

RENCANA PENGEMBANGAN YOLANDA GUEST HOUSE

DI DANAU TOBA

(Existing Business)

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam
menyelesaikan Program Diploma III



Oleh :

ESRA SERINA GURNING

NIM : 2021404032

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2024

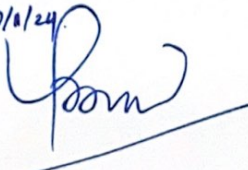
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

RENCANA PENGEMBANGAN YOLANDA GUEST HOUSE DI DANAU TOBA

NAMA : ESRA SERINA GURNING
NIM : 2021404032
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,

20/11/24


Dr. ER. Umami Kalsum, MM.Par., CHRMP.
NIP. 19730723 199503 2 001

Pembimbing Pendamping,



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

Bandung, 20 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

JUDUL TUGAS AKHIR

RENCANA PENGEMBANGAN YOLANDA GUEST HOUSE DI DANAU TOBA

NAMA : ESRA SERINA GURNING

NIM : 2021404032

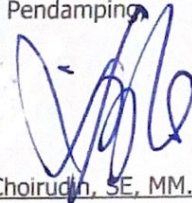
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



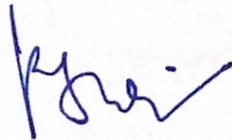
Dr. ER. Ummi Kalsum, MM.Par., CHRMP
NIP. 19730723 199503 2 001

Pembimbing Pendamping,



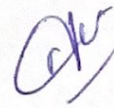
Nor Ismawanto Choirudin, SE, MM.
NIP. 19690826 200212 1 001

Penguji I,



Dr. Wisnu Bawa Tarunajaya, M.M. CHT
NIP. 19620901 198703 1 001

Penguji II,

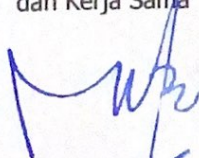


Pudin Saepudin, S.ST.Par., MP.Par., CHE.
NIP. 19770514 200902 1 002

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 Pariwisata NHI Bandung



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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Esra Serina Gurning
Tempat/Tanggal Lahir : Parapat, 27 Juni 2002
NIM : 2021404032
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
RENCANA PENGEMBANGAN YOLANDA GUEST HOUSE DI DANAU TOBA 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, 18 November 2024



Esra Serina Gurning
2021404032

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, berkat Kasih Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“BUSINESS MODEL CANVAS: RENCANA PENGEMBANGAN YOLANDA GUEST HOUSE DI DANAU TOBA ”** dengan baik.

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

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian Tugas Akhir ini penulis mendapat banyak sekali bimbingan, dukungan, bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan 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 Hospitaliti 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. Dr. ER. Ummi Kalsum, MM.Par., CHRMP sebagai pembimbing utama yang

telah banyak meluangkan waktunya dan memberikan banyak saran dan masukan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

6. Nor Ismawanto Choirudin, SE, MM. sebagai pembimbing pendamping yang telah banyak meluangkan waktunya dan memberikan banyak saran dan masukan serta motivasi pada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan 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 sangat penulis amat kasihi dan cintai yang telah memberikan dukungan, penghiburan dan doa yang tak pernah putus kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Seluruh teman teman yang saya cintai (Dicki, Roma, Abel, Awa, Gita, Resty, Siti, Serli, Bayu, Pasha, Zidane, Faiz, Axel, Reno, Dika) Terima kasih atas dukungan, kebersamaan, dan dan sumber semangat selama perkuliahan.

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 saya sampaikan, penulis berharap Tugas Akhir ini dapat diterima dan bermanfaat kelak dengan segala kekurangan didalamnya.

Bandung, 17 Oktober 2024

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN MAHASISWA	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
EXECUTIVE SUMMARY	xiv
BAB I	1
DESKRIPSI BISNIS	1
A. Gambaran Umum Bisnis	1
1. Deskripsi Bisnis	1
2. Deskripsi Logo dan Nama	7
3. Identifikasi Bisnis	9
B. Visi dan Misi	9
C. Gambaran Umum Model Bisnis	11
D. Analisis SWOT	12
E. Spesifikasi Produk dan Jasa	13
F. Jenis Badan Usaha	15

G. Aspek Legalitas	18
BAB II.....	21
ASPEK PRODUK /JASA	21
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	21
B. Rencana Pengembangan Produk/Jasa.....	23
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	27
D. Penyajian dan kemasan Produk/Jasa	28
E. Mekanisme Quality Check.....	31
BAB III	33
RENCANA PEMASARAN.....	33
A. Laporan Penjualan dan Pasar saat ini (segmen, Target, Positioning).....	33
1. Menentukan Segementasi Pasar.....	34
2. Menentukan Target Pasar	36
3. Positioning Pasar.....	38
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru (Segemen, Target, Positioning).....	40
C. Validasi Produk – Market Fit	42
D. Kompetitor.....	47
E. Program Promosi	50
F. Media Promosi	54
G. Proyeksi Penjualan	56

BAB IV	62
ASPEK SDM DAN OPERASIONAL	62
A. Identitas Owner/Founder	62
B. Struktur Organisasi	63
C. Job Analysis dan Job Description.....	64
D. Manning Budget / Anggaran Tenaga Kerja.....	67
E. Location, Facility, Equipment.....	69
1. Lokasi.....	69
2. Fasilitas	69
3. Equipment.....	70
F. Service Scape (Layout/Flow).....	71
G. Action Plan & Report	72
BAB V.....	74
ASPEK KEUANGAN	74
A. Metode Pencatatan Akuntansi	74
1. Metode Cash Basis.....	74
2. Metode Accrual Basis	75
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment)	75
1. Tangible Investment	76
2. <i>Intangible Investment (Amortization)</i>	79

3. <i>Working Capital</i>	79
C. Time Value of Money (Nilai Waktu Uang)	80
1. Present Value	81
2. Future Value	82
D. Pendanaan Investasi (Agency Theory)	83
E. Penentuan titik impas dan Laba yang diharapkan.....	84
1. Fixed Cost dan Variable Cost	84
2. Break Event Point (BEP)	86
3. Cost Volume Profit	86
F. Identifikasi Cash Inflow dan Outflow	87
1. Anggaran Operasional	88
2. Cash Flow Projection.....	90
3. Pengaruh Makro ekonomi (Inflasi, Pertumbuhan, Ekonomi).....	92
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Survey Permintaan pengembangan Yolanda Guest House	3
Gambar 1.2 Logo Yolanda Guets House	8
Gambar 1.3 Lokasi Yolanda Guest House	9
Gambar 1.4 Lantai 2.....	14
Gambar 1.5 Lantai 3.....	14
Gambar 1.6 Fasilitas kamar.....	15
Gambar 1.7 Foto Kamar.....	15
Gambar 1.8 Foto Kamar mandi.....	15
Gambar 1.9 BMC Yolanda Guest House	20
Gambar 2.1 Kamar dan Toilet.....	22
Gambar 2.2 Ruang Karaoke	22
Gambar 2.3 Kamar	23
Gambar 2.4 Ruang karaoke sebelum dan sesudah dikembangkan.....	25
Gambar 2.5 Ruang santai	26
Gambar 2.6 Dapur sebelum dan sesudah dikembangkan.....	27
Gambar 2.7 Desain Kamar Yolanda Guest House	29
Gambar 2.8 Smart Lock	29
Gambar 2.9 AC	30
Gambar 3.1 Diagram Target Yolanda Guest House	42
Gambar 3.2 Penginapan Ernest.....	49
Gambar 3.3 Penginapan Murni Inn Hotel	50
Gambar 3.4 Media Sosial Yolanda Guest House	56

Gambar 4.1 Tata Letak Ruang Yolanda Guest House	71
---	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Laporan Data Penjualan dari tahun 2021 – 2024.....	6
Tabel 1.2 Bisnis Pesaing	7
Tabel 1.3 Fasilitas Yolanda Homestay yang akan dikembangkan.....	11
Tabel 1.4 SWOT analisis Yolanda Guest House	13
Tabel 3.1 Laporan Penjualan Yolanda Guest House	33
Tabel 3.2 Positioning Yolanda Guest House	39
Tabel 3.3 Segmentasi Yolanda Guest House	41
Tabel 3.4 Kelebihan dan Kekurangan Penginapan Ernest	49
Tabel 3.5 Kelebihan dan Kekurangan Murni Inn Hotel.....	50
Tabel 3.6 Contoh Rencana Promosi Yolanda Guest House	51
Tabel 3.7 Media Promosi Yolanda Guest House	55
Tabel 3.8 Potential Maximum Room Sales Yolanda Guest House	58
Tabel 3.9 Proyeksi penjualan tahun pertama (2025).....	58
Tabel 3.10 Proyeksi penjualan tahun kedua (2026).....	59
Tabel 3.11 Proyeksi penjualan tahun ketiga (2027).....	59
Tabel 3.12 Proyeksi penjualan tahun keempat (2028).....	60
Tabel 3.13 Proyeksi penjualan tahun kelima (2029).....	60
Tabel 4.1 Struktural Organisasi Yolanda Guest House	63
Tabel 4.2 Perhitungan Anggaran Tenaga Kerja.....	68
Tabel 4.3 Action Plan.....	72
Tabel 5.1 Pengelompokan Penyusutan	77
Tabel 5.2 Tangible Investment Yolanda Guest House	78

Tabel 5.3 Intangible Investment Yolanda Guest House	79
Tabel 5.4 Working Captial Yolanda Guest House	80
Tabel 5.5 Investasi Perusahaan	83
Tabel 5.6 Pendanaan Perusahaan	83
Tabel 5.7 Fixted Cost	84
Tabel 5.8 Variable Cost.....	85
Tabel 5.9 Proyeksi Laba Rugi	88
Tabel 5.10 Cash Projected 5 Years	90
Tabel 5.11 Kumulatif Cash 5 Year	91

EXECUTIVE SUMMARY



Yolanda Guest House adalah penginapan yang terletak di pinggiran Danau Toba, salah satu destinasi wisata alam terpopuler di Indonesia. Guest House ini dirancang untuk memberikan pengalaman menginap yang nyaman dan autentik, dengan suasana yang ramah serta pemandangan alam yang menakjubkan. Lokasinya yang strategis di Parapat, Kecamatan Tigaraja, kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara.

Yolanda Guest House yang memiliki pemandangan langsung ke Danau Toba yang begitu indah yang menawarkan layanan fasilitas modern seperti wifi, kamar mandi dalam, dapur bersama dan memberikan kenyamanan kepada tamu yang membuat tamu merasa di rumah sendiri.

Pasar utama Yolanda Guest House mencakup wisatawan yang mencari penginapan dengan suasana tenang, harga terjangkau, dan pengalaman budaya lokal. Guest House ini menargetkan keluarga, pasangan, dan kelompok kecil yang ingin menikmati liburan santai di Danau Toba dan wisatawan, backpacker dan pelancong solo yang mencari pengalaman yang tak terlupakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fitriani, R. (2017). Aspek hukum legalitas perusahaan atau badan usaha dalam kegiatan bisnis. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*.
- Hendriyati, L. (2019). Pengaruh online travel agent terhadap pemesanan kamar di Hotel Mutiara Malioboro Yogyakarta. *Media Wisata*, 17(1).
- Indonesia.Go.ID
<https://indonesia.go.id/kategori/kependudukan/8448/syarat-dan-prosedur-mendirikan-cv?lang=1#:~:text=Syarat%20Mendirikan%20CV&text=Dibentuk%20oleh%20setidaknya%20dua%20individu,diizinkannya%20adanya%20partisipasi%20modal%20asing.>
- Indra, R., Fahamsyah, E., & Pratama, R. H. (2020). Kepastian hukum pendirian persekutuan komanditer (CV) di Indonesia menurut Permenkumham No. 17 tahun 2018: Kepastian hukum. *Jurnal Panorama Hukum*.
- Klarifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) No. 55130.
<https://oss-rba.com/kbli/55130-pondok-wisata>
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2016). *Principles of Marketing* (16th ed.). England: Pearson Education Limited.
- Mahadi Sasoko, D., & Mahrudi, I. (2023). Teknik analisis SWOT dalam sebuah perencanaan kegiatan. *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif*.
- Mulyana, M. (2019). Segmentasi pasar, penargetan pasar dan pemosisian.
- Munifah, Siswanto, E., & Pramuditya, T. W. (2021). Sistem Informasi Akuntansi Arus Kas pada Dinas Perhubungan Kabupaten Kendal Menggunakan Metode Accrual Basis. *Jurnal Sistem Informasi dan Informatika (SIMIKA)*, 4(2), 75.
- Peraturan Menteri Keuangan No 72 Tahun 2003
<https://jdih.kemenkeu.go.id/download/46cededa-86ae-4cc9-93e5-b6bef8892074/2023pmkeuangan072.pdf>

- Philip Kotler dan Gary Armstrong (2016). *Principles of Marketing*, sixteenth edition. England: Pearson Education Limited.
- Rahman, A. V. (2023). Analisis Segmentasi Pasar Dalam Pembelian Produk Minarako Padang Untuk Menentukan Target Pasar. *Journal of Science Education and Management Business*, 2(3), 178-184.
- Robbins, S. P., & Judge, T. A. (2014). *Organizational Behavior*. Pearson.
- Rusnawan, M. N., Hasyim, S. H., & Sahade, S. (2024). Analisis Sistem Informasi Akuntansi Penjualan. *Accounting Global Journal*, 8(1), 47-62.
- Sudaryono. (2016). *Manajemen Pemasaran Teori dan Implementasi*. CV ANDI OFFSET.
- Sugiarto, K. A. (2024). Analisis keterkaitan akomodasi wisata dengan pariwisata berkelanjutan di Banyuwangi. *Jurnal Hospitality dan Pariwisata*.
- Syafarudin, A. (2020). The Impact Of Aligning Successful Application Of Market Orientation On E-Commerce's Service Quality Strategy: The Case of Starred Hotel Visitors On The Indonesian Island Of Sumatera Proposing Conceptual Framework. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, 8(2).
- Tandelilin, E. (2010). *Dasar-dasar Manajemen Investasi*. Manajemen Investasi, 34, 117-127.
- Tjiptono, F., & Chandra, G. (2012). *Pemasaran Strategik* (Edisi Kedua). Andi, Yogyakarta.
- UMSU 2024
<https://umsu.ac.id/berita/rincian-ump-dan-umk-terbaru-sumatera-utara-tahun-2024/#:~:text=UMK%20Simalungun%3A%20Rp%202.900.330>
- Wijaya. (2017). Analisis Segmenting, Targeting, Positioning dan Marketing Mix pada PT Murni Jaya. *Agora*, 5(1), 1.

Indonesia.Go.ID

<https://indonesia.go.id/kategori/kependudukan/8448/syarat-dan-prosedur-mendirikan-cv?lang=1#:~:text=Syarat%20Mendirikan%20CV&text=Dibentuk%20oleh%20setidaknya%20dua%20individu,diizinkannya%20adanya%20partisipasi%20modal%20asing.>