

BISNIS MODEL CANVAS
PERENCANAAN BISNIS GRIYA SAMBANG GUEST HOUSE
TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai satu syarat dalam menyelesaikan Program Diploma III



Disusun oleh:

VANNY LAREN STYO

2022404001

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITY
POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2025

LEMBAR PENGESAHAN

PERENCANAAN BISNIS "GRIYA SAMBANG GUEST HOUSE"

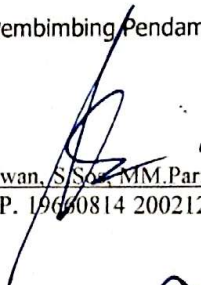
NAMA : VANNY LAREN STYO
NIM : 2022404001
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Wanti Arum Wanti, S.Sos., MM.Par.
NIP. 19650814 199703 002

Pembimbing Pendamping,




Agus Setiawan, S.Sos., MM.Par., CHE., CIQnR
NIP. 19660814 2002121 001

Penguji I,



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

Penguji II,

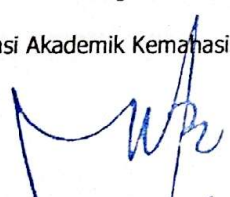


Nor Ismayanto Cwirudin, SE., MM.
NIP. 19690826 200212 1 001

Bandung, 4 Agustus 2025

Mengetahui,

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

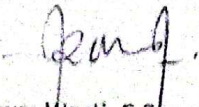
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

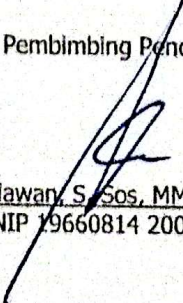
PERENCANAAN BISNIS : GRIYA SAMBANG GUEST HOUSE

NAMA : Vanny Laren Styo
NIM : 2022404001
JURUSAN : Hospitality
PROGRAM STUDI : Divisi Kamar

Pembimbing Utama,


Wanti Arum Wanti, S.Sps., MM.Par.
NIP 19650814 199703 2 002

Pembimbing Pendamping,

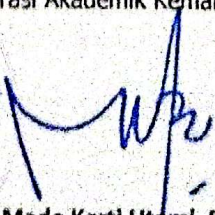

Agus Setiawan, S. Sos. MM. Par. CHE., ClOnR
NIP 19660814 200212 1 001

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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Vanny Laren Styo
Tempat/Tanggal Lahir : Kediri/23 November 2003
NIM : 2022404001
Program Studi : Divisi Kamar
Jurusan : Hospitality

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/~~Proyek Akhir~~ yang berjudul:
..... PERENCANAAN BISNIS : GRIYA SAMBANG GUEST HOUSE
.....
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, 19 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Vanny Laren Styo

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT. atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir yang berjudul Perencanaan Bisnis : “Griya Sambang Guest House” 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 usulan proposal 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., CEE., 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., M.M.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. Ibu Wanti Arum Wanti, S.Sos., M.M.Par. selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan, dukungan, arahan, masukan, dan kesabaran dalam membimbing penulis dalam menyusun proposal tugas akhir ini.

6. Bapak Agus Setiawan, M.M.Par. CHE.,CIQnR selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas bimbingan, dukungan, arahan, masukan, dan kesabaran dalam membimbing penulis dalam menyusun proposal 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 saya, Sulisty Winarno dan Suryani serta adik penulis, Hesa dan Nikita atas doa dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. 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. Demikian tugas akhir yang telah penulis susun, semoga dapat bermanfaat dan menjadi referensi bagi pembaca.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL.....	vi
EXECUTIVE SUMMARY.....	vii
BAB I ANALISA BISNIS	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum Bisnis	4
C. Visi & Misi Perusahaan	7
D. Analisis SWOT	7
E. Spesifikasi Produk Jasa	8
F. Jenis Badan Usaha.....	10
G. Aspek Legalitas	11
BAB II ASPEK PRODUK / JASA	13
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	13
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	20
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	21
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	25
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	26
BAB III RENCANA PEMASARAN	29
A. Riset Pasar (<i>Segment, Target, Positioning</i>)	29
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	37
C. Kompetitor	39
D. Program Pemasaran.....	42
E. Media Pemasaran	47
F. Proyeksi Penjualan	49
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERASIONAL	53
A. Identitas <i>Owner/Founder</i>	53
B. Struktur Organisasi	53
C. <i>Job Analysis</i> dan <i>Job Description</i>	55

D.	<i>Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja</i>	68
E.	<i>Service Scape (Layout/Flow)</i>	69
F.	<i>Action Plan & Report</i>	75
BAB V ASPEK KEUANGAN		77
A.	Metode Pencatatan Akuntansi.....	77
B.	<i>Capital Expenditure</i>	78
C.	<i>Time Value of Money (Nilai Waktu Uang)</i>	91
D.	Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>)	93
E.	Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan	95
F.	Identifikasi <i>Cash Inflow</i> dan <i>Outflow</i>	98
DAFTAR PUSTAKA		103
LAMPIRAN		106

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Logo Usaha	5
Gambar 1. 2 Lokasi Usaha	6
Gambar 1. 3 Fasilitas Kamar.....	9
Gambar 2. 1 Layout Kamar queen bed	14
Gambar 2. 2 Interior Kamar Betawi.....	15
Gambar 2. 3 Interior Kamar Etnik Baduy	16
Gambar 2. 4 Interior Tradisi Asmat	17
Gambar 2. 5 Kamar Toraja.....	17
Gambar 2. 6 Kamar Suku Sasak	18
Gambar 2. 7 Etnik Dayak.....	18
Gambar 2. 8 Kamar Gaya Bali.....	19
Gambar 2. 9 Kamar Etnik Minangkabau	19
Gambar 3. 1 Survey Minat Pasar 1	30
Gambar 3. 2 Survei minat pasar 2.....	31
Gambar 3. 3 Survei minat pasar 3.....	31
Gambar 3. 4 Survei minat pasar 4.....	32
Gambar 3. 5 Survei minat pasar 5.....	33
Gambar 3. 6 Survei minat pasar 6.....	33
Gambar 3. 7 Survei minat pasar 7.....	34
Gambar 3. 8 Survei minat pasar 8.....	35
Gambar 3. 9 Survei minat pasar 9.....	35
Gambar 3. 10 Survei minat pasar 10.....	38
Gambar 3. 11 Renaya Griya tampak depan	40
Gambar 3. 12 Kamar Renaya Griya Guesthouse	40
Gambar 3. 13 Grand Zea 1 Yogyakarta	41
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi.....	54
Gambar 4. 2 Gambar Seluruh Bangunan Griya Sambang	70
Gambar 4. 3 Resepsionis tampak atas.....	70
Gambar 4. 4 Layout Kamar Double Bed	71
Gambar 4. 5 Layout Kamar Twin Bed.....	71
Gambar 4. 6 Layout Dapur/Ruang Makan.....	72
Gambar 5. 1 Tarif Penyusutan Fiskal.....	85
Gambar 5. 2 Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud.....	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Persentase Minat Pasar	3
Tabel 1. 2 Analisis SWOT	8
Tabel 2. 1 Kapasitas Produksi “Griya Sambang Guest House”	22
Tabel 2. 2 Perencanaan Biaya Produksi Langsung Satu Unit/Hari	23
Tabel 2. 3 Perhitungan Nilai Jual	23
Tabel 2. 4 Maximal Potensial Production	24
Tabel 2. 5 Rencana Produksi Griya Sambang.....	24
Tabel 3. 1 Proyeksi Keuangan Tahun Pertama	50
Tabel 3. 2 Proyeksi Keuangan Tahun Kedua.....	50
Tabel 3. 3 Proyeksi Penjualan Tahun Ketiga	51
Tabel 3. 4 Proyeksi Penjualan Tahun Keempat	51
Tabel 3. 5 Proyeksi Penjualan Tahun Kelima.....	52
Tabel 3. 6 Proyeksi Revenue Penjualan “Griya Sambang Guest House”	52
Tabel 4. 1 Anggaran Tenaga Kerja	68
Tabel 4. 2 Action Plan “Griya Sambang Guest House”	75
Tabel 5. 1 Tangible Investment Griya Sambang.....	79
Tabel 5. 2 Daftar Depresiasi Tangible Invesment Griya Sambang Guest House .	85
Tabel 5. 3 Intangible Investment.....	90
Tabel 5. 4 Working Capital Analisis.....	90
Tabel 5. 5 Pendanaan Investasi	94
Tabel 5. 6 Owner Equity Ration	94
Tabel 5. 7 Variable Cost Griya Sambang	96
Tabel 5. 8 Fixed Cost Griya Sambang	96
Tabel 5. 9 Projected Income Statement Griya Sambang Guest House	99
Tabel 5. 10 Cash Flow Projection	100
Tabel 5. 11 Cash Flow	100

EXECUTIVE SUMMARY

“Griya Sambang Guest House” merupakan usaha akomodasi berupa *guest house* dengan 8 kamar yang berlokasi strategis di Jl. Lowanu No.53, Sorosutan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta. Konsep yang diusung adalah penginapan dengan nuansa etnik nusantara, di mana setiap kamar mengangkat tema budaya dari berbagai suku di Indonesia. Terdapat 6 kamar *double bed* dan 2 kamar *twin bed*, seluruhnya dilengkapi kamar mandi pribadi. Selain itu, fasilitas umum seperti kolam renang, ruang tamu, taman, dan tempat parkir juga tersedia demi menunjang kenyamanan para tamu. Sarapan pagi telah termasuk dalam harga sewa kamar.

Nama dan logo usaha “Griya Sambang” mencerminkan nilai budaya dan keramahan khas Indonesia. "Griya" berarti rumah dan "Sambang" berarti berkunjung dalam bahasa Jawa, yang merepresentasikan tempat persinggahan yang hangat dan nyaman. Logo dengan inisial GS, ilustrasi atap, serta bintang berlima melambangkan perlindungan, harapan, dan nilai-nilai Pancasila yang menjadi dasar pemersatu beragam budaya di Indonesia. Konsep ini diharapkan mampu menarik wisatawan domestik yang mencari pengalaman menginap yang khas dan berkesan selama berada di Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of Financial Management (15th ed.)*. Cengage Learning.
- Bryson, J. M. (2011). *Strategic planning for public and nonprofit organizations: A guide to strengthening and sustaining organizational achievement (4th ed.)*. Jossey-Bass.
- Jones, G. R. (2010). *Organizational theory, design, and change (6th ed.)*. Pearson Education.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2016). *Intermediate accounting (15th ed.)*. Wiley.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management (15th ed.)*. Pearson Education.
- Malhotra, N. K. (2010). *Marketing research: An applied orientation (6th ed.)*. Pearson Prentice Hall.
- Mathis, R. L., & Jackson, J. H. (2006). *Human resource management (10th ed.)*. Thomson South-Western.
- O'Brien, J. (2014). *Business communication today (13th ed.)*. Pearson.
- Robbins, S. P. (2006). *Organizational behavior (12th ed.)*. Pearson Prentice Hall.
- Sudirjo, F., Harto, B., Fauzan, R., Hapsara, O., Wasil, A. M., Sanjayyana, A. R., & Nuryadi, A. M. (2023). *Riset pemasaran. Global Eksekutif Teknologi*.
- Sugiyono. (2015). *Metode penelitian dan pengembangan (research and development)*. Alfabeta.
- Suwardjono. (2016). *Teori akuntansi: Perekayasa pelaporan keuangan*. BPFE-Yogyakarta.
- Tanke, M. L. (2001). *Human resources management for the hospitality industry (2nd ed.)*. Delmar Thomson Learning.
- Tjiptono, F. (2019). *Strategi pemasaran (4th ed.)*. Andi.
- Warren, C. S., Reeve, J. M., & Duchac, J. (2017). *Accounting (27th ed.)*. Cengage Learning.

Jurnal

- Cardia, D. I. N. R., Santika, I. W., & Respati, N. N. R. (2019). *Pengaruh kualitas*

produk, harga, dan promosi terhadap loyalitas pelanggan (Doctoral dissertation, Udayana University).

Erlini, E., Erni, E., Maggie, M., & Flesya, V. . (2022). Pengelolaan permintaan dan kapasitas produksi pada UMKM sektor jasa di Kota Batam. Jurnal Penelitian Inovatif, 2(2), 375–382.

Jaya, A. S. (2017). Pengaruh kualitas jasa dan citra merek terhadap kepuasan pelanggan IndiHome/Andrea Surya Jaya/28130352/Pembimbing Agus Salim.

Lestari, N. F. (2020). Analisis sistem informasi akuntansi pendapatan atas penjualan jasa sewa kamar Guest House: Studi pada Kertanegara Premium Guest House Malang (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

Navis, C., & Glynn, M. A. (2011). Legitimate distinctiveness and the entrepreneurial identity: Influence on investor judgments of new venture plausibility.

Putra, I. M. G. D., & Hartini, S. (2020). Pengaruh fasilitas, harga, dan kualitas layanan terhadap kepuasan wisatawan. Jurnal Ilmiah Manajemen Pariwisata, 5(2), 87–95.

Ratih, N. R., Nanda, H. M., & Awalina, P. (2022). Penerapan perencanaan produksi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas produksi di era new normal pada Home Industry Ar Bakery Nganjuk. GEMILANG: Jurnal Manajemen dan Akuntansi, 2(4), 46-68.

Rusby, Z., Bakhri, B. S., & Rozi, S. (2017). Pengaruh bauran promosi terhadap peningkatan jumlah tamu pada Wisma Graha Az-Zahra Pekanbaru. Jurnal Al-Hikmah, 14(2), 222-241.

Safitri, Z., El, W., Sitorus, V. P., & Noviyanti, I. (2024). Analisis SWOT terhadap pengembangan strategi bisnis pada Warung Makan Asyik Desa Balunijuk. Jurnal Manuhara: Pusat Penelitian Ilmu Manajemen dan Bisnis, 2(3), 140-153.

Wahirayasa, C. G., & Kusuma, A. G. A. A. (2018). Peran e-marketing dalam memediasi pengaruh orientasi pasar terhadap kinerja bisnis (Doctoral dissertation, Udayana University).

Internet

Ames Boston. (2024, 27 Oktober). Pengertian Guest House: Sejarah, Fasilitas dan Karakteristiknya. Diakses pada 10 April 2025, dari <https://www.amesbostonhotel.com/pengertian-guest-house/>

Badan Pusat Statistik. (2024, Juni 3). Perkembangan pariwisata April 2024. BPS.

<https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/06/03/2351/perkembangan-pariwisata-april-2024.html>

Direktorat Jenderal Pajak. (2025, 28 Mei). *Penyusutan dan amortisasi*. Diakses 16 Juni 2025, dari <https://pajak.go.id/id/penyusutan-dan-amortisasi>

Impessa.id. (2024). *Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta rilis berita resmi statistik*. Impessa. <https://impessa.id/read/3822/ekonomi-bisnis/badan-pusat-statistik-daerah-istimewa-yogyakarta-rilis-berita-resmi-statistik.html>

Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. (2016). *Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata*. BPK RI. <https://peraturan.bpk.go.id/Download/164329/PERMENPAREKRAF%20NOMOR%2018%20TAHUN%202016.pdf>

Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. (2024, Januari 30). *Menparekraf optimistis capaian kinerja pariwisata 2024 lampau realisasi tahun sebelumnya*. Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. <https://www.kemenparekraf.go.id/berita/siaran-pers-menparekraf-optimistis-capaian-kinerja-pariwisata-2024-lampaui-realisasi-tahun-sebelumnya>

Klikpajak. (2025, 14 April). *Tarif penyusutan fiskal dan cara menghitungnya*. Mekari Klikpajak. Diakses 16 Juni 2025, dari <https://klikpajak.id/blog/cara-penghitungan-biaya-penyusutan-fiskal/>

Legalitas.org. (n.d.). *Cara pendirian CV (Commanditaire Vennootschap)*. Legalitas. <https://legalitas.org/tulisan/cara-pendirian-cv-commanditaire-venotchaap>

Pramudya, A. (2023, September 4). *Mark Up: Metode, rumus, manfaat, dan contoh cara menghitung*. Jurnal.id. <https://www.jurnal.id/id/blog/rumus-contoh-markup/>