

**PROYEK AKHIR**  
**RENCANA BISNIS “DUSUN WORKCATION”**

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan  
Program Diploma IV Program Studi Pengelolaan Usaha Rekreasi  
Politeknik Pariwisata NHI Bandung



**Disusun Oleh :**

**SHAF A AGHNIYA AZ ZAHRA**

**2021310012**

**PROGRAM STUDI PENGELOLAAN USAHA REKREASI**  
**JURUSAN KEPARIWISATAAN**  
**POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG**  
**2025**



# 2025



# *Business Plan* “Dusun Workcation”

SHAFAGHNIYA AZ ZAHRA

2021310012

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Shafa Aghniya Az Zahra  
Tempat, Tanggal Lahir : Bandung, 28 Juli 2002  
NIM : 2021310012  
Jurusan : Kepariwisataaan  
Program Studi : Pengelolaan Usaha Rekreasi (PUR)

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Proyek Akhir yang berjudul :

***Rencana Bisnis "Dusun Workcation"***

- Merupakan hasil karya dan penelitian saya sendiri, bukan hasil plagiat atau menjiplak karya orang lain, serta tidak dilakukan dengan cara-cara yang melanggar ketentuan akademik Politeknik Pariwisata NHI Bandung maupun etika dalam dunia keilmuan, kecuali atas bimbingan dan arahan dari Tim Pembimbing.
2. Dalam Tugas/Proyek Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat pihak lain yang telah ditulis atau dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah, disertai penyebutan sumber, nama pengarang, dan tercantum dalam daftar pustaka.
  3. Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab. Jika di kemudian hari terbukti terdapat yang melanggar etika akademik, termasuk klaim bahwa karya ini bukan hasil keaslian saya, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku, termasuk pencabutan gelar yang telah diberikan oleh Politeknik Pariwisata NHI Bandung sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
  4. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 18 Juni 2025  
Yang membuat pernyataan,



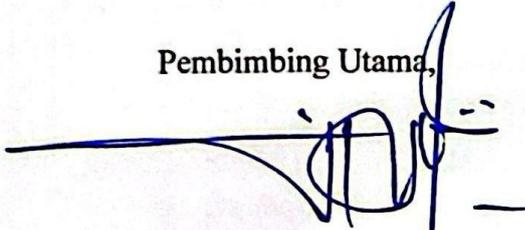
Shafa Aghniya Az Zahra  
NIM. 2021310012

# LEMBAR PENGESAHAN

## RENCANA BISNIS "*DUSUN WORKCATION*"

NAMA : SHAF A GHNIYA AZ ZAHRA  
NIM : 2021310012  
JURUSAN : KEPARIWISATAAN  
PROGRAM STUDI : PENGELOLAAN USAHA REKREASI

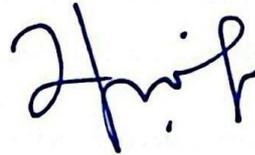
Pembimbing Utama,



Dr. Sumaryadi, SE., MM.

NIP : 19670211 199303 1 001

Pembimbing Pendamping,



Dra. Zuhelfa, M.Hum

NIP : 19640724 199403 2 001

Bandung, 18 Juni 2025

Mengetahui,

Kabag, Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM. Par., CHE.

NIP : 19710316 199603 2 001

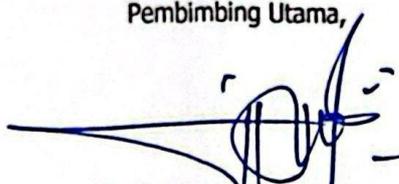
# LEMBAR PENGESAHAN

## PROYEK AKHIR

### Rencana Bisnis "Dusun Workcation"

NAMA : SHAFa AGHNIYA AZ ZAHRA  
NIM : 2021310012  
PROGRAM STUDI : PENGELOLAAN USAHA REKREASI (PUR)

Pembimbing Utama,



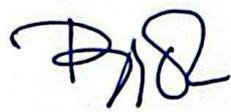
**Dr. Sumaryadi, SE, MM.**  
NIP 19670211 199303 1 001

Pembimbing Pendamping,



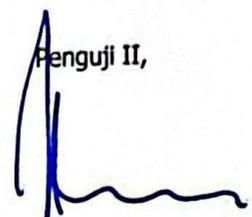
**Dra. Zulhelfa, M.Hum.**  
NIP 19640724 199403 2 001

Penguji I,



**Dr. Beta Budisetyorini, M.Sc.**  
NIP 19720119 200212 2 001

Penguji II,



**Drs. Jacob Ganef Pah, MT.**  
NIP 19631101 199903 1 001

Bandung, 4 Agustus 2025

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama



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

Menyetujui,



**Dr. Anwari Masatip., MM.Par., CEE**  
NIP. 19750415 200212 1 001

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya, sehingga saya berhasil menyelesaikan Proyek Akhir rencana bisnis ini yang berjudul "Dusun Workcation" sebagai salah satu syarat kelulusan dari Program Studi Pengelolaan Usaha Rekreasi di Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

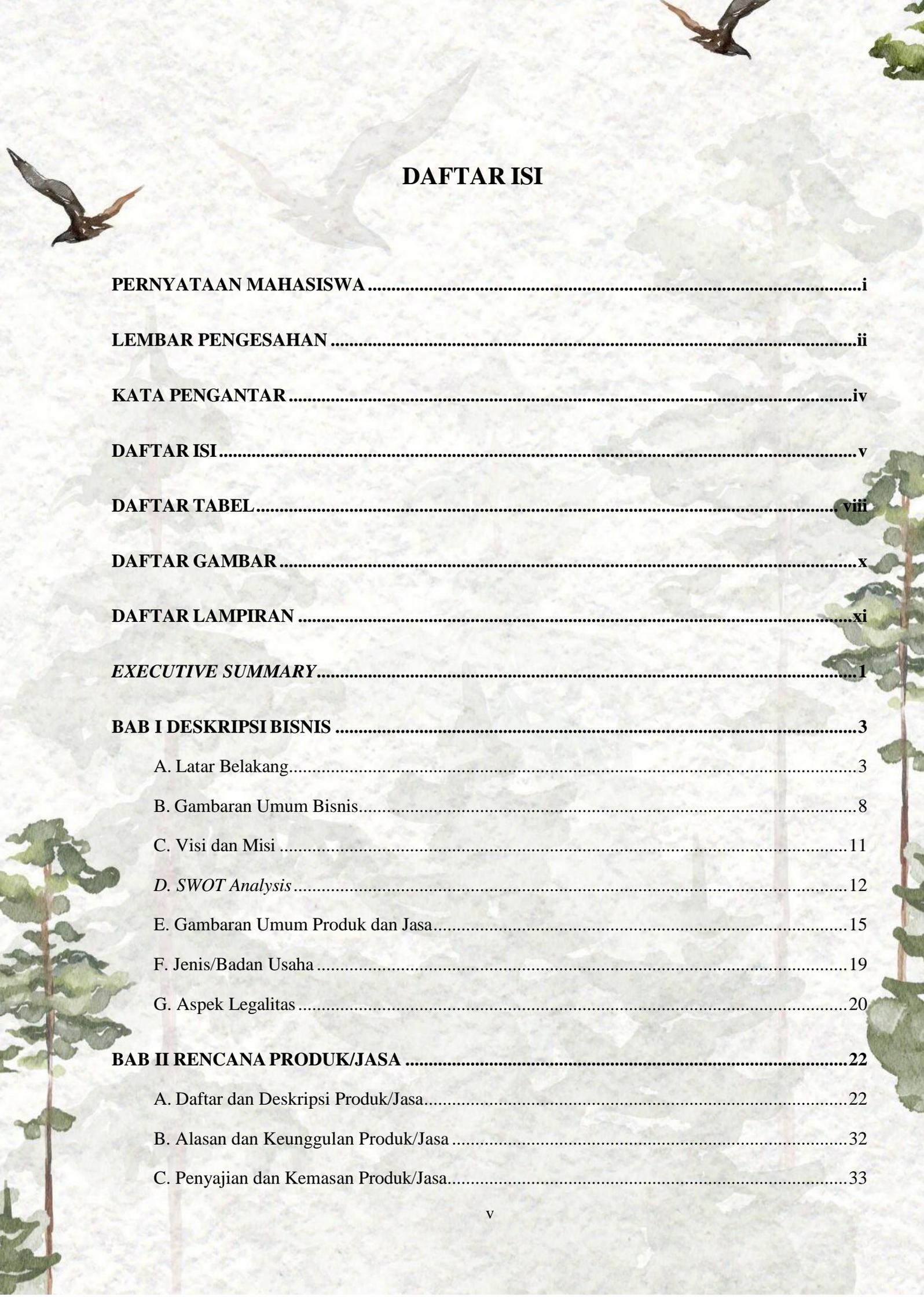
Penyelesaian Proyek Akhir ini tak lepas dari dukungan dan bimbingan banyak pihak. Oleh karena itu, saya ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, MM. Par, 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.
3. Ibu Endah Trihayuningtyas, S.Sos., MM. Par. Selaku Ketua Jurusan Kepariwisataan Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Bapak Dicky Arsyul Salam, S.Par., M.Sc. Selaku Ketua Program Studi Pengelolaan Usaha Rekreasi.
5. Bapak Dr. Sumaryadi, A.Par., SE.,MM. Sebagai Dosen Pembimbing Utama dalam penyusunan Proyek Akhir ini.
6. Ibu Dra. Zulhelfa, M.Hum. Sebagai Dosen Pembimbing Pendamping dalam penyusunan Proyek Akhir ini.
7. Keluarga serta teman-teman MBWTOBAE, yang telah memberikan moral serta dukungan ketika penyusunan proposal usulan penelitian ini.

Saya menyadari bahwa Proyek Akhir rencana bisnis ini masih belum sempurna. Oleh karena itu, saya sangat mengharapkan kritik dan saran membangun demi perbaikan di kemudian hari. Semoga Proposal ini dapat bermanfaat bagi pengembangan industri pariwisata dan rekreasi di Indonesia, khususnya dalam inovasi konsep *bleisure*.

Bandung, Juni 2025

Penulis



# DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN MAHASISWA .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xi</b>
<b><i>EXECUTIVE SUMMARY</i>.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB I DESKRIPSI BISNIS .....</b>	<b>3</b>
A. Latar Belakang.....	3
B. Gambaran Umum Bisnis.....	8
C. Visi dan Misi .....	11
D. <i>SWOT Analysis</i> .....	12
E. Gambaran Umum Produk dan Jasa.....	15
F. Jenis/Badan Usaha .....	19
G. Aspek Legalitas .....	20
<b>BAB II RENCANA PRODUK/JASA .....</b>	<b>22</b>
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	22
B. Alasan dan Keunggulan Produk/Jasa .....	32
C. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	33

D. Analisa <i>Resources</i> .....	46
E. Analisa Proses Produk/Jasa .....	49
F. <i>Inventory System</i> .....	51
G. <i>Supply Chain</i> .....	53
<b>BAB III RENCANA PEMASARAN</b> .....	<b>54</b>
A. Riset Pasar .....	54
B. Analisa Produk – <i>Market Fit</i> .....	61
C. Analisa Kompetitor.....	63
D. Program Pemasaran.....	65
E. Media Pemasaran.....	70
F. Proyeksi Penjualan.....	73
<b>BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL</b> .....	<b>74</b>
A. Identitas <i>Owners/Founders</i> .....	74
B. Struktur Organisasi .....	75
C. <i>Job Analysis &amp; Job Description</i> .....	76
D. <i>Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja</i> .....	80
E. <i>Recruitment &amp; Hiring Procedure</i> .....	80
F. <i>Service Scape (Layout, Flow, SOP)</i> .....	83
G. <i>Action Plan dan Report</i> .....	90
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN</b> .....	<b>94</b>
A. Metode Pencatatan Akuntansi .....	94
B. <i>Capital Expenditure</i> .....	95
C. <i>Time Value of Money</i> (Nilai Waktu Uang).....	99
D. Pendanaan Investasi .....	100
E. Identifikasi <i>Cash Inflow &amp; Outflow</i> .....	101
F. Penentuan Titik Impas .....	104

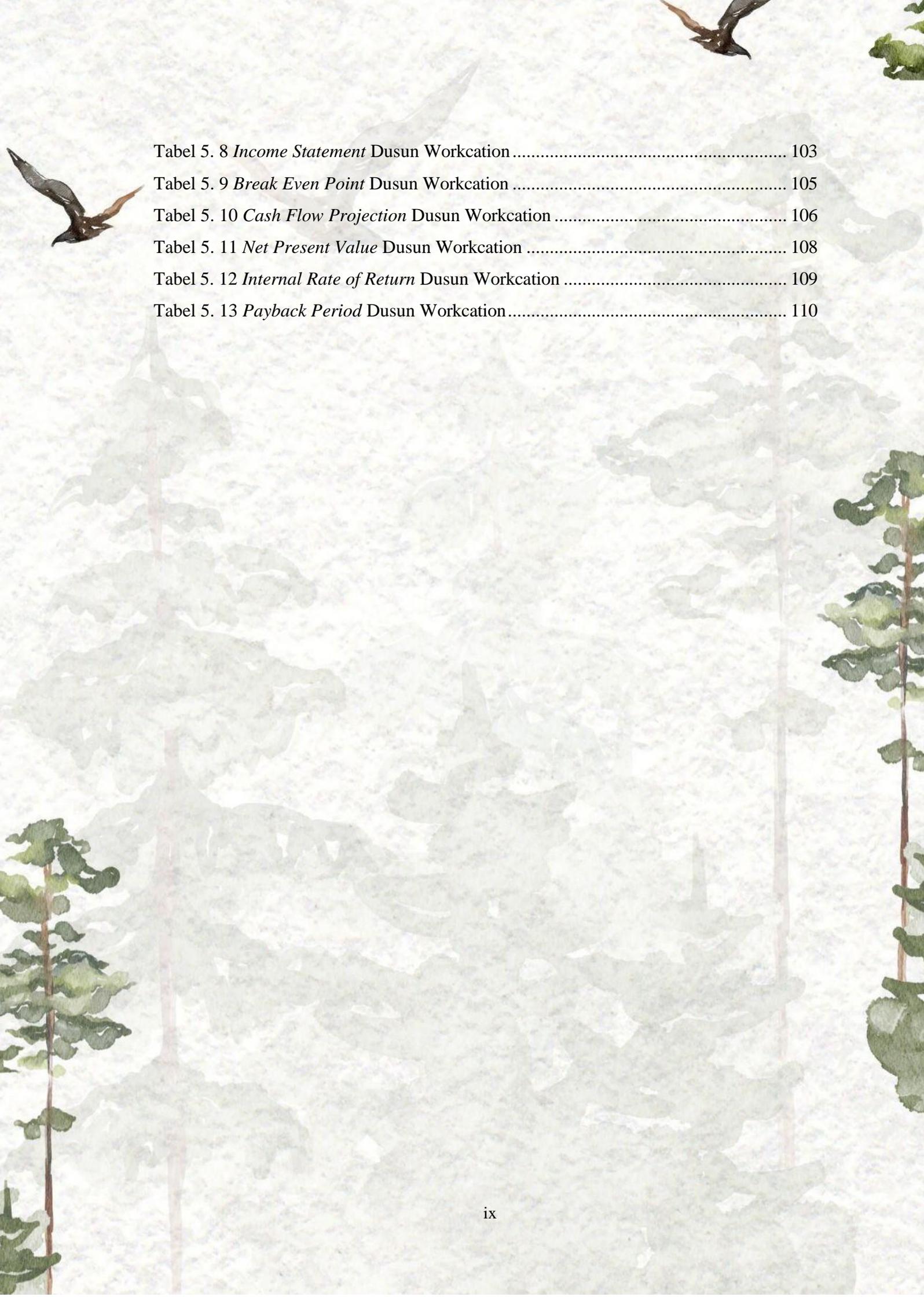


<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>111</b>
----------------------------	------------

<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>114</b>
----------------------	------------

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 <i>Rundown</i> Paket Focus Escape “Day 1”.....	37
Tabel 2. 2 <i>Rundown</i> Paket Focus Escape “Day 2” .....	37
Tabel 2. 3 <i>Rundown</i> Paket Recharge & Reflect“Day 1” .....	40
Tabel 2. 4 <i>Rundown</i> Paket Recharge & Reflect“Day 2” .....	41
Tabel 2. 5 <i>Rundown</i> Paket Recharge & Reflect“Day 3” .....	41
Tabel 2. 6 <i>Rundown</i> Paket Team Reset Retreat“Day 1” .....	43
Tabel 2. 7 <i>Rundown</i> Paket Team Reset Retreat“Day 2” .....	45
Tabel 2. 8 <i>Rundown</i> Paket Team Reset Retreat“Day 3” .....	45
Tabel 2. 9 Analisis <i>Resources</i> Dusun Workcation .....	49
Tabel 2. 10 <i>Service Blueprint</i> Dusun Workcation.....	50
Tabel 2. 11 <i>Inventory System</i> Dusun Workcation .....	53
Tabel 3. 1 Segmentasi Dusun Workcation .....	58
Tabel 3. 2 <i>Targeting</i> Dusun Workcation.....	60
Tabel 3. 3 <i>Positioning</i> Dusun Workcation .....	61
Tabel 3. 4 <i>Javelin Board</i> Dusun Workcation.....	63
Tabel 3. 5 Analisa Kompetitor Dusun Workcation.....	65
Tabel 3. 6 Media Pemasaran Dusun Workcation .....	72
Tabel 3. 7 Proyeksi Penjualan Dusun Workcation.....	73
Tabel 4. 1 <i>Manning Budget</i> Dusun Workcation.....	80
Tabel 4. 2 <i>SOP</i> Dusun Workcation .....	89
Tabel 4. 3 <i>Action Plan</i> Dusun Workcation .....	93
Tabel 5. 1 <i>Tangible Invesment</i> Dusun Workcation .....	96
Tabel 5. 2 <i>Intangible Invesment</i> Dusun Workcation.....	97
Tabel 5. 3 <i>Working Capital</i> Dusun Workcation.....	98
Tabel 5. 4 Total Investasi Dusun Workcation.....	99
Tabel 5. 5 Pendanaan Investasi Dusun Workcation .....	100
Tabel 5. 6 <i>Loan Installment Schedule</i> Dusun Workcation.....	101
Tabel 5. 7 <i>Revenue Breakdown</i> Dusun Workcation.....	101



Tabel 5. 8 <i>Income Statement</i> Dusun Workcation .....	103
Tabel 5. 9 <i>Break Even Point</i> Dusun Workcation .....	105
Tabel 5. 10 <i>Cash Flow Projection</i> Dusun Workcation .....	106
Tabel 5. 11 <i>Net Present Value</i> Dusun Workcation .....	108
Tabel 5. 12 <i>Internal Rate of Return</i> Dusun Workcation .....	109
Tabel 5. 13 <i>Payback Period</i> Dusun Workcation .....	110

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Tren Pariwisata.....	4
Gambar 1. 2 Pasar <i>co-working space</i> di Indonesia .....	7
Gambar 1. 3 Logo Dusun Workcation .....	9
Gambar 1. 4 <i>Porter's Five Forces Components</i> .....	12
Gambar 1. 5 Jam Operasional Dusun Workcation .....	17
Gambar 2. 1 Ilustrasi <i>Co-working space semi-outdoor</i> .....	25
Gambar 2. 2 Akomodasi Program Dusun Workcation.....	28
Gambar 2. 3 Ilustrasi <i>Workshop Budaya</i> .....	29
Gambar 2. 4 Ilustrasi <i>Events &amp; Community Engagement</i> .....	31
Gambar 2. 5 <i>Merchandise Paket Daily Pass</i> .....	35
Gambar 2. 6 <i>Merchandise Paket Focus Escape</i> .....	36
Gambar 2. 7 <i>Merchandise Paket Recharge &amp; Reflect</i> .....	39
Gambar 2. 8 <i>Merchandise Paket Team Reset Retreat</i> .....	42
Gambar 2. 9 <i>Service Blue Print Dusun Workcation</i> .....	51
Gambar 2. 10 <i>Supply Chain Dusun Workcation</i> .....	53
Gambar 3. 1 Data Perjalanan Dinas atau Liburan.....	55
Gambar 3. 2 Data bekerja sambil berlibur sebagai solusi <i>work-life balance</i> .....	56
Gambar 3. 3 Data Kota Bandung menjadi pilihan berwisata sambil bekerja.....	56
Gambar 3. 4 Data ketertarikan terhadap program Workcation .....	57
Gambar 4. 1 Identitas <i>Owners</i> .....	74
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Dusun Workcation.....	76
Gambar 4. 3 Konsep <i>8 Stages of Employee Experience</i> .....	81
Gambar 4. 4 <i>Layout Dusun Workcation</i> .....	84
Gambar 4. 5 <i>Customer Flow Dusun Workcation</i> .....	85

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. <i>Value Proposition Canvas</i> .....	114
Lampiran 2. <i>Business Model Canvas</i> .....	114
Lampiran 3. Hasil Kuesioner <i>Market Test</i> .....	115
Lampiran 4. Hasil Kuesioner <i>Product Market Test</i> .....	120
Lampiran 5. Wawancara dengan Lokus Dusun Bambu.....	122
Lampiran 6. Wawancara dengan Narasumber AELI .....	124
Lampiran 7. Bimbingan.....	126
Lampiran 8. Turnitin .....	127
Lampiran 9. Biodata Penulis .....	128

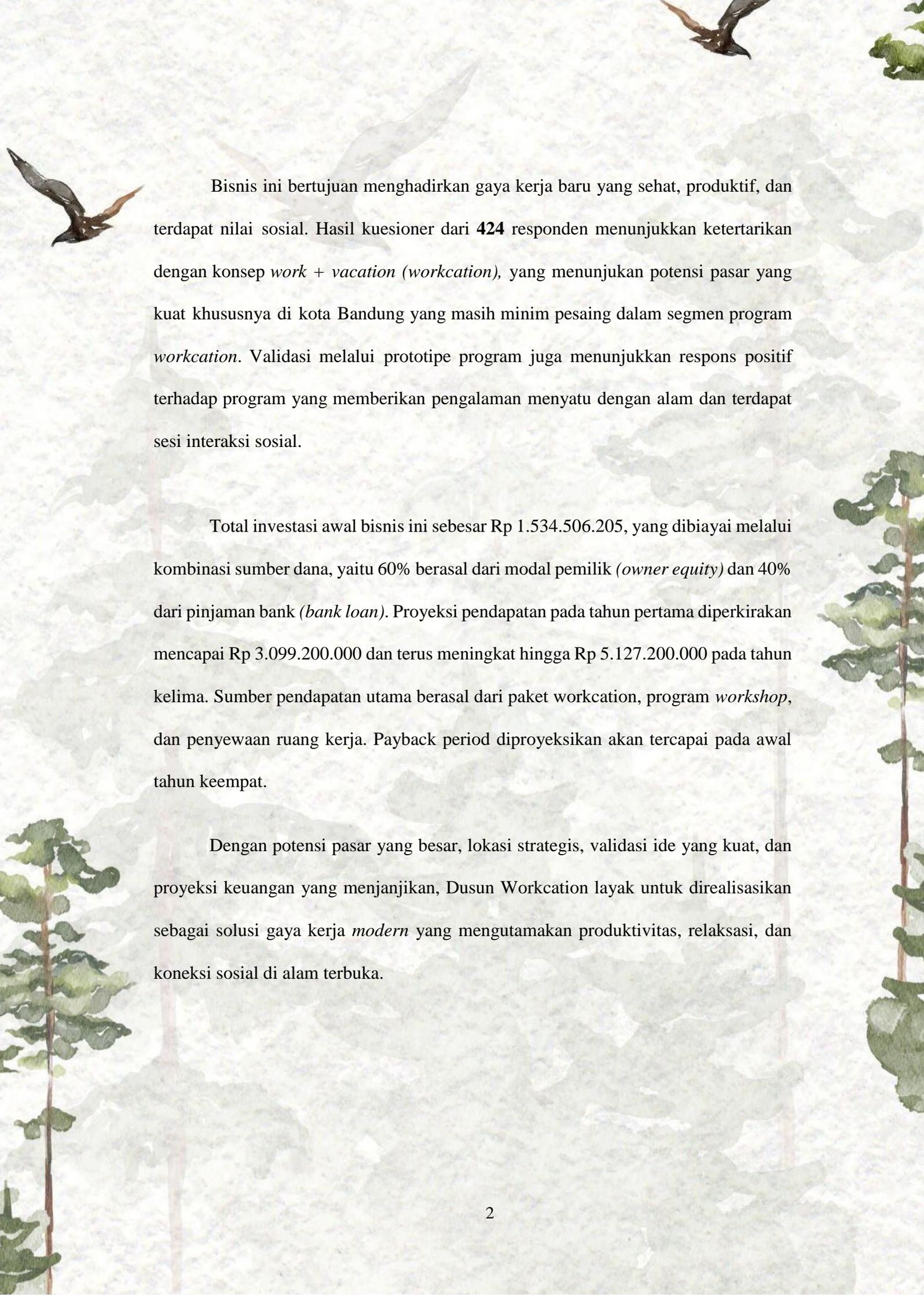
## ***EXECUTIVE SUMMARY***



**DUSUN WORKCATION**  
A SECOND HOME FOR THE PRODUCTIVE MIND

Dusun Workcation adalah ide bisnis yang muncul dari meningkatnya kebutuhan akan keseimbangan antara produktivitas dan relaksasi saat pascapandemi. Banyak pekerja mengalami kejenuhan karena rutinitas kerja yang monoton, sehingga dibutuhkan solusi kerja yang lebih menyenangkan dan fleksibel. Dusun Workcation menawarkan konsep *Business & Leisure (bleisure)* yang menggabungkan kerja dan liburan dalam satu program terpadu yang mencakup *co-working space*, penginapan, aktivitas komunitas dan berbagai *workshop* interaktif.

Lokasi penyelenggaraan dipilih di Dusun Bambu, yang berlokasi di Jl. Kolonel Masturi No.KM. 11, Kertawangi, Kec. Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40551, lokasi ini dipilih karena strategis, mudah diakses dari Jabodetabek melalui kereta cepat Whoosh, serta sudah memiliki fasilitas dan potensi alam yang mendukung kegiatan kerja dan relaksasi.

The background of the page is a soft watercolor illustration. It features several birds in flight, with wings spread, scattered across the upper and middle sections. On the right and bottom edges, there are vertical elements representing trees and foliage, rendered in various shades of green and brown. The overall aesthetic is light, airy, and naturalistic.

Bisnis ini bertujuan menghadirkan gaya kerja baru yang sehat, produktif, dan terdapat nilai sosial. Hasil kuesioner dari **424** responden menunjukkan ketertarikan dengan konsep *work + vacation (workcation)*, yang menunjukkan potensi pasar yang kuat khususnya di kota Bandung yang masih minim pesaing dalam segmen program *workcation*. Validasi melalui prototipe program juga menunjukkan respons positif terhadap program yang memberikan pengalaman menyatu dengan alam dan terdapat sesi interaksi sosial.

Total investasi awal bisnis ini sebesar Rp 1.534.506.205, yang dibiayai melalui kombinasi sumber dana, yaitu 60% berasal dari modal pemilik (*owner equity*) dan 40% dari pinjaman bank (*bank loan*). Proyeksi pendapatan pada tahun pertama diperkirakan mencapai Rp 3.099.200.000 dan terus meningkat hingga Rp 5.127.200.000 pada tahun kelima. Sumber pendapatan utama berasal dari paket *workcation*, program *workshop*, dan penyewaan ruang kerja. Payback period diproyeksikan akan tercapai pada awal tahun keempat.

Dengan potensi pasar yang besar, lokasi strategis, validasi ide yang kuat, dan proyeksi keuangan yang menjanjikan, Dusun Workcation layak untuk direalisasikan sebagai solusi gaya kerja *modern* yang mengutamakan produktivitas, relaksasi, dan koneksi sosial di alam terbuka.



## DAFTAR PUSTAKA

- Bitner, M. J., Ostrom, A. L., & Morgan, F. N. (2021). *Service blueprinting: A practical technique for service innovation*. *Journal of the Academy of Marketing Science*, 49(2), 211–230.
- Bose, I., & Shankar, M. (2021). "Impact of Work-Life Balance on Employee Productivity." *International Journal of Human Resource Management*.
- Cottam, H. & Huang, J. (2018). "The Role of Nature in Enhancing Well-being: A Study of Green Hotels," *Journal of Hospitality & Tourism Management*.
- Crista, G. (2023). Analisis karakteristik, motivasi dan persepsi leisure dari bleisure travelers di kalangan wisatawan konferensi [Tesis magister, Universitas Gadjah Mada].
- Ezeuduji, I. O. (2024). Bleisure Travel: Reimagining Business Travel as a Means to Achieve an End. *Proceedings of the 7th International Conference on Tourism Research, 2024*
- Hidayat, R., & Siregar, H. (2021). Analisis Kelayakan Finansial Investasi Proyek pada Usaha Mikro. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis*, 6(1), 65-73.
- Higgins, C., Duxbury, L., & Irving, D. (2014). *Work-Life Balance in the 21st Century*. Work-life Institute.
- Hill, C. W. L., & Jones, G. R. (2020). *Strategic Management: An Integrated Approach* (13th ed.). Cengage Learning.



Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. (2023). *Outlook Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Indonesia 2023/2024*. Deputi Bidang Kebijakan Strategis.

Kiryanto, S., Shodiq, S., & Alwi, A. (2020). *Penerapan Accrual Basis dalam Meningkatkan Efisiensi dan Efektivitas Laporan Keuangan Sektor Publik*. ijoi-online.org.

Kotler, P., & Keller, K. L. (2022). *Marketing Management* (16th ed.). Pearson.

Kotler, P., Kartajaya, H., & Setiawan, I., 2017, *Marketing 4.0: Moving from Traditional to Digital*

Kwortnik, R. J., & Thompson, G. M. (2020). "Traveling for Work or Pleasure? Understanding Bleisure Travel." *Journal of Travel Research*.

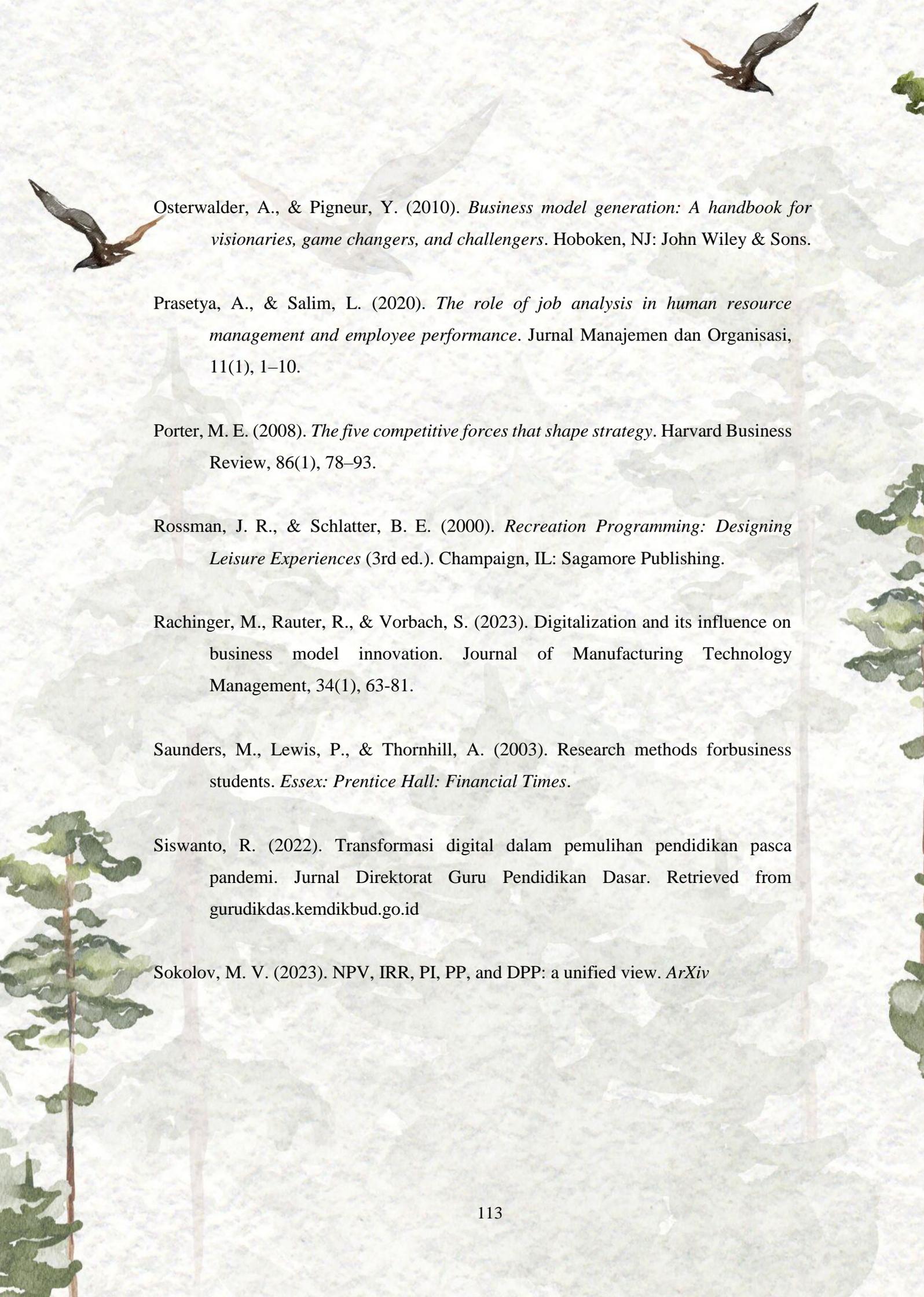
Medlik, S., & Middleton, V. T. C. (1973). *Product formulation in tourism*. In *Tourism and Marketing*. London: Heinemann.

Morgan, J. (2017). *The employee experience advantage: How to win the war for talent by giving employees the workspaces they want, the tools they need, and a culture they can celebrate*. Wiley.

Next Move Strategy Consulting. (2023). *Indonesia Co-Working Space Market Report*.

Nurdany, A., & Kresnowati, R. (2021). Digital-related economy sectors and regional economy disruption. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 22(1), 147-162.

O'Neill, M. (2022). Event sustainability: The role of community engagement in business meetings. *Journal of Strategic Marketing*.



Osterwalder, A., & Pigneur, Y. (2010). *Business model generation: A handbook for visionaries, game changers, and challengers*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.

Prasetya, A., & Salim, L. (2020). *The role of job analysis in human resource management and employee performance*. *Jurnal Manajemen dan Organisasi*, 11(1), 1–10.

Porter, M. E. (2008). *The five competitive forces that shape strategy*. *Harvard Business Review*, 86(1), 78–93.

Rossmann, J. R., & Schlatter, B. E. (2000). *Recreation Programming: Designing Leisure Experiences* (3rd ed.). Champaign, IL: Sagamore Publishing.

Rachinger, M., Rauter, R., & Vorbach, S. (2023). Digitalization and its influence on business model innovation. *Journal of Manufacturing Technology Management*, 34(1), 63-81.

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2003). *Research methods for business students*. Essex: Prentice Hall: Financial Times.

Siswanto, R. (2022). Transformasi digital dalam pemulihan pendidikan pasca pandemi. *Jurnal Direktorat Guru Pendidikan Dasar*. Retrieved from [gurudikdas.kemdikbud.go.id](http://gurudikdas.kemdikbud.go.id)

Sokolov, M. V. (2023). NPV, IRR, PI, PP, and DPP: a unified view. *ArXiv*