

**RENCANA PENGEMBANGAN BISNIS KONTRAKAN
MENJADI SELESA KOST
(Existing Business)**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam
menyelesaikan Program Diploma III



Oleh :

DICKI SAPRIADI
NIM: 2021404096

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2024

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

PENGEMBANGAN BISNIS KONTRAKAN MENJADI SELESA KOST

NAMA : DICKI SAPRIADI
NIM : 2021404096
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Syaeful Muslim, S.Pd., MM.
NIP. 197210192005021001

Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par.
NIP. 197807292005022001

Bandung, 19 November 2024

Mengetahui,

Kabag Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



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

LEMBAR PENGESAHAN

RENCANA PENGEMBANGAN BISNIS KONTRAKAN MENJADI SELESA KOST

NAMA : Dicki Sapriadi
NIM : 2021404096
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

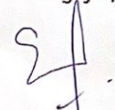
Pembimbing Utama,


Syaeful Muslim, S.Pd., MM.
NIP 197210192005021001

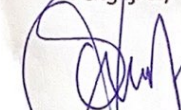
Pembimbing Pendamping,


Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par.
NIP 197807292005022001

Penguji I,


Eka Nuraisah Rosiana, SST.Par., MM.Par., CHE
NIP 198402252009122003

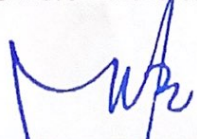
Penguji II,


Darsil Indra, MM., CHE
NIP 197210102005021001

Bandung, 23 Desember 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



Dr. Anwari Masatip., MM.Par., CEE
NIP. 19750415 200211 1 001

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dicki Sapriadi
Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung/09 Mei 2001
NIM : 2021404096
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
Rencana Pengembangan Bisnis Kontrakan Menjadi Selesa Kost
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.
3. 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.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 21 November 2024



Dicki Sapriadi
2021404096

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang maha esa Allah SWT, atas berkat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“BUSINESS MODEL CANVAS: PENGEMBANGAN KONTRAKAN MENJADI SELESA KOST”** dengan baik.

Penulisan Tugas Akhir ini di ajukan untuk memenuhi syarat kelulusan dalam penyelesaian program studi Diploma III Divisi Kamar di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian Usulan Penelitian ini penulis mendapat banyak sekali bimbingan, dukungan, bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak sehingga Tugas Akhir ini dapat di selesaikan dengan tepat waktu. Dengan ketulusan hati, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, MM. Par., CEE Selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami., BA., MM.Par. CHE Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

3. Bapak Pudir Saepudin, S.ST.Par., MM.Par., CHE Ketua Jurusan Hospitality Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST.Par., MM.Par., CHE selaku Ketua Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Syaeful Muslim, S.Pd., MM. Sebagai pembimbing utama yang telah banyak meluangkan waktunya dan memberikan banyak saran dan masukan serta motivasi pada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik.
6. Ibu Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par. Sebagai pembimbing pendamping yang telah banyak meluangkan waktunya dan memberikan banyak saran dan masukan serta motivasi pada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik.
7. Seluruh Dosen, Instruktur dan Tenaga Kependidikan Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang telah memberikan pengetahuan serta dukungan kepada penulis.
8. Kepada Orang Tua dan Keluarga Penulis yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Seluruh anggota kelas 6B (Serina, Kiki, Serli, Roma, Abel, Salwa, Gita, Resty, Siti, Bayu, Pasha, Zidane, Faiz, Axel, Reno, Dika) yang selalu senantiasa mendukung dan memberikan masukan serta dorongan motivasi kepada penulis selama berkuliah di Politeknik Pariwisata NHI

Bandung.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, hal ini dikarenakan adanya keterbatasan kemampuan yang penulis miliki.

Demikian yang dapat penulis sampaikan, penulis berharap usulan penelitian ini dapat diterima dan bermamfaat kelak dengan segala kekurangan di dalamnya.

Bandung, 11 September 2024

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN MAHASISWA	iii
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xiii
EXECUTIVE SUMMARY	xv
BAB I	1
DESKRIPSI BISNIS.....	1
A. Gambaran Umum Bisnis.....	1
1. Deskripsi Bisnis	1
2. Deskripsi Logo dan Nama	5
3. Identitas Bisnis	7
B. Visi dan Misi	8
C. SWOT Analysis	8
E. Spesifikasi Produk\Jasa	11
F. Jenis Badan Usaha.....	15
G. Aspek Legalitas	17
BAB II.....	18

ASPEK PRODUK/JASA	18
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	18
B. Rencana pengembangan Produk/Jasa	18
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	20
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	21
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	23
BAB III.....	25
RENCANA PEMASARAN	25
A. Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini (Segmen, Target, <i>Positioning</i>).....	25
1. Menentukan Segmentasi Pasar	26
2. Menentukan Target Pasar	27
3. Positioning	28
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru (Segmen, Target, <i>Positioning</i>)	29
1. Segmentasi Pasar	30
2. Target Pasar	31
3. Positioning	32
C. Validasi Produk – Market Fit	33
1. Validasi Produk	34

2. Market Fit	35
D. Kompetitor	36
E. Program Promosi	39
F. Media Promosi	40
G. Proyeksi Penjualan	41
BAB IV	49
ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....	49
A. Identitas Owners/Founders	49
B. Struktur Organisasi	49
C. Job Analysis dan Job Description.....	51
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	52
E. Location, Facility & Equipment	53
1. Lokasi	53
2. Fasilitas	53
3. Equipment	55
F. Service Scape (layout/flow).....	55
G. Action Plan & Report	57
BAB V.....	59

ASPEK KEUANGAN	59
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	59
1. Cash Basis	59
2. Accrual Basis	60
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment)	61
1. Tangible Investment (Depreciation Terminal Cash Flow)	62
2. Intangible Investment (Amortization)	64
3. Working Capital (Terminal Cash Flow)	65
C. <i>Time Value of Money</i> (Nilai Waktu Uang)	66
1. Present Value	67
2. Future Value	67
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>)	68
E. Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan.....	70
1. Variable Cost : Fixed Cost	71
2. Break Even Point (BEP)	72
3. Cost Volume Profit	73
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	75
1. Operating Budget	75

2. <i>Cash Flow Projection</i>.....	79
3. Pengaruh Makro Ekonomi	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bangunan Kontrakan saat ini.....	2
Gambar 1.2 Hasil tes survei.....	4
Gambar 1.3 Logo Selesa Kost	6
Gambar 1.4 Lokasi Selesa Kost.....	8
Gambar 1.5 Bagunan Kontrakan	11
Gambar 1.6 Bangunan Selesa Kost.....	12
Gambar 1.7 Tempat Jemuran.....	13
Gambar 1.8 Dapur Bersama	13
Gambar 1.9 Halaman dan Parkiran	14
Gambar 1.10 <i>Layout</i> Kamar Selesa Kost	14
Gambar 2.11 Fasilitas Dalam Kamar	19
Gambar 2.12 Fasilitas Kamar Mandi	20
Gambar 2.13 Dapur Bersama disetiap Lantai.....	22
Gambar 2.14 Parkiran Bersama	23
Gambar 3.15 Griya Barokah Kost	37
Gambar 3.16 Mutiara Kost	38
Gambar 4.17 Struktur Organisasi Selesa Kost	45
Gambar 4.18 Halaman dan Parkiran Selesa Kost	51
Gambar 4.19 Dapur bersama Selesa Kost	51
Gambar 4.20 Tempat Jemuran Selesa Kost.....	52

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pencatatan Pendapatan Kontrakan	3
Tabel 1.2 SWOT <i>Analysis</i> Selesa Kost.....	9
Tabel 3.3 Laporan Penjualan Kontrakan.....	25
Tabel 3.4 <i>Positioning</i> Kontrakan	29
Tabel 3.5 Diagram Target Pasar Selesa Kost	31
Tabel 3.6 <i>Positioning</i> Selesa Kost	33
Tabel 3.7 Kekurangan dan Kelebihan Griya Barokah Kost.....	37
Tabel 3.8 Kekurangan dan Kelebihan Mutiara Kost	39
Tabel 3.9 Media Promosi Selesa Kost	41
Tabel 3.10 Pontential Maximum Room Sales Selesa Kost.....	42
Tabel 3.11 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Pertama	43
Tabel 3.12 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Kedua	44
Tabel 3.13 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Ketiga.....	45
Tabel 3.14 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Keempat	46
Tabel 3.15 Proyeksi Penjualan Kamar Tahun Kelima.....	47
Tabel 4.16 Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja Selesa Kost.....	47
Tabel 4.17 Indikator Action Selesa Kost	53
Tabel 5.18 Tangible Investment Selesa kost.....	58
Tabel 5.19 Intangible Investment (Amortization) Selesa kost.....	60
Tabel 5.20 Working Capital Selesa kost.....	61

Tabel 5.21 Investment Selesa kost.....	64
Tabel 5.22 Pendanaan Bisnis Selesa kost	65
Tabel 5.23 Variable Cost Selesa Kost	66
Tabel 5.24 Fixed Cost Selesa kost.....	67
Tabel 5.25 Laporan Laba Rugi Selesa Kost.....	72
Tabel 5.26 Cash Flow Projected 5 Years.....	74
Tabel 5.27 Kumulatif Cash 5 Years	75

EXECUTIVE SUMMARY



Selesa kost adalah sebuah akomodasi penginapan yang memiliki konsep kenyamanan, dengan dilengkapi fasilitas yang kekinian dan modern sehingga dapat menarik konsumen yang ingin menginap dengan sensasi yang berbeda dari kostan biasanya, akomodasi ini terletak di kota Jambi Jl. H. M. Yusuf Nasri, Kec. Jambi Selatan, Lorong Harmoni,

Selesa kost ini merupakan bisnis yang akan penulis kembangkan dari bisnis sebelumnya yaitu bisnis dari keluarga penulis bapak Arifin kontrakan dengan mendesain ulang dan memberikan kesan yang menarik bagi konsumen yang ingin menginap dengan penginapan yang modern, dan akan menjadi daya tarik bagi para mahasiswa, pekerja, tentunya dapat memberikan pengalaman yang berkesan dengan menginap di Selesa kost, dengan *desain layout* yang minimalis dan fasilitas yang modern dan kekinian membuat konsumen merasa nyaman.

Untuk jenis kamar yang di tawarkan kepada konsumen dengan jenis kamar yang sama dengan *double bed*, ac, *wifi*, toilet duduk, *shower*, meja belajar, dapur bersama. Selain itu juga sewa kost juga mempunyai halaman yang luas untuk parkir kendaraan dan ada tempat jemuran, tentunya dapat membuat konsumen nyaman dengan mendapatkan fasilitas yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Sepjo, Ricky, Muhammad Amin, and Heri Kurniawan. (2023). *"Rancang Bangun Sistem Sewa Rumah Kontrakan Berbasis Web."* JOURNAL ZETROEM 5.2
<https://ejournal.unibabwi.ac.id/index.php/Zetroem/article/view/3083>
- Kemal, M. K. S., Gumelar, I., & Fata, A. F. I. (2022). *Penerapan Strategi Peningkatan Hasil Penjualan di Gudang Jaya Plaza Telur Dengan Menggunakan Metode SWOT dan AHP.* Jurnal Teknologika, 12(2).
<https://jurnal.wastukancana.ac.id/index.php/teknologika/article/view/182>
- Disemadi, H. S., & Ariani, M. (2021). *Arti Penting Perlindungan Kekayaan Intelektual Pencipta Logo Coffe Shop Di Kota Batam, Indonesia.* Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, 10(1).
<https://www.academia.edu/download/87410681/478493578.pdf>
- Yuniarsih, Y. (2023). Analisis Strategi Positioning terhadap Pangsa Pasar. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(5), 2626-2638.
<https://journal.laaroiba.com/index.php/reslaj/article/view/2363>
- Ismadinah, S., Firdaus, M. A., & Marlina, A. (2020). Pengaruh Analisis Pekerjaan dan Struktur Organisasi Terhadap Kinerja Karyawan. *Manager: Jurnal Ilmu Manajemen*, 3(3), 395-402.
<https://ejournal.uika-bogor.ac.id/index.php/Manager/article/view/3894>

Sahlan, D. (2023). Rancang Bangun Aplikasi Management Projection Control Sheet Penjualan Produk Sembako Berbasis Web Menggunakan Metode Extreme Programming (Studi Kasus: Toko Suyudi Sembako). *BINER: Jurnal Ilmu Komputer, Teknik dan Multimedia*, 1(4), 880-896.

<https://www.journal.mediapublikasi.id/index.php/Biner/article/view/3511>

Wahjono, S. (2022). Struktur Organisasi. *Jurnal Struktur Organisasi*, 1–3.

https://www.researchgate.net/profile/Sentot-Wahjono-2/publication/359993516_Struktur_Organisasi/links/625a8fff1c096a380d08dbe2/Struktur-Organisasi.pdf

Noraga, G. B., Rabani, B., Sudirno, D., & Mulyani, H. S. (2023). Pentingnya legalitas usaha dan sosialisasi pembuatan NIB bagi pelaku UMKM Desa Karangasem Kecamatan Leuwimunding. *BERNAS: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(1), 807-811.

<https://ejournal.unma.ac.id/index.php/bernas/article/view/4412>

Junianti, E., & FoEh, J. E. (2022). Optimalisasi Produktivitas Dan Penjualan Menggunakan Metode Integer Programming. *Jurnal Kajian Ilmiah*, 22(3), 231-242.

<https://ejournal.ubharajaya.ac.id/index.php/JKI/article/view/1669>

Oktavia, L. S., Aldina, L., Nurdyanto, N., Fahrati, M., & Yulaeli, T. (2023). Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Waktu Uang: Future Value, Present Value, dan Annuity. *Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen*, 2(3), 153-168.

<https://ejournal.politeknikpratama.ac.id/index.php/jupiman/article/view/2224>