

**TUGAS AKHIR**

***BUSINESS MODEL CANVAS VILLA “THE MAJESTIC” DI DESA***

**CIBOGO**

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan

Program Diploma III



**Disusun Oleh :**

**DELLA TIFANNY CECILIA BR SINAGA**

**2022404071**

**PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR**

**JURUSAN HOSPITALITI**

**POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG**

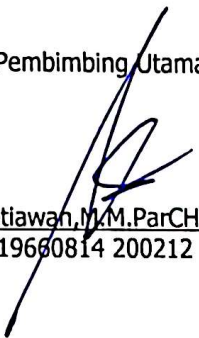
**2025**

# LEMBAR PENGESAHAN


## BUSINESS MODEL CANVAS VILLA THE MAJESTIC DI DESA CIBOGO

NAMA : DELLA TIFANNY CECILIA BR SINAGA  
NIM : 2022404071  
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR


Pembimbing Utama,

  
Agus Setiawan, M.M.ParCHE., CIOnR  
NIP 19660814 200212 1 001

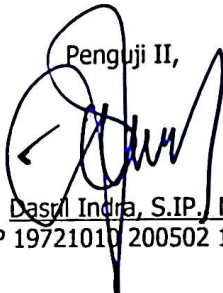
Pembimbing Pendamping,

  
Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., MM.Par  
NIP 19840225 200912 2 003

Penguji I,

  
Ita Maemunah, S.ST.Par., MM.Par., CHE  
NIP 19761226 201101 2 003

Penguji II,

  
Dasri Indra, S.IP., MM  
NIP 19721010 200502 1 001

Bandung, 30 Juli 2025

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 200212 1 001

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Della Tiffany Cecilia Br Sinaga  
Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung Balai Karimun, 28 September 2002  
NIM : 2022404071  
Program Studi : Divisi Kamar  
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:  
**"Business Model Canvas Villa The Majestic"**.  
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, 20 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Della Tiffany Cecilia Br Sinaga

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan usulan proposal dengan jenis Bisnis Model Kanvas yang berjudul “Business Model Canvas *Villa The Majestic*” dengan lancar dan tepat waktu. Penyusunan tugas akhir ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh pendidikan Program Studi D3 Jurusan Hospitaliti di Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Dalam Penyusunan tugas akhir ini, penulis mendapat banyak bimbingan, dukungan, dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, MM.Par. Selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par., CHE. Selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama dan selaku dosen Bisnis Hospitaliti semester enam Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudin Saepudin, S.ST.Par., MP.Par., CHE. Selaku 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. Bapak Agus Setiawan, M.M.ParCHE.,CIQnR selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan, dukungan, arahan, masukan, dan kesabaran dalam membimbing penulis dalam menyusun tugas akhir ini.

6. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST.Par.,MM.Par selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas bimbingan, dukungan, arahan, masukan, dan kesabaran dalam membimbing penulis dalam menyusun tugas akhir ini.
7. Seluruh Dosen, Instruktur serta Tenaga Kependidikan Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung atas kesediaan waktu dan tenaga dalam memberikan arahan, pengetahuan, dan bimbingan kepada penulis.
8. Teruntuk kedua orang tua, Thomson Sinaga dan Lasmaida Elizabeth Nadeak serta kakak penulis, Tari Kezia Arthaully Sinaga atas doa dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Kepada Angel Vanya Dita Silalahi dan Raka Satria selaku sahabat dekat penulis yang telah memberikan dukungan dan sama sama berjuang dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Serta kepada teman teman seperjuangan yang sudah sama-sama berjuang untuk menyelesaikan pendidikan sampai tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna atas penyusunan tugas akhir ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak agar menjadi perkembangan yang positif bagi penulis kedepannya.

Bandung, 14 April 2025

Della Tifanny Cecilia Br Sinaga

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
EXECUTIVE SUMMARY.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. GAMBARAN UMUM BISNIS .....	14
1. Deskripsi Bisnis .....	14
2. Deskripsi Logo dan Nama.....	16
3. Identitas Bisnis .....	17
C. Visi Misi <i>Villa The Majestic</i> .....	18
D. SWOT Analysis.....	19
1. Pengertian <i>SWOT Analysis</i> .....	19
2. SWOT Analysis <i>Villa The Majestic</i> .....	20
E. Spesifikasi Produk atau Jasa .....	23
1. Bangunan <i>Villa The Majestic</i> .....	23
2. Produk dan Fasilitas yang di tawarkan di <i>Villa The Majestic</i> ....	23
3. Layanan spa yang ditawarkan di <i>Villa The Majestic</i> .....	24
4. Layanan Akupuntur yang ditawarkan di <i>villa The Majestic</i> .....	24
5. Layanan <i>Villa</i> sebagai pendukung .....	24
F. Jenis Badan Usaha.....	25
G. Aspek Legalitas .....	26
H. Business Model Canvas .....	29
BAB II ASPEK PRODUK/JASA .....	30
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa .....	30
1. Penjualan Kamar .....	30
2. Reception.....	31
3. Spa & Akupuntur .....	32
4. Onsen .....	35
5. Sauna.....	36

6. Pemeriksaan Kesehatan.....	36
7. Klinik Siap Sedia 24 Jam .....	37
8. F&B Service .....	37
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	38
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi .....	40
1. Kapasitas Produk.....	40
2. Rencana Produksi.....	44
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa .....	45
E. Mekanisme Quality Check .....	46
<b>BAB III RENCANA PEMASARAN .....</b>	<b>48</b>
A. Riset Pasar .....	48
B. Validasi Produk .....	51
C. Kompetitor .....	53
1. Villa Roemah Oma Lembang.....	54
2. Villa Naisha Lembang.....	54
3. Villa Amo Lembang.....	55
D. Program Pemasaran.....	55
E. Media Pemasaran .....	57
F. Proyeksi Penjualan .....	58
<b>BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL .....</b>	<b>65</b>
A. Identitas Owners/Founders.....	65
B. Struktur Organisasi.....	66
C. Job Analysis dan Job Description .....	68
1. Job Analysis .....	68
2. Job Description .....	73
D. <i>Manning Budget</i> /Anggaran Tenaga Kerja.....	78
E. Service Scape (layout/flow) .....	80
F. Action Plan & Report.....	84
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>87</b>
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	87
B. Metode Cash Basis .....	87
C. Metode Accrual Basis .....	88
D. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment).....	89
1. Tangible Investment.....	89

2. Intangible Investment ( <i>Amortization</i> ) .....	93
3. Working Capital (Terminal Cash Flows).....	94
E. <i>Time Value of Money</i> (Nilai Waktu Uang).....	96
1. Present Value .....	96
2. Future Value.....	97
F. Pendanaan Investasi ( <i>Agency Theory</i> ).....	98
1. Modal Sendiri ( <i>Owner Equity</i> ).....	99
2. Pinjaman (Bank/ <i>Other Loan</i> ).....	99
G. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan .....	100
1. Variable Cost.....	100
2. Fixed Cost .....	101
3. Break Even Point.....	101
4. Cost Volume Profit .....	102
H. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	104
1. Operating Budget .....	104
2. Cash Flow Projection .....	106
3. Pengaruh Makro Ekonomi .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....	109
LAMPIRAN.....	110

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Hasil Riset Pasar <i>Villa The Majestic</i> di Desa Cibogo, Lembang.....	5
Tabel 1.2 Hasil wawancara dengan para ahli di Desa Cibogo, Lembang.....	13
Tabel 2.1 Kapasitas Produksi <i>Villa The Majestic</i> .....	40
Tabel 2.2 Biaya Operasional Awal Tipe Kamar Tangkuban Perahu .....	41
Tabel 2.3 Biaya Operasional Awal Tipe Kamar Lembang .....	41
Tabel 2.4 Biaya Gaji Pokok Karyawan Per-Bulan.....	42
Tabel 2.5 Nilai Jual .....	43
Tabel 2.6 Maximal Potential Production .....	44
Tabel 2.7 Maximal Potential Production .....	44
Tabel 2.9 Rincian Tingkat Penjualan Kamar .....	44
Tabel 3.1 Target Penjualan Tahun ke-1 .....	59
Tabel 3.2 Target Penjualan Tahun ke-2 .....	59
Tabel 3.3 Target Penjualan Tahun ke-3 .....	60
Tabel 3.4 Target Penjualan Tahun ke-4 .....	61
Tabel 3.5 Target Penjualan Tahun ke-5 .....	62
Tabel 3.6 Perhitungan Average Room Rate dan Room Available Dalam 1 Tahun .....	63
Tabel 3.7 <i>Room &amp; Facilities Sold</i> .....	63
Tabel 3.8 Room Revenue .....	63
Tabel 3.9 Tenant Revenue.....	63
Sumber : Data olahan penulis, 2025 .....	63
Tabel 3.10 <i>Average Room Rate</i> .....	64
Tabel 4.1 Job Description .....	73
Tabel 4.2 Anggaran Tenaga Kerja .....	79
Tabel 4.3 Action Plan.....	85
Tabel 5.1 <i>Tangible Investment Villa The Majestic</i> di Desa Cibogo .....	90
Tabel 5.2 Tarif dan Masa Penyusutan Fisikal.....	93
Tabel 5.3 Masa Manfaat dan Amortisasi .....	94
Tabel 5.4 <i>Intangible Investment Villa The Majestic</i> Di Desa Cibogo .....	94
Tabel 5.5 Working Capital.....	95
Tabel 5.6 Investment Structure .....	99
Tabel 5.7 Pendanaan Investasi .....	99
Tabel 5.8 Variable Cost.....	100
Tabel 5.9 Fixed Cost .....	101
Tabel 5.10 Income Statement.....	105
Tabel 5.11 Cash Flow Projection <i>Villa The Majestic</i> .....	106
Tabel 5.12 <i>Cash Flow</i> .....	106

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Logo villa The Majestic .....	16
Gambar 1.2 Lokasi Villa The Majestic .....	17
Gambar 2.1 Bangunan Villa The Majestic.....	31
Gambar 2.2 Kamar Tidur di Villa The Majestic .....	31
Gambar 2.3 Terapi Body Scrub .....	32
Gambar 2.4 Terapi Facial.....	32
Gambar 2.5 Terapi Body Wrap di Villa The Majestic.....	33
Gambar 2.5 Terapi <i>Massage</i> di Villa The Majestic .....	33
Gambar 2.6 <i>Spa Manicure</i> di Villa The Majestic .....	33
Gambar 2.7 Spa Pedicure di Villa The Majestic.....	34
Gambar 2.7 Hair Spa di Villa The Majestic.....	34
Gambar 2.8 Akupuntur wajah di villa The Majestic.....	34
Gambar 2.9 Akupuntur punggung di villa The Majestic .....	35
Gambar 2.10 Akupuntur kaki di villa The Majestic .....	35
Gambar 2.11 Kolam Onsen.....	36
Gambar 2.12 Sauna .....	36
Gambar 2.13 Pemeriksaan Kesehatan Gratis di Villa The Majestic .....	37
Gambar 2.14 Klinik yang bekerja sama dengan villa The Majestic .....	37
Gambar 2.15 Mini Lounge.....	38
Gambar 3.1 Respon Survey Masyarakat.....	52
Gambar 3.2 Respon Survey Masyarakat .....	53
Gambar 3.3 Respon Survey Masyarakat.....	53
Gambar 3.4 Villa Roemah Oma Lembang.....	54
Gambar 3.5 Villa Naisha Lembang.....	55
Gambar 3.6 Villa Amo Lembang.....	55
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Villa The Majestic.....	67
Gambar 4.2 Kamar villa tipe Tangkuban Perahu.....	82
Gambar 4.3 Kamar villa tipe Lembang.....	82
Gambar 4.4 Mini Lounge.....	82
Gambar 4.5 Onsen.....	83
Gambar 4.6 Sauna .....	83
Gambar 4.7 Reception.....	83
Gambar 4.8 Mini Klinik.....	84
Gambar 4.9 Spa & Akupuntur .....	84



## **EXECUTIVE SUMMARY**

*Villa The Majestic* adalah sebuah bisnis akomodasi yang direncanakan akan dibangun di Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat. Nama *The Majestic*, yang berarti *Yang Mulia*, dipilih sebagai simbol penghormatan bagi target utama villa ini, yaitu warga lanjut usia (lansia) beserta keluarganya. Villa ini dirancang agar para lansia merasa dihormati dan diperlakukan istimewa melalui layanan dan fasilitas pendukung kesehatan seperti spa, akupuntur, onsen, dan sauna. Mengacu pada Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1998 dan WHO, lansia adalah mereka yang berusia 60 tahun ke atas, yang terbagi menjadi lansia muda, madya, dan tua sesuai kategori badan pusat statistik.

Konsep Villa The Majestic berfokus pada kenyamanan dan keselamatan lansia melalui fasilitas seperti kursi roda, kotak P3K, jalur landai, dan hand railing di area penting. Perabotannya dirancang kokoh dan mudah dijangkau. Berlokasi di Jalan Raya Tangkuban Perahu, Lembang, villa ini diharapkan menjadi akomodasi ramah lansia yang mendukung kesejahteraan dan kebahagiaan penghuninya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Apa saja dokumen legalitas usaha yang harus dimiliki pebisnis. (2024). *Privy.id*. Diakses pada 17 Maret 2025, dari <https://privy.id/blog/dokumen-legalitas-usaha/>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung Barat. (2022). *Data statistik potensi pariwisata & pendukung pariwisata Kabupaten Bandung Barat tahun 2022*. Diakses pada 13 Maret 2025, dari <https://opendata.bandungbaratkab.go.id/dataset/data-statistik-potensi-pariwisata--pendukung-pariwisata-kabupaten-bandung-barat-tahun-2022>
- Fungsi NIB gak cuma jadi legalitas, ini 8 fungsi NIB untuk usaha. (2025). *Smartlegal.id*. Diakses pada 18 Maret 2025, dari <https://smartlegal.id/badan-usaha/2025/03/05/fungsi-nib-gak-cuma-jadi-legalitas-ini-8-fungsi-nib-untuk-usaha/>
- Grehenson, G. (2024). *Tekuni metode pengobatan tradisional dan obat herbal, Nyoman Kertia terima anugerah UGM*. *UGM.ac.id*. Diakses pada 14 Maret 2025, dari <https://ugm.ac.id/id/berita/tekuni-metode-pengobatan-tradisional-dan-obat-herbal-nyoman-kertia-terima-anugerah-ugm/>
- Klikpajak. (n.d.). *Cara penghitungan biaya penyusutan fiskal*. Diakses pada 1 Juni 2025, dari <https://klikpajak.id/blog/cara-penghitungan-biaya-penyusutan-fiskal/>
- Lansia yang berdaya, lansia yang merdeka. (2022). *BPS Provinsi Jambi*. Diakses pada 12 Maret 2025, dari <https://jambi.bps.go.id/id/news/2022/08/25/275/lansia-yang-berdaya--lansia-yang-merdeka.html>
- Manfaat Surat Izin Tempat untuk usaha yang dijalankan. (2024). *Summitechglobalindo.co.id*. Diakses pada 17 Maret 2025, dari <https://summitechglobalindo.co.id/blog/manfaat-surat-izin-tempat-untuk-usaha-yang-dijalankan/>
- OCBC Indonesia. (2022, April 19). *Mark up adalah: Pengertian dan contohnya dalam bisnis*. Diakses pada 5 Juni 2025, dari <https://www.ocbc.id/id/article/2022/04/19/mark-up-adalah>
- Savitri, T. (2020). *7 jenis obat tradisional (herbal) untuk nyeri radang sendi*. *Hello Sehat*. Diakses pada 16 Maret 2025, dari <https://hellosehat.com/muskuloskeletal/radang-send/obat-tradisional-radang-send/>
- Setiawan, A. (2020, 14 Maret). *Cara mengurus Izin Mendirikan Bangunan*. *Indonesia.go.id*. Diakses pada 17 Juni 2025, dari <https://indonesia.go.id/layanan/kependudukan/ekonomi/cara-mengurus-izin-mendirikan-bangunan>
- Susanti, R., & Wahyudi, T. (2021). *Analisis strategi pengembangan pariwisata berkelanjutan di Kabupaten X*. *Jurnal Pariwisata dan Pembangunan Daerah*. Diakses pada 18 Juni 2025 <file:///C:/Users/Asus/Downloads/2152-5886-1-PB.pdf>
- Sutrisno, D., & Maharani, L. (2022). *Peran masyarakat dalam pelestarian budaya lokal di era digital*. *Jurnal Sosial dan Budaya*. Diakses pada 20 Juni 2025 [file:///C:/Users/Asus/Downloads/758-Article%20Text-2395-4-1020230227%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Asus/Downloads/758-Article%20Text-2395-4-1020230227%20(1).pdf)