

BISNIS MODEL CANVAS

TECHNO KOSTEL

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan

Program Diploma III

Program Studi Divisi Kamar



Oleh:

HAFIZUDDIN KAZHAMI

NIM: 2020404035

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2023

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

“BISNIS MODEL CANVAS TECHNO KOSTEL”

NAMA : Hafizuddin Kazhami
NIM : 2020404035
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



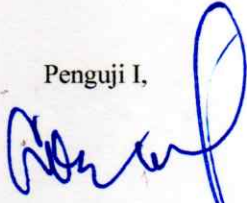
Syaeful Muslim, S.Pd., MM.
NIP. 19721019 200502 1 001

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,



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

Bandung, 19 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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Hafizuddin Kazhami
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 1 September 2002
NIM : 2020404035
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul: **“Techno Kostel”** ini merupakan hasil karya 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, 20 Oktober 2023

Yang membuat pernyataan



Hafizuddin Kazhami
2020404035

KATA PENGANTAR

Dengan ini penulis mengucapkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan anugerahnya serta cucuran rahmat dan petunjuk darinya dalam menyelesaikan Usulan Penelitian Bisnis ini yang berjudul “**Techno Kostel**” untuk memenuhi syarat Program Diploma III di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Dengan rasa hormat, penulis juga ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada orang yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan motivasi yang baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses penyusunan tugas akhir ini dengan penuh rasa hormat dan ketulusan 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, B.A., MM.Par., CHE. selaku Kepala Bagian Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudin Saepudin, S.ST.Par., MP.Par., CHE. Selaku Ketua Jurusan Hospitaliti.
4. Ibu Eka Nuraisah R, S.ST.Par., MM.Par., CHE. Selaku Ketua Program Studi Divisi Kamar.
5. Bapak Syaeful Muslim, S.PD., MM. Selaku Pembimbing I yang turut serta memberikan segala masukan, saran serta motivasi dan bimbingannya dan yang sudah meluangkan waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian dengan sangat baik.

6. Bapak Nor Ismawanto Choirudin, SE., MM. Selaku Pembimbing II yang turut serta memberikan segala masukan, saran serta motivasi dan bimbingannya dan yang sudah meluangkan waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian dengan sangat baik.
7. Orang tua serta Keluarga penulis yaitu, Sarminah, Daffa Arkan, Ade Alfia Putri dan Alan Rianda, yang senantiasa memberikan doa dan dukungan kepada penulis, Juga memberikan Motivasi yang di perlukan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Para Bapak Ibu Dosen yang turut serta memberikan segala ilmu, serta motivasi dan bimbingannya dan yang sudah meluangkan waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian dengan sangat baik.

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

Bandung, 17 Oktober 2023

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	4
DAFTAR ISI.....	6
DAFTAR TABEL	9
DAFTAR GAMBAR	10
EXECUTIVE SUMMARY	11
A. Jenis dan Nama Usaha	11
B. Lokasi Usaha.....	12
C. Kontak.....	12
BAB I.....	1
DEKSRIPSI BISNIS.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum Bisnis	3
C. Visi dan Misi.....	8
D. Analisis SWOT	9
E. Spesifikasi Produk dan Jasa	13
F. Jenis Badan Usaha.....	15
G. Aspek Legalitas	16
BAB II.....	17
ASPEK PRODUK/JASA.....	17
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	17
B. Analisis Keunggulan Produk/Jasa	27
C. Penyajian dan kemasan Produk/Jasa	29
D. Mekanisme Kualiti Check	30
E. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	34
Bab III	38
RENCANA PEMASARAN	38
A. Riset Pasar (<i>Segmentation, Targeting, Positioning</i>)	38
1. <i>Segmentation</i>	38
2. <i>Targeting</i>	40
3. <i>Positioning</i>	42
B. <i>Market Fit</i>	44

C. Kompetitor.....	47
1. Kost Griya Merica Pamulang	48
2. Kost Merica Place Hotel Pamulang.....	49
3. Cinere Resort Apartment Tipe 1 <i>Bed Room</i>	51
4. Green Lake View Apartment	54
D. Program Pemasaran	57
E. Proyeksi Penjualan.....	59
F. Media Pemasaran	62
BAB IV	64
ASPEK SUMBER DAYA MANUSIA DAN OPERASIONAL	64
A. Identitas <i>Owners/Founders</i>	64
B. Struktur Organisasi	65
C. Job Analisis dan Job Description.....	66
1. <i>Operational Manager</i>	66
2. Bagian Kebersihan.....	67
3. Bagian Keamanan.....	68
D. <i>Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja</i>	69
BAB V.....	70
ASPEK KEUANGAN	70
A. Metode Pencatatan Akutansi	70
1. Cash Basis.....	70
2. <i>Acrual Basis</i>	72
B. <i>Capital Expenditure (identification initial investment)</i>	73
1. Tangible Investment (Terminal Cash Flow & Depreciation).....	74
2. <i>Intangible Investment (Amorzation)</i>	76
3. <i>Working Capital(Terminal Cash Flow)</i>	77
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>).....	78
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan.	79
1. <i>Variable Cost</i>	79
2. Fixed Cost.....	80
3. <i>Break Event Point (BEP)</i>	81
4. Return of Investment	81
5. <i>Cost Volume Profit (CVP)</i>	83
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow	84

1. Operating Budget.....	84
2. <i>Cash Flow Projection</i>	85
3. Pengaruh Makro Ekonomi (inflasi dan pertumbuhan ekonomi)	92
DAFTAR PUSTAKA.....	93
LAMPIRAN.....	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Analisa SWOT	9
Tabel 2. 1 Mekanisme Quality Check	31
Tabel 2. 2 Kapasitas Produk Techno Kostel.....	35
Tabel 2. 3 Biaya Produksi Awal Techno Kostel	35
Tabel 3. 1 Marketing Mix dan Strategi	58
Tabel 3. 2 Maximum Potential.....	60
Tabel 3. 3 Proyeksi Penjualan Tahun Pertama	60
Tabel 3. 4 Proyeksi Penjualan Tahun Kedua.....	61
Tabel 3. 5 Proyeksi Penjualan Tahun Ketiga	61
Tabel 3. 6 Proyeksi Penjualan Tahun Keempat.....	61
Tabel 3. 7 Proyeksi Penjualan Tahun Kelima	62
Tabel 3. 8 Media Pemasaran Techno Kostel	63
Tabel 4. 1 Anggaran Tenaga Kerja.....	68
Tabel 5. 1 Kelebihan dan Kekurangan Cash Basis	71
Tabel 5. 2 Kelebihan dan Kekurangan Acrual Basis.....	72
Tabel 5. 3 Tangible Investment	74
Tabel 5. 4 Intangible Investment.....	77
Tabel 5. 5 Working Capital Techno Kostel	78
Tabel 5. 6 Pendanaan Investasi Techno Kostel	79
Tabel 5. 7 Variable Cost Techno Kostel	79
Tabel 5. 8 Fixed Cost Techno Kostel	80
Tabel 5. 9 Operating Expenses.....	84
Tabel 5. 10 Fixed Charge	85
Tabel 5. 11 Cash Flow Projection for the 5 Yars.....	86
Tabel 5. 12 Cash Flow Techno Kostel	87
Tabel 5. 13 Cost of Sales.....	88
Tabel 5. 14 Cash Flow for the 5 Years	89
Tabel 5. 15 Kumulatif Cash Flow	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Bisnis	5
Gambar 1. 2 Lokasi Bisnis Techno Kostel.....	7
Gambar 2. 1 Ilustrasi Design Bangunan	18
Gambar 2. 2 Ilustrasi Cael Room	20
Gambar 2. 3 Ilustrasi Alaric Room	21
Gambar 2. 4 Ilustrasi Akandra Room	22
Gambar 2. 5 Ilustrasi Ezolile Room.....	23
Gambar 2. 6 Ilustrasi Tempat Bersantai.....	24
Gambar 2. 7 Ilustrasi Dapur Umum.....	25
Gambar 2. 8 Ilustrasi Toilet Umum	25
Gambar 2. 9 Ilustrasi Rooftop.....	26
Gambar 2. 10 Ilustrasi Area Parkir	27
Gambar 3. 1 Hasil Survei.....	48
Gambar 3. 2 Kost Griya Merica Pamulang.....	49
Gambar 3. 3 Kost Merica Place Hotel	52
Gambar 3. 4 Cinere Resort Apartment.....	54
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi	65

EXECUTIVE SUMMARY



Sumber : Olahan Penulis 2023

A. Jenis dan Nama Usaha

Techno Kostel adalah bisnis yang bergerak di bidang akomodasi. Techno Kostel memiliki 3 tipe kamar, 3 lantai yang di lengkapi dengan beberapa teknologi terkini. Fasilitas yang ada di lingkungan Kostel yaitu seperti ruang terbuka yang berada di lantai dasar, Receptionist yang berjaga di loby kostel dari pukul 8.00 sampai pukul 17.00 wib. Dan juga working space yang berada di lantai dasarr serta dapur umum yang berada di setiap lantai dan dispenser yang berada di setiap lantai. Dan design yang menarik dan juga segar untuk dilihat serta tempat penitipan laundry dan juga area bersantai di rooftop dan area loby yang menyediakan sofa dan meja. Serta cctv di setiap area koridor, parkiran dan tempat terbuka lainnya. Lahan parkir yang teduh dan juga keamanan yang terjamin di karnakan dilengkapi cctv. Techno Kostel juga memberikan beberapa jasa seperti free laundry setiap minggu dan juga fallet service.

B. Lokasi Usaha

Techno Kostel yang berlokasi bersampingan dengan Gor Exelent Pondok Cabe di jalan Pd. Cabe Udik, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15418. Lokasi tersebut adalah tanah milik keluarga dan berdekatan dengan lapangan terbang pondok cabe serta Jalan tembusan baru yaitu jalan south city area, yang akan dibangun gedung untuk perkantoran serta apartemen dan banyak restaurant yang sudah berjalan.

Nama Usaha : Techno Kostel
Alamat : Jalan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15418
No. Telp : +62 878 4054 2904
Alamat Email : Techno.Kostel@gmail.com
Instagram : @Techno.Kostel

C. Kontak

No. Telp : +62 878 4054 2904
Alamat Email : Techno.Kostel@gmail.com
Instagram : @Techno.Kostel
Website : www.techno-kostel.co.id

D. Spesifikasi Produk

Techno Kostel mempunyai 3 tipe kamar, yakni:

a) Tipe kamar 1

Mempunyai luas kamar yaitu 5x4 m² dan mempunyai luas kamar mandi 1,5 m² yang berada di dalam kamar dengan fasilitas kamar yaitu :*Loft Bed* dengan ukuran kasur 160cm x 200cm, lemari pakaian, rak buku, tempat penyimpanan, meja dan kursi bekerja, *air conditioner* (AC), cermin, balcon dengan ukuran 1,5 m², dan fasilitas di dalam kamar mandi yaitu : toilet duduk, shower, water heater, gantungan pakaian, cermin kecil. Kamar ini mempunyai harga Rp.2.400.000.

b) tipe kamar 2

Mempunyai luas kamar yaitu 5x4 m² dan mempunyai luas kamar mandi 1,5 m² yang berada di dalam kamar dengan fasilitas kamar yaitu :*Normal Bed* dengan ukuran kasur 160cm x 200cm, lemari pakaian, rak buku, tempat penyimpanan, meja dan kursi bekerja, *air conditioner* (AC), cermin, balcon dengan ukuran 1,5 m², dan fasilitas di dalam kamar mandi yaitu : toilet duduk, shower, water heater, gantungan pakaian, cermin kecil. Kamar ini mempunyai harga Rp.2.200.000

c) tipe kamar 3

Mempunyai luas kamar yaitu 5x4 m² dan mempunyai luas kamar mandi 1,5 m² yang berada di dalam kamar dengan fasilitas kamar yaitu :*Normal Bed* dengan ukuran kasur 120cm x 200cm, lemari pakaian, rak buku, tempat penyimpanan, meja dan kursi bekerja, *air conditioner* (AC), cermin, jendela yang menghadap keluar bangunan, dan fasilitas di dalam kamar mandi yaitu : toilet duduk, shower, water heater, gantungan pakaian, cermin kecil. Kamar ini mempunyai harga Rp.2.000.000

Techno Kostel sudah menanggung biaya sampah, air dan keamanan. Penyewa hanya perlu membayar listrik dari kamarnya saja, dan dapat menggunakan semua fasilitas yang ada di Techno Kostel seperti : Rooftop, Dapur Umum, Tempat Bersantai, Working Space, Area parkir, dan akses 24 jam. Berikut merupakan penentuan kapasitas dari Techno Kostel:

Kapasitas Produk Techno Kostel

Nama Produk	Jumlah Kamar	Bulan	Jumlah kamar pertahun
Kamar type 1	10 kamar	12 bulan	120 kamar
Kamar type 2	10 kamar	12 bulan	120 kamar
Kamar type 3	7 kamar	12 bulan	84 kamar
Total	27 Kamar		324 kamar

Sumber: Olahan Penulis 2023

E. Segmentasi Pasar

Segmentasi pasar Demografis ini memiliki ciri yaitu dengan mempertimbangkan jenis kelamin, usia, Pendidikan konsumen, dan pendapatan. Techno Kostel menargetkan laki – laki dan perempuan pekerja atau yang sedang menjalani Pendidikan yang mempunyai usia diantara 19 – 35 tahun dengan pendapatan pekerja sekitar ± Rp. 7.000.000 – ± Rp. 9.000.000 juta perbulan sesuai dengan UMR + *Service* rata – rata pekerja di daerah Pondok Cabe Tangerang Selatan.

F. Anggaran Tenaga Kerja

Anggaran Tenaga Kerja

Posisi	Jumlah SDM	Gaji Pokok	Total
Manager Operasional	1	Rp2.000.000	Rp2.000.000
Petugas Kebersihan	1	Rp3.751.451	Rp3.751.451
Petugas Keamanan	2	Rp3.000.000	Rp6.000.000
Total Budget/Bulan			Rp11.751.451
Total Budget/Tahun			Rp141.017.412

Sumber: Olahan Penulis 2023

G.Return of Investment

Berikut adalah perhitungan hasil; Return of Investment dari Techno Kostel

Net Profit

$$\text{ROI} : \frac{\text{Net Profit}}{\text{Cost of Investment}} \times 100\%$$

Cost of Investment

326.530.275

$$\text{ROI} : \frac{\text{Net Profit}}{\text{Cost of Investment}} \times 100\%$$

190.676.712

$$\text{ROI} : 1.71\%$$

Operating Expenses

OPERATING EXPENSES				
	Tahun pertama		Tahun kedua	
Gaji Karyawan	141.017.412	24.75%	141.017.412	19.44%
Wifi	6.300.000	1.10%	6.300.000	0.86%
Listrik	13.959.300	2.45%	13.959.300	1.92%
Air	29.400.000	5.16%	29.400.000	4.05%
TOTAL OPERATING EXPENSES	190.676.712	33.47%	190.676.712	26.29%

	Tahun ketiga		Tahun keempat		Tahun kelima	
Gaji Karyawan	141.017.412	18.15%	141.017.412	17.32%	141.017.412	16.50%

DAFTAR PUSTAKA

- Tat, G. E. (2017). SWOT analysis: a theoretical view. *The Journal of International Social Research*, 6-11.
- Kotler , P., & Armstrong, G. (2010). *Principles of Marketing*. New Jersey: Pearson Education.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management*. London: Pearson Education.
- Alexander Osterwalder, Y. P. (2010). *Business Model Canvas*. John Wiley & Sons, Inc.
- Firmansyah, M. A. (2019). *Pemasaran Produk dan Merek*. CV. Penerbit Qiara Media.
- Nugraha, A. S. (2017). Aplikasi Pengelolaan Arsip Akta Kependudukan Berbasis Web Pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Penduduk. *repository.bsi*, 11.
- James A. Fitzsimmons, M. J. (2011). *Service Management: Operations, Strategy, Information Technology*. McGraw-Hill Inc.
- Priyono. (2010). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Zifatama Publisher.
- Wahyudi, A. (2019). *Bisnis & Kewirausahaan*. PT. Nasya Expanding Management.

Jurnal

- Fitriani, R. (2017). Aspek Hukum Legalitas Perusahaan atau Badan Usaha dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* , Vol. 12.
- Admin BFI. (2022). *Riset Pemasaran: Definisi, Tujuan, dan Cara Melakukannya*. www.bfi.co.id
- M. Prawiro (2023). Pengertian CV (Persekutuan Komanditer), Ciri-Ciri, Jenis, Kelebihan dan Kekurangannya. Maxmanroe.com