

**PERENCANAAN BISNIS
INDEKOS “ABYAKTA” DI KOTA BANDUNG**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Dalam menempuh studi pada Program Diploma III



Disusun oleh :

RESTY YULIAWATI

NIM : 2021404007

**PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI
POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG
2024**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Resty Yuliatwati
Tempat/Tanggal Lahir : Tasikmalaya, 23 Agustus 2002
NIM : 2021404007
Program Studi : Divisi Kamar
Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir yang berjudul: **"PERENCANAAN BISNIS INDEKOS ABYAKTA DI KOTA BANDUNG"** 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 kecuali arahan dari tim pembimbing.
2. Dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh 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 ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan diatas 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 sesuai dengan norma yang berlaku di Politeknik Pariwisata NHI Bandung beserta peraturan peraturan terkait lainnya.
4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung,

Yang membuat pernyataan,



RESTY YULIAWATI
Nomor Induk : 2021404007

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR
PERENCANAAN BISNIS INDEKOS ABYAKTA DI KOTA BANDUNG

NAMA : RESTY YULIAWATI
NIM : 2021404007
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



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

Pembimbing Pendamping,



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

Penguji I,



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

Penguji II,

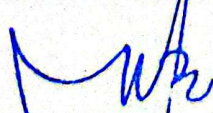


Maksum Suparman, S.Pd, M.Pd.
NIP. 19680921 200605 1 001

Bandung, Desember 2024

Mengetahui,

Kepala Bagian Administrasi Akademik
Kemahasiswaan dan Kerjasama



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

Menyetujui,

Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung



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

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “PERENCANAAN BISNIS INDEKOS ABYAKTA DI KOTA BANDUNG”.

Tugas Akhir ini disusun oleh penulis untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh studi pada program Diploma III di Politeknik Pariwisata NHI Bandung jurusan Hospitaliti Program Studi Divisi Kamar.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang bersedia memberikan bantuan untuk penulis baik secara langsung dan tidak langsung dalam penyusunan Usulan Penelitian ini.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih 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. Selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Pariwisata NHI Bandung sekaligus Pembimbing Utama penulis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing penulis dalam menyusun Tugas Akhir.
3. Bapak Pudir Saepudin, S.ST.Par., MP. Par., CHE. Selaku Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah R., S.ST.Par., MM. Par., CHE. Selaku Ketua Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

5. Ibu Siti Yulia Irani Nugraha, SE.,MM. Par. Selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing penulis dalam menyusun Tugas Akhir.
6. Seluruh dosen dan staf pengajar Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
7. Keluarga penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan doa sampai sejauh ini.
8. Seluruh anggota kelas Divisi Kamar 6B yang telah melewati perkuliahan bersama.

Penulis menyadari tidak ada sesuatu yang sempurna dan terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran serta masukan untuk membangun dan menyempurnakan isi dari Tugas Akhir yang disusun oleh penulis. Penulis sangat berharap bahwa Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat serta memberikan wawasan baru bagi penulis maupun pembaca.

Bandung, November 2024

Penulis,

Resty Yuliawati

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN.....	I
LEMBAR PENGESAHAN	II
KATA PENGANTAR.....	III
DAFTAR ISI.....	V
DAFTAR GAMBAR.....	VII
DAFTAR TABEL.....	VIII
EXECUTIVE SUMMARY.....	IX
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum Bisnis	14
1. Deskripsi Bisnis	14
2. Deskripsi Nama dan Logo.....	17
3. Identitas Bisnis	19
C. Visi dan Misi	20
D. Analisis SWOT.....	21
E. Spesifikasi Produk / Jasa	24
F. Jenis Badan Usaha.....	27
G. Aspek Legalitas	28
BAB II ASPEK PRODUK.....	30
A. Daftar dan Deskripsi Produk.....	30
B. Analisa Keunggulan Produk	31
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	32
1. Penentuan Kapasitas.....	33
2. Rencana Produksi.....	35
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	36
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	38
BAB III RENCANA PEMASARAN	43
A. Riset Pasar (Segmen, Target, dan Positioning).....	43
B. Validasi Produk – Market Pasar.....	45
C. Program Pemasaran.....	50
D. Media Promosi	50

E.	Proyeksi Penjualan	52
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERASIONAL		55
A.	Identitas Owner / Founder.....	55
B.	Struktur Organisasi	56
C.	Job Analysis dan Job Description	57
D.	Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	58
E.	Service Scape (Layout/Flow).....	60
F.	Action Plan & Report.....	62
BAB V ASPEK KEUANGAN		65
A.	Metode Pencatatan Akuntansi.....	65
1.	Metode <i>Cash Basic</i>	65
2.	Metode <i>Accrual Basic</i>	66
B.	<i>Capital Expenditure</i>	66
C.	<i>Time Value Of Money</i>	71
D.	Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>)	72
1.	<i>Owner Equity</i>	72
2.	<i>Debt</i> (pinjaman dana bank).....	72
E.	Penentuan Titik Impas Dan Laba Yang Diharapkan.....	73
1.	<i>Variable Cost</i> Dan <i>Fixed Cost</i>	73
2.	Break Event Point (BEP)	74
3.	<i>Cost volume profit</i>	76
F.	Identifikasi Cast Inflow Dan Cash Outflow	77
G.	Pengaruh Makro Ekonomi	82
DAFTAR PUSTAKA.....		84
LAMPIRAN.....		89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Business Model Canvas Indekos Abyakta	16
Gambar 1. 2 Desain Logo Indekos Abyakta.....	18
Gambar 1. 3 Perencanaan Lokasi Indekos Abyakta	20
Gambar 2. 1 Kamar Indekos Abyakta.....	38
Gambar 2. 2 Rooftop Indekos Abyakta.....	38
Gambar 2. 3 Area Parkir Indekos Abyakta	39
Gambar 2. 4 Dapur Bersama Indekos Abyakta.....	39
Gambar 3. 1 Persentase seberapa penting lokasi terhadap kegiatan penyewa	45
Gambar 3. 2 Persentase lokasi terhadap kegiatan penyewa	46
Gambar 3. 3 Presentase akomodasi seperti apa yang dicari.....	46
Gambar 3. 4 Presentase Market Fit Indekos Abyakta.....	47
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Indekos Abyakta	63
Gambar 4. 2 Dapur Umum Indekos Abyakta	64
Gambar 4. 3 Kamar Indekos Abyakta.....	65
Gambar 4. 5 Rooftop Indekos Abyakta	66

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Hasil Test Market	3
Tabel 1. 2 Profile Tes Pakar	6
Tabel 1. 3 Hasil Tes Produk	7
Tabel 1. 4 Data Pesaing Indekos Abyakta Di Kota Bandung	12
Tabel 1. 5 Identifikasi SWOT	22
Tabel 1. 6 Analyis SWOT	23
Tabel 1. 7 Fasilitas Kamar Indekos Abyakta.....	25
Tabel 1. 8 Fasilitas Bersama Indekos Abyakta	26
Tabel 2. 1 Kapasitas Produk Indekos Abyakta	34
Tabel 2. 2 Biaya Produksi Awal Kamar Indekos Abyakta	35
Tabel 2. 3 Potencial Maximum Product.....	36
Tabel 2. 4 Standar Operasional Prosedur (SOP) Indekos Abyakta.....	41
Tabel 3. 1 Kompetitor Indekos Abyakta.....	49
Tabel 3. 2 Target Penjualan Kamar Indekos Abyakta Tahun Pertama	54
Tabel 3. 3 Room Sold	55
Tabel 3. 4 Room Revenue	55
Tabel 4. 1 Biodata Owner Indekos Abyakta	58
Tabel 4. 2 Job Deskripsi.....	60
Tabel 4. 3 Gaji Karyawan Indekos Abyakta	62
Tabel 4. 4 Action Plan Indekos Abyakta	66
Tabel 5. 1 Tangible asset Indekos Abyakta	67
Tabel 5. 2 Tarif dan Masa Penyusutan Fiskal	69
Tabel 5. 3 Depresiasi Investment Indekos Abyakta.....	73
Tabel 5. 4 Intangible investment.....	70
Tabel 5. 5 Working Capital	70
Tabel 5.6 Variabel Cost	73
Tabel 5.7 Fixed Cost	74
Tabel 5.8 Accumulated Cash Flow	77
Tabel 5.9 Income Statement Indekos Abyakta	80
Tabel 5.10 Operating Cash Flow	81
Tabel 5.11 Payback Period Indekos Abyakta	82

EXECUTIVE SUMMARY



Kos merupakan layanan yang memberikan dan menawarkan tempat tinggal untuk waktu singkat maupun lama. Indekos Abyakta adalah rencana bisnis yang akan beroperasi di bidang penyediaan akomodasi. Bisnis akomodasi ini terletak di Sentra Regency, Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Bandung 40559.

Kos yang akan dirancang ini nantinya akan mengutamakan rasa yang nyaman dan aman. Desain yang berkonsep *co-living*, dengan didukung dengan fasilitas lengkap, dan *fully furnished*. Tidak hanya itu, pelayanan yang akan penulis tawarkan untuk penghuni adalah layanan pembersihan kamar gratis setiap 2 minggu sekali.

Indekos Abyakta merupakan nama yang akan dipilih oleh penulis untuk membangun bisnis. Kata “Indekos” diserap dari *Bahasa Belanda* yaitu “in de kost” yang berarti “makan di dalam” atau “tinggal dan ikut makan” di dalam rumah tempat menumpang tinggal. Sedangkan untuk kata “Abyakta” diambil dalam *Bahasa Sansekerta* yang memiliki arti berkembang, meningkat atau maju. Sesuai harapan penulis nantinya bahwa Indekos Abyakta yang dapat berkembang, dan maju serta dapat bersaing dalam pasar bisnis akomodasi di Kota Bandung.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad. (2020). *Manajemen Strategis*. CV. Nas Media Pustaka.
- Astono, A. D. (2021). *Manajemen biaya produksi dan anggaran tenaga kerja*. Jakarta: Penerbit Ekonomi. p. 87.
- Bafadhal, A. S. (2022). *Manajemen pemasaran dan proyeksi penjualan*. Yogyakarta: Penerbit Cerdas. p. 158.
- BPS. (2022). *Statistik Hotel dan Akomodasi Lainnya*. BPS Provinsi Jawa Barat. Diakses 29 September 2024. <https://www.bps.go.id/id>
- Brahim, M. N. E. (2021). *Komunikasi pemasaran: Teori dan aplikasi dalam bisnis*. Jakarta: Penerbit Sukses. p. 65.
- Cameron, K. S., Quinn, R. E., DeGraff, J., & Thakor, A. V. (2022). Competing values leadership. *Edward Elgar Publishing*.
- Clinical Chemistry (2021). "Defining the best quality-control systems by design and inspection." *Clinical Chemistry*, Vol. 67, No. 4, pp. 735-738. Diakses dari Oxford Academic
- Dipayanti, S., & Prasetyo, A. (2022). *Riset pemasaran dan strategi bisnis*. Yogyakarta: Andi Publisher.
- Friadi, A., & Rahmawati, S. (2022). *Strategi pemasaran dalam menghadapi kompetisi bisnis*. Jakarta: Penerbit Sinar.
- Hariyani, T. (2021). *Efisiensi Biaya dalam Produksi: Konsep dan Penerapan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Koentjaraningrat. (2015). *Pengantar Ilmu Antropologi*. PT Rineka Cipta.
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2008). *Principles of Marketing* (12th ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2022). *Marketing Management* (16th ed.). Hoboken, NJ: Pearson.
- Kotler, Philip dan Keller, K. Lane. (2018). *Manajemen Pemasaran*.
- Lubis, M. (2023). *Validasi produk adalah langkah krusial dalam proses pengembangan produk yang melibatkan pengujian dan evaluasi menyeluruh untuk memastikan bahwa produk tersebut memenuhi spesifikasi dan standar yang ditetapkan*. Jakarta: Gramedia.
- Pangkey, L. (2013). *Manajemen layanan dan pengaruh service scape terhadap kepuasan pelanggan*. Yogyakarta: Penerbit Ilmu Ekonomi. p. 233.
- Pigneur, Y., & Osterwalder, A. (2010). *Business Model Generation: A Handbook for Visionaries, Game Changers, and Challengers*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Rajul, Awla. (2023). "Fenomena Urbanisasi ke Kota Bandung karena Pembangunan di Jawa Barat tidak merata". *BandungBergerak*. Diakses 29 September 2024. <https://bandungbergerak.id/article/detail/15482/fenomena-urbanisasi-ke-kota-bandung-karena-pembangunan-di-jawa-barat-tidak-merata>
- Rangkuti, F. (2015). *Analisis SWOT*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sendra, P. (2019). Co-living: Sharing spaces for community and affordability.
- Shin, H., Park, J., & Lee, Y. (2020). Product Innovation and Customer Loyalty: Examining the Impact of Product Quality and Perceived Value. *Journal of Business Research*, 113, 123-135. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2020.02.027>
- Shin, S., Kim, J., & Lee, H. (2020). Product innovation and customer loyalty:

- Examining the impact of product quality and perceived value. *Journal of Product Management*, 35(2), 123–135.
- Singh, M., Kumar, R., & Sharma, A. (2020). *Production capacity planning and operational efficiency*. New Delhi: Sage Publications.
- Teece, D. (2020). Business models, business strategy and innovation. *Long Range Planning*, 43(2–3), 172–194.
- Venkatesh, R., & Penaloza Tjiptono, F. (2022). *Dasar-dasar pemasaran dan strategi bisnis*. Jakarta: Penerbit Mitra.