

***BUSINESS MODEL CANVAS***  
**PENGEMBANGAN USAHA AKOMODASI MAWAR KOST**  
**DI KOTA BEKASI, JAWA BARAT**  
**EXISTING BUSINESS**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan  
Program Diploma III



Oleh :

**AULIYA FAZILA**

**NIM : 2021404018**

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

**2024**

# LEMBAR PENGESAHAN

## JUDUL TUGAS AKHIR

Pengembangan Usaha Akomodasi Mawar Kost Di Kota Bekasi, Jawa Barat.

NAMA : Auliya Fazila  
NIM : 2021404018  
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,

Dr. ER. Ummi Kalsum M.M. Par., CHM., CHRMP  
NIP. 19730723199503 2 001

Pembimbing Pendamping,

Nor Ismawanto Cholidin, S.E., M.M.  
NIP. 19690826200212 1 001

Penguji I,

Siti Yulia Irani Nugraha SE. MM. PAR  
NIP. 19780729 200502 2 001

Penguji II,

Indra Saftara S.Sos. M. Ap.  
NIP. 19650906 199303 1 002

Bandung, 7 Agustus 2024

Mengetahui,

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



Dr. Anwari Masatip., MM.Par., CEE  
NIP. 19750415200212001

## LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR /PROYEK AKHIR

**Pengembangan Usaha Akomodasi Mawar Kost di Kota Bekasi, Jawa Barat.**

NAMA : Auliya Fazila  
NIM : 2021404018  
JURUSAN : Hospitaliti  
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



Immi Kalsum, M.M.Par., CHM., CHRMP.  
NIP : 197307231995032001

Pembimbing Pendamping,



Nor Ismawanto Choirudin. S.E., MM.  
NIP : 196908262002121001

Bandung, 19 Juni 2024.

Mengetahui,  
Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE.  
NIP. 19710316 199603 2 001

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Auliya Fazila  
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 24 juli 2003  
NIM : 2021404018  
Program Studi : Divisi Kamar  
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:  
**BUSINESS PLAN PENGEMBANGAN USAHA AKOMODASI MAWAR KOST DI KOTA BEKASI, JAWA BARAT** 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.
- 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.
- Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 20 Juni 2024  
Yang membuat pernyataan,



Auliya Fazila  
NIM: 2021404018

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan jenis Bisnis Model Kanvas yang berjudul **“Pengembangan Usaha akomodasi Mawar Kost di Kota Bekasi, Jawa Barat”** sebagai salah satu syarat kelulusan untuk menempuh Program Studi Diploma III Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Dalam penulisan tugas akhir ini, penulis mendapat banyak dukungan oleh berbagai pihak, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, MM. Par., CEE. Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, B.A., M.M.Par., CHE. Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudir Saepudin, S.ST.Par.,MP.Par., CHE. Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., M.M.Par., CHE. Ketua Program Studi Divisi Kamar.
5. Ibu Dr. ER. Ummi Kalsum, M.M.Par., CHM., CHRMP. Dosen Pembimbing Utama atas kesabaran, dan menyempatkan waktu untuk penulis melakukan bimbingan selama penyusunan tugas akhir ini.
6. Bapak Nor Ismawanto Choirudin, S.E., MM. Dosen Pembimbing Pendamping atas kesabaran, dan menyempatkan waktu untuk penulis melakukan bimbingan

selama penyusunan tugas akhir ini.

7. Seluruh dosen, instruktur, dan civitas Program Studi Divisi Kamar untuk motivasi yang diberikan kepada penulis.
8. Bapak Sugiharta & Mama Marina kedua orang tua saya yang sangat berharga dalam hidup penulis yang selalu mendoakan kebaikan untuk anak-anaknya. Terima kasih atas semua kepercayaan dan perjuangan yang telah diberikan selama ini untuk penulis baik tenaga, waktu dan materi kepada penulis serta dukungan dari keluarga yang sangat penulis butuhkan. Tugas akhir ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dari bapak dan mama.
9. Untuk Muhammad Faqihuddin yang senantiasa selalu mendengarkan keluh kesan penulis, memberi dukungan dan menemani penulis dari memulai perkuliahan sampai penulis menyelesaikan tugas akhir ini, terima kasih telah berkontribusi banyak dalam perjalanan hidup saya.
10. Teman teman seperjuangan penulis yang selalu memberikan dukungan, melewati banyak pengalaman berharga dan membantu penulis dalam proses perkuliahan, terutama untuk Salsabila Febiandani, Anna Mathilda, dan Faiza Hanifah terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu mendukung penulis untuk terus semangat dan menjadi garda terdepan penulis selama di kota perantauan dan diperkuliahan sampai pada tahap kami menempuh Gelar Diploma III bersama ini.
11. Amalia Tiara, Azeline Zahra dan Ziya Azzura sahabat penulis yang selama proses penyusunan tugas akhir ini banyak membantu penulis baik dengan motivasi, doa, dan dukungan yang tanpa henti untuk penulis.

Bandung, Juni 2024

Penulis.

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN MAHASISWA.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
EXECUTIVE SUMMARY.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Gambaran Umum Bisnis.....	1
1. Deskripsi Bisnis.....	1
2. Deskripsi Logo dan Nama.....	3
3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan).....	5
B. Visi dan Misi.....	6
C. Gambaran Umum Model Bisnis.....	7
D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT).....	10
E. Spesifikasi Produk dan Jasa.....	12
F. Jenis Badan atau Usaha.....	15
G. Aspek Legalitas.....	17
BAB II ASPEK PRODUK/JASA.....	19
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	19
B. Rencana Pengembangan Produk/Jasa.....	23
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	25
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	26
E. <i>Mekanisme Quality Check</i> .....	28
BAB III RENCANA PEMASARAN.....	31
A. Laporan Penjualan dan Pasar Saat ini (Segment, Target, Positioning).....	31
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru (Segmen, Target, Positioning).....	34
C. Validasi Produk – <i>Market Fit</i> .....	36
D. Kompetitor.....	38

E. Program Promosi.....	39
F. Media Promosi.....	41
G. Proyeksi Penjualan.....	43
BAB IV ASPEK SDM DAN <i>OPERATIONAL</i> .....	45
A. Identitas <i>Owner/Founders</i> .....	45
B. Struktur Organisasi.....	47
C. <i>Job Analysis dan Job Descriptions</i> .....	48
D. Anggaran Tenaga Kerja.....	51
E. <i>Location, Facility, and Equipment</i> .....	53
F. <i>Service Scope (Layout/Flow)</i> .....	55
G. <i>Action Plan &amp; Report</i> .....	57
BAB V ASPEK KEUANGAN .....	59
A. Metode Pencatatan Akutansi.....	59
1.. <i>Cash Basis (One Shoot Project)</i> .....	59
2.. <i>Accrual Basis (Going Concern)</i> .....	60
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment).....	61
1... <i>Tangible Investment (Depreciation, Terminal Cash Flow)</i> .....	62
2... <i>Intangible Invesment (Amortization)</i> .....	64
3... <i>Working Capital (Terminal Cash Flow)</i> .....	64
C. <i>Time Value Of Money (Nilai Waktu Uang)</i> .....	65
1... <i>Present Value</i> .....	66
2... <i>Future Value</i> .....	66
D. Pendanaan Investasi (Agency Theory).....	67
1... <i>Owner's Equity (Modal Sendiri)</i> .....	67
2... <i>Debt (Bank/Other Loan)</i> .....	68
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang diharapkan.....	68
1... <i>Variable Cost</i> .....	69
2... <i>Fixed Cost</i> .....	70
3... <i>Break Even Point (BEP)</i> .....	71
4... <i>Cost Volume Profit (CVP)</i> .....	72
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	73
1... <i>Operating Budget</i> .....	73
2... <i>Cash Flow Projection</i> .....	75



3....Pengaruh Makro Ekonomi (Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi dll).....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 <i>Business Model Canvas</i> .....	8
Tabel 1. 2 Analisis SWOT.....	9
Tabel 1.3 Fasilitas <i>Standard Room</i> .....	11
Tabel 1.4 Fasilitas <i>Suite Room</i> .....	11
Tabel 1.5 Fasilitas Umum Mawar Kost.....	12
Tabel 2. 1 Daftar Produk dan Jasa.....	20
Tabel 3. 1 Laporan Penjualan Mawar Kost.....	31
Tabel 3. 2 Pasar <i>Existing</i> Mawar Kost.....	34
Tabel 3. 3 <i>Positioning</i> Mawar Kost.....	34
Tabel 3. 4 Segmen Pasar Baru Mawar Kost.....	35
Tabel 3. 5 Target Pasar Baru Mawar Kost.....	35
Tabel 3. 6 <i>Positioning</i> Pasar Baru Mawar Kost.....	35
Tabel 3. 7 Proyeksi Penjualan Mawar Kost Tahun Pertama .....	43
Tabel 3. 8 Proyeksi Pendapatan Mawar Kost Tahun Pertama .....	44
Tabel 4. 1 <i>Job Analysis</i> Karyawan Mawar Kost.....	49
Tabel 4. 2 <i>Job Descriptions</i> Mawar Kost.....	50
Tabel 4. 3 Anggaran Tenaga Kerja.....	52
Tabel 4. 4 <i>Action Plan</i> Mawar Kost.....	58
Tabel 5. 1 <i>Tangible Investment</i> Mawar Kost .....	63
Tabel 5. 2 <i>Intangible</i> Mawar Kost.....	64
Tabel 5. 3 <i>Working Capital</i> Mawar Kost.....	65
Tabel 5. 4 Investasi Mawar Kost.....	68
Tabel 5. 5 <i>Equity &amp; Debt Rasio</i> .....	69
Tabel 5.6 <i>Variable Cost</i> Kamar Mawar Kost.....	70
Tabel 5. 7 <i>Fixed Cost</i> Mawar Kost.....	71
Tabel 5. 9 <i>Operating Budget (Income Statement)</i> .....	74
Tabel 5. 10 <i>Cash Flow Projection</i> .....	75
Tabel 5. 11 <i>Operating Cash Flow</i> .....	75

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Mawar Kost.....	2
Gambar 1. 2 Logo Mawar Kost.....	4
Gambar 1. 3 Lokasi Mawar Kost.....	5
Gambar 1. 4 Produk Kamar Mawar Kost.....	11
Gambar 1. 5 Lahan Parkir Mawar Kost.....	14
Gambar 1. 6 Surat Izin Usaha Mawar Kost.....	18
Gambar 2. 1 Produk Mawar Kost.....	20
Gambar 2. 2 Washapp Laundry .....	21
Gambar 2. 3 <i>Layout Existing</i> Mawar kost.....	23
Gambar 2. 4 <i>Layout</i> Perencanaan Pengembangan Mawar kost.....	24
Gambar 2.5 <i>Open Public Space</i> .....	24
Gambar 3. 1 Ulasan Goggle Form Mawar Kost.....	36
Gambar 3. 2 Ulasan Whatsapp Mawar Kost.....	37
Gambar 3.3 Kompetitor Kost NS2.....	38
Gambar 3. 4 Kompetitor Kost Putih Putih.....	39
Gambar 3. 5 Akun Instagram Mawar Kost.....	42
Gambar 3. 6 Whatsapp Business Mawar kost.....	42
Gambar 4. 1 <i>Owner</i> Mawar Kost.....	46
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Mawar Kost.....	47
Gambar 4. 3 Lokasi Maps Mawar Kost.....	54
Gambar 4. 4 Ruang Berkumpul Mawar kost.....	56
Gambar 4. 5 Dapur Mawar Kost.....	56
Gambar 4. 6 <i>Layout Outdoor</i> Mawar Kost.....	57

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Turnitin.....	81
--------------------------	----

## EXECUTIVE SUMMARY



Mawar Kost Merupakan bisnis usaha yang bergerak pada usaha akomodasi. Bisnis ini telah berjalan kurang lebih 5 tahun dimulai sejak bulan januari tahun 2019. Mawar kost dasarnya memiliki fasilitas dasar seperti 5 kamar yang disewakan, dapur yang cukup luas serta lapangan luas yang bisa dijadikan lahan parkir. Rencananya, penulis ingin mengembangkan kost ini dengan menambah 2 kamar lagi serta bangunan rumah yang akan direnovasi.

Setelah dianalisa penulis yakin mengembangkan bisnis mawar kost menjadi lebih baik secara keuangan maupun mengelola bangunan secara lebih maksimal. Kost mawar memiliki pasar produktif yaitu karyawan, wirausaha dan mahasiswa dengan lebih fokus memperhatikan kebutuhan target customer dan fasilitas yang lengkap yang akan membuat customer merasa mawar kost adalah tempat tinggal sementara yang aman dan nyaman. Bisnis ini berlokasi di jalan mawar V, RT 03 RW 02 Jakasampurna, Bekasi Barat, Bekasi, Jawa Barat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku

- Sadono, Sukirno. (2010). *Makroekonomi: Teori Pengantar. Edisi Ketiga*. Jakarta: PT. Raja Grasindo Perseda. Hlm: 20
- Alexander Osterwalder, Y. P. (2010). *Business Model Canvas*. John Wiley & Sons, Inc.
- Kotler, Philip. & Keller, Kevin L. (2009). *Manajemen Pemasaran*, Edisi Ke-XIII, Jilid 1. Jakarta: Erlangga. Hal: 229
- Rangkuti, Freddy. (2016). *Teknik Membedakan Kasus Bisnis Analisis SWOT*. Jakarta: PT Gramedia. Hal: 10
- Damay, Deni. (2013). *Pertanyaan Terpenting Tentang PT, CV, Firma, Matschap & Koperasi, Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Araska Publisher. Hal.92-93
- Manahan P. Tampubolon. (2014). *Manajemen Operasi dan Rantai Pemasok*. Hal 41
- Vancevich, John M., et al. (2014). *Organizational Behavior and Management*. 10<sup>th</sup> Edition. New York: McGraw-Hill Education. Hal 473
- Dessler, Gary. (2015). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Salemba Empat. Hal 82
- Fahmi, Irham. (2018) *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta. Hal 100
- Fitzsimmons, James (2011). *Service Management: Operations, Strategy, Information Technology*. Hal 154
- Hanggraeni, Dewi (2012) *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Hal 36
- Herlianto, D. (2011) *Teknik Penyusunan Anggaran Operasional Perusahaan*. Gosyen Publishing. Hal 16
- Hery. (2016) *Analisis Laporan Keuangan*. Gramedia Widiasarana Indonesia. Hal 270

Rusdiana. (2014) *Manajemen Operasi*. Jakarta: Pustaka Setia. Hal 192

### **Sumber Jurnal**

Fitriani, (2017). Aspek hukum legalitas perusahaan atau badan usaha dalam kegiatan Bisnis. *Jurnal hukum samudera keadilan*, vol 12.

Osterwalder, A., Yves Pigneur, Greg Bernarda, A. (2015). Value Proposition Design. *Journal of Business Models*. 3 (1). Hal 85

Ramadhan, (2024). Analisis Pengembangan Model Bisnis “Haniffa Kost” dengan pendekatan Business Model Canvas. *Jurnal Riset Entrepreneurship* 1-15.

Refachlis, (2022). Analisis Strategi Bisnis Model Canvas dan Corporate Lifecycles Pada UMKM. *Jurnal Riset Entrepreneurship umg* 1-9.

Sembiring, Janita, Inka. 2014. Pengaruh Kualitas Produk dan Kualitas pelayanan Terhadap Kepuasan konsumen Dalam Membentuk Loyalitas pelanggan (Studi Pada Pelanggan McDonal’s MT. Haryono Malang). *Jurnal. Malang*. Universitas Brawijaya. Hal 5