

PENGEMBANGAN BISNIS VILLA ATAKA BATU

Tugas Akhir

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat

Dalam menempuh studi pada Program Diploma III



Oleh :

DANANJA KRISNA WYDAN

Nomor Induk : 2022404014

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2025

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dananja Krisna Wydan
Tempat/Tanggal Lahir : Blora / 06 September 2004
NIM : 2022404014
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir yang berjudul:
Pengembangan Bisnis Villa ATTKA Batu
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 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 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,



Dananja Krisna Wydan

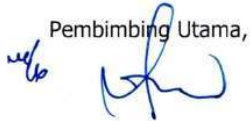
NIM: 2022404014

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR /PROYEK AKHIR

PENGEMBANGAN BISNIS VILLA ATAKA BATU

NAMA : Dananja Krisna Wydan
NIM : 2022404014
JURUSAN : Hospitality
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,


Dr. ER. Ummi Kalsum, M.M.Par., CHM., CHRMP
NIP : 19730723 199503 2 001

Pembimbing Pendamping,



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

Bandung, 13 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

" PENGEMBANGAN BISNIS VILLA ATAKA BATU "

NAMA : Dananja Krisna Wydan
NIM : 2022404014
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,


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

Pembimbing Pendamping,



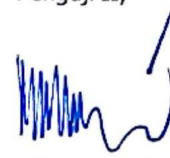
Nor Ismawanto Choirudin, SE., MM,
NIP. 19690826 200212 1 001

Penguji I,



Dr. Ananta Budhi Danurdara, BA., M.Sc., CPM (Asia)
NIP. 19750611 200212 1 001

Penguji II,

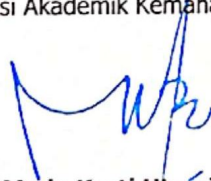


Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par.
NIP. 19780729 200502 2 001

Bandung, 1 Agustus 2025

Mengetahui,

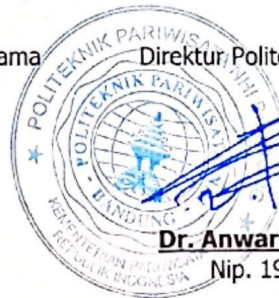
Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama



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

Menyetujui,

Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung



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

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 VILLA ATAKA BATU**. 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 Ni Gusti Made Kerti Utami, BA.,MM. Par., CHE. Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

3. Bapak Pudin 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. Ibu Dr. Endang Rahayu Umni Kalsum, M.M.Par., CHM.,CHRMP Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan banyak saran kepada penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.
6. Bapak Nor Ismawanto, SE., MM. menjadi Dosen Pembimbing Pendamping yang banyak memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.
7. Kepada orang tua penulis, Bapak Gunawan dan Ibu Ari Widowati serta kakak kandung penulis Sebastian Rama Wydan dan Abil Fada Wydan 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.
9. Kepada teman – teman saya di kelas DIK 6A yang sama – sama telah berjuang bersama dari semester awal hingga sekarang.

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 2025

Dananja Krisna Wydan

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	viii
EXECUTIVE SUMMARY	xii
BAB I.....	1
DESKRIPSI BISNIS.....	1
A. Gambaran Umum Bisnis.....	1
a. Deskripsi Bisnis.....	1
b. Identitas Logo.....	3
c. Identitas Bisnis	4
B. Visi Misi.....	5
C. Gambaran Umum Model Bisnis	6
D. <i>SWOT analysis</i>	6
E. Spesifikasi Produk / Jasa.....	10
F. Jenis Badan Usaha	25
G. Aspek Legalitas.....	29
BAB II.....	31
ASPEK PRODUK / JASA.....	31
A. Daftar dan Deskripsi Produk / Jasa.....	31
B. Rencana Pengembangan Produk / Jasa	33
C. Analisa Keunggulan Produk / Jasa	38
D. Penyajian dan Kemasan Produk / Jasa.....	39
E. Mekanisme Quality Check.....	41

BAB III	43
RENCANA PEMASARAN.....	43
A. Laporan Penjualan dan Pasar Saat Ini (Segmen, Target, Positioning)	43
1. Segmentasi Pasar	44
2. Target pasar	48
3. Positioning.....	50
B. Rencana Pengembangan Pasar Baru.....	51
1. Segmentasi Pasar	52
2. Target Pasar	52
3. Positioning.....	53
C. Validasi Produk – Market Fit	53
1. Validasi Produk	54
2. Market Fit	56
D. Kompetitor.....	56
E. Program Promosi	60
F. Media Promosi.....	62
G. Proyeksi Penjualan.....	65
BAB IV	68
Aspek SDM dan Operasional.....	68
A. Identitas owner.....	68
B. Struktur Organisasi	69
C. Job Analysis dan Job Description	71
D. Manning Budget / Anggaran Tenaga Kerja.....	75
E. Layout Scape.....	76

F. Action Plan	79
BAB V	81
Aspek Keuangan	81
A. Metode pencatatan Akuntansi.....	81
B. Capital expenditure	83
1. Tangible investment	84
2. Intangible investment	88
3. Working Capital	89
C. Time Value of Money	90
1. Present Value.....	91
2. Future Value	92
D. Pendanaan investasi	92
1. Owner equity	93
2. Debt	93
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan	94
1. Variable Cost dan Fixed Cost.....	94
2. Breakeven point.....	95
3. Cost Volume Profit.....	96
F. Identifikasi Cash flow	97
1. Operating budget	97
2. Cash flow projection.....	101
3. Pengaruh Makro Ekonomi.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	104
LAMPIRAN.....	107

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Villa ATTAKA Batu	3
Gambar 1. 2 Lokasi Villa ATTAKA Batu	4
Gambar 1. 3 Gedung Villa ATTAKA Tunu.....	13
Gambar 1. 4 Ruang Tamu Villa ATTAKA Tunu	14
Gambar 1. 5 Ruang Tidur Villa ATTAKA Tunu	15
Gambar 1. 6 Dapur Villa ATTAKA Tunu	16
Gambar 1. 7 Hall.....	17
Gambar 1. 8 Rooftop Area	18
Gambar 1. 9 Gedung Villa ATTAKA Nubi	19
Gambar 1. 10 Ruang Tamu Villa ATTAKA Nubi.....	20
Gambar 1. 11 Ruang Tidur	21
Gambar 1. 12 Dapur	22
Gambar 1. 13 Kolam Renang	23
Gambar 1. 14 Musholla	24
Gambar 1. 15 Area Parkir.....	24
Gambar 1. 16 Logo PT Enggang Wydan Cakrawala	27
Gambar 2. 1 Analisa Pengembangan dari Pengunjung	35
Gambar 2. 2 Fasilitas Area Rooftop sebelum dikembangkan.....	35
Gambar 2. 3 Fasilitas Area Rooftop setelah dikembangkan.....	36
Gambar 2. 4 Area Lantai 2 Villa ATTAKA Tunu sebelum dikembangkan	36
Gambar 2. 5 Area Lantai 2 Villa ATTAKA Tunu setelah dikembangkan.....	37

Gambar 2. 6 Villa ATTAKA Batu	40
Gambar 2. 7 Video Instagram Villa ATTAKA Batu	41
Gambar 3. 1 Grafik Kota Asal Pengunjung	46
Gambar 3. 2 Grafik Usia Pengunjung	46
Gambar 3. 3 Grafik Pekerjaan Pengunjung	47
Gambar 3. 4 Villa Matahari Batu	58
Gambar 3. 5 Villa Bismillah Batu	59
Gambar 3. 6 Instagram Villa ATTAKA Batu	64
Gambar 3. 7 Villa ATTAKA Batu di Website Traveloka	64
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Villa ATTAKA Batu	71
Gambar 4. 2 Layout Kamar Tidur Villa ATTAKA	77
Gambar 4. 3 Ruang Tamu Villa ATTAKA Batu	77
Gambar 4. 4 Layout Dapur Villa ATTAKA Batu	78
Gambar 4. 5 Layout Kamar Mandi Villa ATTAKA Batu	78
Gambar 4. 6 Layout Villa ATTAKA Batu	79
Lampiran 1. 1 Tabel BMC	107
Lampiran 1. 2 Hasil Turnitin	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel 1.1 Analisis SWOT	7
Tabel 2. 1 Daftar dan Deskripsi Produk Villa ATTAKA Batu.....	32
Tabel 2. 2 Fasilitas Villa ATTAKA Batu.....	34
Tabel 2. 3 Rencana Pengembangan Fasilitas Area Rooftop	37
Tabel 2. 4 Rencana Pengembangan Fasilitas Meja Ping Pong.....	38
Tabel 3. 1 Laporan Penjualan Villa ATTAKA Batu.....	43
Tabel 3. 2 Segmentasi Pasar Villa ATTAKA Batu	47
Tabel 3. 3 Segmentasi Pasar baru Villa ATTAKA Batu.....	52
Tabel 3. 4 Target Penjualan Tahun ke -1	65
Tabel 3. 5 Target Penjualan Tahun ke -2	66
Tabel 3. 6 Target Penjualan Tahun ke -3	66
Tabel 3. 7 Target Penjualan Tahun ke -4	67
Tabel 3. 8 Target Penjualan Tahun ke -5	67
Tabel 4. 1 Job Description Pengelola Villa.....	73
Tabel 4. 2 Job Description Housekeeping Staff.....	74
Tabel 4. 3 Job Description Engineering Staff.....	74
Tabel 4. 4 Manning Budget Karyawan Villa ATTAKA Batu	76
Tabel 4. 5 Action Plan Villa ATTAKA Batu.....	80
Tabel 5. 1 Tangible Investment Villa.....	85
Tabel 5. 2 Intangible Investment Villa ATTAKA Batu	89
Tabel 5. 3 Working Capital Villa ATTAKA Batu	90

Tabel 5. 4 Pendanaan Investasi Villa ATTAKA Batu.....	93
Tabel 5. 5 Variable Cost dan Fixed Cost	95
Tabel 5. 6 Operating Budget Villa ATTAKA Batu	99
Tabel 5. 7 Cash Flow Projection Villa ATTAKA Batu	101
Tabel 5. 8 Payback Period	102

EXECUTIVE SUMMARY



Villa ATAKA Batu merupakan salah satu pilihan akomodasi yang terletak di Kota Batu, Jawa Timur. Tempat ini menghadirkan perpaduan nuansa tradisional dan gaya minimalis modern untuk menciptakan kenyamanan bagi para tamu. Terdapat 2 Villa yang ditawarkan, yaitu Villa ATAKA Tunu dan Villa ATAKA Nubi.

Fasilitas umum yang tersedia di villa tergolong cukup lengkap, meliputi Kolam Renang, Area Rooftop, mushola, area parkir, serta fasilitas karaoke di ruang tamunya. Di dalam kamar, para tamu dapat menikmati fasilitas seperti kamar mandi pribadi, akses internet Wi-Fi, Smart TV, kitchen set, dan area balkon.

Untuk meningkatkan pendapatan dari penjualan kamar, Villa ATAKA Batu menggunakan berbagai platform online travel agent seperti Traveloka, dan Booking.com. Selain itu, promosi juga dilakukan melalui media sosial seperti Instagram, Facebook, dan Whatsapp guna memperluas jangkauan pasar serta meningkatkan tingkat hunian kamar (occupancy rate).

Bisnis ini sepenuhnya didanai menggunakan modal pribadi sebesar Rp. 1.721.694.230, tanpa pinjaman dari bank atau kredit lainnya. Berdasarkan perhitungan yang telah dibuat sejak awal, investasi ini diproyeksikan akan kembali dalam waktu 3 Tahun jika semuanya berjalan sesuai rencana.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiman, Andy Jojo;. (2023, November 2023). *Pebisnis Wajib Paham Tentang Legalitas Usaha dan Dokumen Bisnis* Retrieved from [ireappos.com: https://www.ireappos.com/news/id/legalitas-usaha/](https://www.ireappos.com/news/id/legalitas-usaha/)
- Damayanti, Ida Ayu Kade Werdika; Solihin; dan Suardani, Made. (2021) *Pengantar Hotel dan Restoran*. Purbalingga: CV. Eureka Media Aksara
- Nunan, Daniel; Birks, David F.; dan Malhotra, Naresh K. (2020) *Marketing Research: Applied Insight*. Pearson Education Limited
- Edison, Emron. (2018) *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Bandung: Alfabeta
- Idris, Muhammad;. (2024, Maret 1). *Pengertian Badan Usaha, Jenis, Bentuk, dan Contohnya di Indonesia* Retrieved from [Kompas.com: https://money.kompas.com/read/2024/03/01/144256826/pengertian-badan-usaha-jenis-bentuk-dan-contohnya-di-indonesia](https://money.kompas.com/read/2024/03/01/144256826/pengertian-badan-usaha-jenis-bentuk-dan-contohnya-di-indonesia)

- Muniarty, Puji dan Tim. (2023). *Perancangan dan Pengembangan Produk*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi
- Lawi, Ansarullah dan Tim. (2024). *Pengendalian Kualitas*. Bandung: Widina Media Utama
- Pulungan, Maimunah Hindun dan Tim. (2018). *Teknologi Pengemasan dan Penyimpanan*. Malang: UB Press
- Rangkuti, Freddy. (2018). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis Cara Perhitungan Bobot, Rating, dan OCAI*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Rustan. Suriyanto. (2013) *Mendesain Logo*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sembiring, Noor. (2019). *Strategi pemasaran jasa: teori dan aplikasi di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish
- Sudaryono. (2016). *Manajemen Pemasaran Teori Dan Implementasi*. Yogyakarta: Andi.
- Sutrisno. Edy (2016). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Kencana.
- Suwena. I Ketut; Widyatmadja, I Gusti Ngurah (2017). *Pengetahuan Dasar Ilmu Pariwisata*. Denpasar Bali : Pustaka Larasan

Tjiptono. Fandy, Chandra, Gregorius (2017). *Pemasaran Strategik Edisi 3*. Yogyakarta : Andi

Tjiptono. Fandy, Diana, M. (2020). *Pemasaran Strategik Edisi 5*. Yogyakarta : Andi