnya.

Sada Kos ialah nama yang dipilih oleh penulis untuk rumah kos yang akan dibangun. Kata “**Sada**” diambil dari bahasa batak karo yang berarti satu, yang dimana dengan harapan rumah kos yang akan dibangun bisa menjadi tempat terbaik bagi para penghuni jika dibandingkan dengan rumah kos lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Didin, dan Anang. (2019). "Definisi Jasa". Kajian Pustaka.

Tersedia di ; <http://repository.stei.ac.id/6067/3/Bab%202.pdf>. Diakses pada 18 Oktober 2023. Halaman 7

Edison, dkk. (2018). "Definisi Misi". Landasan Teori Dan Kerangka Pikir.

Tersedia di ; <http://repository.umpri.ac.id/id>. Diakses pada 18 Oktober 2023

Halaman 26

Galavan. (2014). "Analisis SWOT". Strategi Promosi Aplikasi Motorku Express Berdasarkan Analisis SWOT: Studi Kasus Pada Astra Motor Kedungsari Magelang.

Tersedia di ; <https://bisnisman.nusaputra.ac.id/article/download/24/28>.

Diakses pada 18 Oktober 2023. Halaman 4

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2016). "Definisi Primer".

Tersedia di ; <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2016). "Definisi Visi".

Tersedia di ; <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada Oktober 18, 2023

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2016). "Definisi Akomodasi".

Tersedia di ; <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023

Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Karo. (2022). Gambaran Umum Kabupaten Karo. Tersedia di ; <https://www.karokab.go.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023

Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Karo. Potensi Peternakan.

Tersedia di ; <https://www.karokab.go.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023

Kasmir, dan Jakfar. (2012). "Definisi Bisnis".

Tersedia di ; <http://library.binus.ac.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023

- Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif. (2023). "Definisi Pariwisata". Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif. Diakses pada 18 Oktober 2023
Tersedia di ; <https://jdih.maritim.go.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023.
Halaman 6
- Nuryana. (2015). "Definisi Rumah Kos". Rumah Kost. Diakses pada 18 Oktober 2023
Tersedia di ; <https://repository.ump.ac.id/>. Diakses pada 18 Oktober 2023
- OCBCNISP. (2023). Jenis - Jenis Badan Usaha.
Tersedia di ; OCBC NISP:
<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/07/31/badan-usaha-adalah>.
Diakses pada 18 Oktober 2023
- Sinulingga, Domen. (2018). "Definisi Pengeret - ret". Studi Kultural Terhadap Pemaknaan Simbol Pengeret - ret Dalam Pandangan Masyarakat Karo di Lingga.
Tersedia di ; <https://repository.uksw.edu/>. Diakses pada Oktober 18, 2023.
Halaman 19
- Sipayung. (2015). "Definisi Perencanaan Produksi". Tersedia di ;
<http://eprints.umg.ac.id>. Diakses pada 24 Desember 2023.
- Menul, dan Anindita. (2016). "Definisi Desain". Tersedia di ;
<http://repo.palcomtech.ac.id>. Diakses pada 24 Desember 2023.
Halaman 3
- Penaloza, dan Venkatesh (2022). "Definisi pemasaran". Tersedia di ;
<http://repository.unas.ac.id>. Diakses pada 24 Desember 2023
- Dipayanti, dkk (2022). "Riset Pemasaran". Tersedia di ;
<https://repository.UNPAM.ac.id>. Diakses pada 24 Desember 2023
- Hasiholan dan DJ (2019). "Pengertian Positioning". Tersedia di ;
<https://eprints.us.ac.id>
- Hasibuan (2011). "Analisis Pekerjaan". Tersedia di ;
<https://repository.uir.ac.id>. Diakses pada 24 Desember 2023
Halaman 28

Suryo Adiprojo (2015). "Pengertian Cash Basis dan Accrual Basis".

Tersedia di ;<https://elib.unikom.ac.id>

Khusnul (2012) "Pengertian capital expenditure". Tersedi di

<http://repository.stiedewantara.ac.id>. Diakses pada 24 Desember2023

Kotler, d. Armstrong. (2017). "Definisi Produk". Produk. Tersedia di ;

<http://eprints.kwikkiangie.ac.id/910/3/BAB%20II%20KAJIAN%20PUSTAKA.pdf>

Diakses pada 18 Oktober 2023. Halaman 244