

BUSINESS PLAN
PENGEMBANGAN BISNIS KUSNADI KOST

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Dalam Menyelesaikan
Program Diploma III



Disusun oleh:

MUHAMMAD KEFIN FEBRIANSYAH

NIM:2021404097

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI
POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2024

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR /PROYEK AKHIR

Pengembangan Bisnis Kusnadi Kost

NAMA : Muhammad Kefin Febriansyah
NIM : 2021404097
JURUSAN : Hospitaliti
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,



NOR ISMAWANTO CHOIRUDIN, SE., MM.
NIP : 19690826 200212 1 001

Pembimbing Pendamping,



DEDE KUSWANDI, Drs.M.Hum.
NIP : 19651026 199703 1 002

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

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

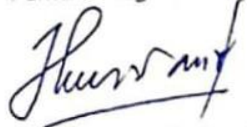
Perencanaan Bisnis Lenko Boarding House

NAMA : Muhammad Kefin Febriansyah
NIM : 2021404097
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,


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

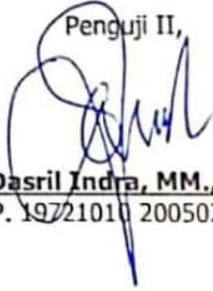
Pembimbing Pendamping,


Dede Kuswandi, Drs.M.Hum
NIP. 19651026 199703 1 002

Penguji I,


Wanti Arum wanti, S.sos, MM.Par.CHE
NIP. 19650814 199703 2 002

Penguji II,


Dasril Indra, MM.,CHE
NIP. 19721010 200502 1 001

Bandung, 5 Agustus 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 20021 2 001



PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Muhammad Kefin Febriansyah
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 15 September 2002
NIM : 2021404097
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitality

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:
“PENGEMBANGAN BISNIS KUSNADI 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, 18 Juni 2024



Muhammad Kefin Febriansyah

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang memiliki judul **PENGEMBANGAN BISNIS KUSNADI KOST**. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu persyaratan kelulusan yang harus dipenuhi oleh mahasiswa di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Jurusan Hospitaliti Program Studi Divisi Kamar Diploma III.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, Penulis mendapat serta menerima banyak dukungan dari banyak pihak yang telah membantu. Oleh karena itu, tidak lupa Penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada orang – orang yang senantiasa selalu mendukung dan membimbing Penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Maka Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, S.Sos.,MM.Par. CEE Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu NGM. Kerti Utami, BA.,MM. Par., CHE. Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudir Saepudin, S.ST.Par., M.P.Par, CHE Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST.Par., MM.Par. Ketua Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Nor Ismawanto Choirudin, SE, MM. Dosen Pembimbing Utama yang

telah memberikan banyak saran kepada penulis dalam Tugas Akhir.

6. Bapak Drs. Dede Kuswandi, M.HUM. serta menjadi Dosen Pembimbing Pendamping yang banyak memberikan arahan kepada penulis dalam Tugas Akhir.
7. Kepada orang tua penulis, Bapak Kusnadi dan Ibu Irna Handayani serta keluarga besar yang telah memberikan doa, semangat dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Kepada seluruh dosen Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang telah memberikan dukungan untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak luput dari kesalahan serta kekurangan. Oleh karena itu Penulis mohon maaf apabila terdapat isi atau tata bahasa yang tidak sesuai. Demikian yang dapat penulis sampaikan, semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat.

Bandung, Juni 2024

Muhammad Kefin Febriansyah

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
EXECUTIVE SUMMARY.....	xiii
BAB I DESKRIPSI BISNIS.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Gambaran Umum Bisnis	4
1. Deskripsi Bisnis	4
2. Deskripsi Logo dan Nama	5
3. Identitas Bisnis.....	7
C. Visi dan Misi.....	7
D. Gambaran Umum Model Bisnis.....	8
E. Analisis SWOT.....	9
F. Spesifikasi Produk/Jasa	11
1. Spesifikasi Bangunan.....	12
2. Spesifikasi Kamar Nusantara (kamar kecil).....	14
3. Spesifikasi Kamar Atlantik (kamar besar)	16
4. Spesifikasi Penambahan Kamar.....	17
G. Jenis Badan Usaha.....	18
H. Aspek Legalitas.....	19
BAB II ASPEK PRODUK DAN JASA	21
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	21
1. Penyewaan Kamar.....	21
2. Penyewaan Tempat Usaha.....	22

B. Rencana Pengembangan produk/Jasa dan Produksi	22
C. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	25
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	26
E. Mekanisme Quality Check	30
BAB III RENACANA PEMASARAN.....	32
A. Laporan Penjualan dan Pasar (Segmen, Target, <i>Positioning</i>).....	32
1. Segmentasi Pasar.....	33
2. Menentukan Target Pasar.....	34
3. Psitioning Pasar.....	35
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru (Segmen, Target, <i>Positioning</i>)	35
1. Segmentasi Pasar.....	37
2. Target.....	38
3. Positioning.....	39
C Validasi Produk Market - Fit.....	39
1. Validasi Produk.....	40
2. Market Fit.....	42
D. Kompetitor	43
1. Kos Nomer 5.....	44
E. Program Promosi	45
F. Media Promosi	46
1. Media Social (Instagram).....	47
2. Whattsapp Bisnis.....	48
G. Proyeksi Penjualan	49
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....	56
A. Identitas Owner /Founder	56
B. Struktur Organisasi	57
C. Job Analysis dan Job Description	57
D. Manning Budget / Analisa Tenaga Kerja	59
E. Location, Facility & Equipment	60
1. Lokasi.....	60

2. Fasilitas.....	61
3. Equipment.....	62
F. Service Scape (Layout/flow).....	62
G. Action Plan & Report	63
BAB V ASPEK KEUANGAN.....	65
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	65
1. Cash Basis.....	65
2. Accrual Basis.....	66
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investestment)	66
1. Tangible Investment.....	67
2. Intangible Investment.....	68
3. Working Capital.....	69
C. Time Value of Money (Nilai Waktu Luang).....	70
1. Persent Value.....	71
2. Future Value.....	72
D. Pendanaan Investasi (Agency Theory).....	72
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang yang diharapkan	73
1. Variable Cost dan Fixed Cost	73
2. Break Event Point.....	75
3. Cost Volume Profit.....	76
F. Identifikasi Cash Inflow dan Outflow	77
1. Operating Budget.....	79
2. Cash Flow Projection.....	79
3. Pengaruh Makro Ekonomi.....	81
DAFTAR PUSTAK.....	82
DAFTAR LAMPIRAN.....	84

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Fasilitas Kusnadi Kost	9
Tabel 1. 2 ANALISIS SWOT	10
Table 3.1 Laporan Penjualan.....	32
Table 3.2 Positioning Kusnadi Kost.....	36
Table 3.3 Segmentasi Kusnadi Kost.....	37
Table 3.4 Target Kusnadi Kost.....	38
Table 3.5 Kelebihan dan Kekurangan Kost Nomer 5.....	45
Table 3.6 Media Promosi Kusnadi Kost.....	47
Table 3.7 Proyeksi Penjualan Kusnadi Kost Tahun ke Satu.....	50
Table 3.8 Proyeksi Penjualan Kusnadi Kost Tahun ke Dua.....	51
Table 3.9 Proyeksi Penjualan Kusnadi kost Tahun ke Tiga.....	52
Table 3.10 Proyeksi Penjualan Kusnadi Kost tahun ke Empat.....	53
Table 3.11 Proyeksi Penjualan Kusnadi Kost Tahun ke Lima.....	54
Table 3.12 Total Pendapatan Kusandi Kost.....	55
Table 4.1 Analisis Operasional dan Kerja	58
Table 4.2 Perhitungan Anggaran Tenaga Kerja Per Bulan.....	60
Table 4.3 Indikator Action Plan Kusnadi Kost.....	63
Table 5.1 Tangible Investment.....	67
Table 5.2 Intangible Investment.....	68
Table 5.3 Working Capital.....	70
Table 5.4 Variable Cost.....	74
Table 5.5 Fixed Cost.....	74

Table 5.6 Income Statement Kusnadi Kost.....	78
Table 5.7 Cash Flow Projection.....	79
Table 5.8 Operating Budget.....	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Kusnadi Kost	6
Gambar 1. 2 Lokasi Kost.....	7
Gambar 1. 3 Bangunan Kusnadi Kost	12
Gambar 1. 4 Dapur Umum Kusnadi Kost	13
Gambar 1. 5 Tempat Parkir Kusnadi Kost	13
Gambar 1. 6 Ruang Tamu Kusnadi Kost	14
Gambar 1. 7 Tempat Jemuran Kusnadi Kost	14
Gambar 1. 8 Kamar Nusantara Kusnadi Kost.....	14
Gambar 1. 9 Kamar Atlantik Kusnadi Kost	16
Gambar 1.10 Penambahan Kamar Kusnadi Kost.....	17
Gambar 1. 11 Surat Resmi PBB	19
Gambar 2.1 Fasilitas di Dalam Kamar.....	24
Gambar 2.2 Fasilitas Dalam Kamar yang Baru.....	24
Gambar 2.3 Smart Lock.....	28
Gambar 2.4 Fasilitas Bersama.....	28
Gambar 2.5 Dapur Bersama.....	29
Gambar 2.6 Ruang Tamu.....	29
Gambar 2.7 CCTV Kusnadi Kost.....	30
Gambar 3.1 Kost Nomer 5.....	44
Gambar 3.2 Instagram Kusnadi Kost.....	48
Gambar 3.3 Whatsapp Bisnis Kusnadi.....	49
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Kusnadi Kost.....	57

Gambar 4.2 Daerah Lokasi Kusnadi Kost.....	60
---	-----------

EXECUTIVE SUMMARY

Bisnis rumah kost adalah merupakan salah satu bisnis yang cukup menarik untuk diinvestasikan karena merupakan bisnis yang terus berkembang dari waktu ke waktu dan membutuhkan penambahan ruang yang terus menerus setiap tahunnya. Tujuan perencanaan pengembangan bisnis ini ialah mengembangkan bisnis rumah kost bagi mahasiswa, pekerja kantoran, pelajar dengan konsep minimalist dengan harga sewa kost yang standard, lengkap dan aman. Munculnya sebuah peluang pada bisnis penyewaan kost yang dapat memperoleh penghasilan yang cukup menjanjikan. Bisnis rumah kost yang sudah di bangun pada saat ini, Kusnadi Kost berlokasi di Jl. Kalianyar 3 Kel. Kalianyar 3, Kec. Tambora, Jakarta barat.

Kusnadi Kost merupakan salah satu nama yang akan penulis rancang untuk bisnis rumah kost ini, yang suasananya dan kenyamanan nya seperti berada dirumah sendiri dan juga rumah kost ini megikuti zaman,selain itu, dimana sekarang sedang trend dengan desain rumah kost minimalist dengan gaya modern yang semakin populer, maka dari itu penulis merancang dengan sebutan rumah kost minimalist dikarenakan memberikan fasilitas yang bermanfaat bagi pemilik rumah dan ketertarikan untuk para penghuni kost.

Kusnadi Kost merupakan kost yang bertemakan rumah kost minimalist yang memiliki delapan kamar dan dua tipe kamar yang berbeda, dengan luas tanah dan bangunan ialah, lebar 8m x panjang 4m. Tipe yang pertama adalah kamar kecil yang memiliki fasilitas berupa kamar dengan luas 2 x 4m, tempat tidur, wifi, lemari pakaian, kipas angin, dan kamar mandi luar seluas 1,5m x 1,20m, dengan harga

Rp. 1.250.000/bulan. Tipe kamar yang kedua ialah kamar besar yang memiliki fasilitas berupa kamar dengan luas 4m x 4m, tempat tidur, lemari pakaian, kipas angin, ac, dan kamar mandi dalam setiap bulannya dengan harga kamar ialah Rp. 1.500.000/bulan. Fasilitas umum lainnya. Adalah ruang tamu, dapur umum, tempat jemuran, tempat parkir. Fasilitas umum lainnya adalah seperti adanya ruang tamu, dapur umum, tempat parkir. Target utama Kusnadi Kost adalah pekerja kantoran yang berusia 20-30 tahun. Selain pekerja kantoran, Kusnadi kost juga menargetkan mahasiswa ataupun pelajar.

DAFTAR PUSTAKA

- Alexandromeo. (2022, Juli 2). *Market Fit*. Diambil kembali dari
<https://makinrajin.com/blog/product-market-fit-adalah/>
- Anjani, S. (2023, Agustus 16). *Segmentasi Pasar*. Diambil kembali dari
<https://blog.plugo.co/id/istilah-bisnis/segmentasi-pasar/>
- Ayun, Q. (2023, November 25). *Variable Cost*. Diambil kembali dari
<https://investbro.id/apa-itu-variable-cost-pengertian-cara-menghitung-dan-contohnya/>
- Cinthy. (2024, Juni 15). *Segmentasi Psikografis*. Diambil kembali dari
<https://accurate.id/marketing-manajemen/segmentasi-psikografis/>
- Dady. (2021, April 09). *Titik Impas* . Diambil kembali dari
<https://cerdasco.com/titik-impas/>
- Desthian, R. (2022, Oktober 2022). *Kompetitor*. Diambil kembali dari
<https://finance.detik.com/solusiukm/d-6330901/kompetitor-adalah-pengertian-cara-menganalisis-dan-menghadapinya>
- Devi. (2023, August 23). Diambil kembali dari
<https://perpusteknik.com/analisi-swot-bisnis-kost-kosan/>
- Fitriani, R. (Januari-Juni 2017). *Aspek Hukum Legalitas Perusahaan atau Badan Usaha Dalam Kegiatan Bisnis* . 136.
- Juwana , M. T. (2020). *Laporan Tugas Akhir Praktek Bisnis Kost Putri Eksklusif Hafisa*. 1-3.
- Malihah, L. (2024, Juni 15). *Segmentasi Geografis*. Diambil kembali dari

<https://www.bee.id/blog/contoh-segmentasi-geografis-karakteristik-dan-komponennya/>

Mardani, R. (2016). *Practical Financial Management*.

<https://mjurnal.com/keuangan/mengenal-time-value-of-money/>.

Maria, R. (2023, Agustus 21). *Action Plan* . Diambil kembali dari

<https://greatdayhr.com/id-id/blog/pengertian-dan-contoh-action-plan/>

Mesak, E. (2023, Desember 29). *Capital Expenditure*. Diambil kembali dari

<https://mekari.com/blog/capital-expenditure/>

Mrseno, S. (2024, Juni 17). *Future Value* . Diambil kembali dari

<https://www.cermati.com/artikel/future-value>

Pradhanitasari, R. (2022, Januari 22). *Media Promosi*. Diambil kembali dari

<https://www.smartven.biz/blog/pengertian-media-promosi>

Pratama, R. (2023, Februari 17). *Tangible* . Diambil kembali dari

<https://www.qoalaplus.com/media/bisnis-dan-strategi/agen/tangible-asset/>

Rizky, I. (2022, November 07). Diambil kembali dari

<https://m.bisnis.com/amp/read/20221107/219/1595406/ini-15-arti-warna-di-logo-perusahaan-dan-branding-bisnis>

Ruki, U. A. (2011). *Service Scape*. Diambil kembali dari

<https://media.neliti.com/media/publications/167288-ID-pengenalan-teori-servicescape-dan-penera.pdf>

T, T. (2017). Taryoso, T. (2017). *Rahasia Sukses Pensiun Dini, Bebas*

Finansial dengan. PT. Elex Media Komputindo Kompas.