

**PERENCANAAN BISNIS QUEEN TURTLE VILLA DI
PELABUHANRATU**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan

Program Diploma III



Oleh :

SYAHDA SALSABILA

NIM : 2022404093

JURUSAN HOSPITALITI

PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR

POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG

2025

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Syahda Salsabila
Tempat/Tanggal Lahir : Sukabumi, 22 Januari 2005
NIM : 2022404093
Program Studi : DIVISI KAMAR
Jurusan : HOSPITALITI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul: **“PERENCANAAN BISNIS QUEEN TURTLE VILLA DI PELABUHANRATU”** 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, 6 November 2025

Yang membuat pernyataan,


Syahda Salsabila
2022404093

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
“PERENCANAAN BISNIS QUEEN TURTLE VILLA DI
PELABUHANRATU”

NAMA : SYAHDA SALSABILA
NIM : 2022404093
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR
JURUSAN : HOSPITALITI

Pembimbing Utama



Syaeful Muslim, S.Pd., MM.

NIP 19721019 200502 1 001

Pembimbing Pendamping



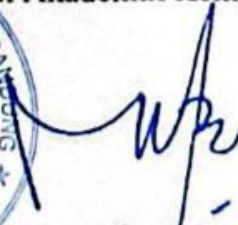
Agus Setiawan, M.M Par., CHE., CIQnR.

NIP 19660814 200212 1 001

Bandung, 3 November 2025

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



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

NIP 19710316 199603 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

“PERENCANAAN BISNIS QUEEN TURTLE VILLA DI PELABUHANRATU”

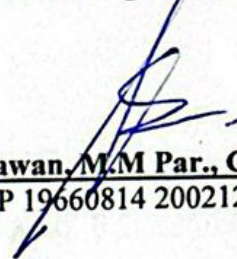
NAMA : SYAHDA SALSABILA
NIM : 2022404093
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



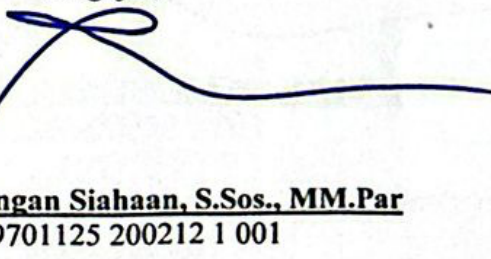
Syaeful Musjim, S.Pd., MM.
NIP 19721019 200502 1 001

Pembimbing Pendamping,



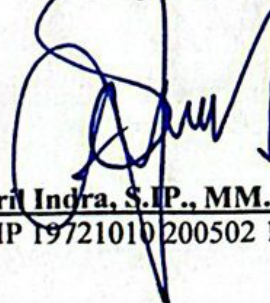
Agus Setiawan, M.M Par., CHE., CIQnR.
NIP 19660814 200212 1 001

Penguji I,



Rudy Parlindungan Siahaan, S.Sos., MM.Par
NIP 19701125 200212 1 001

Penguji II,



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

Bandung, 5 Desember 2025

Mengetahui,

Kepala Bagian 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 Masatiff, M.M.Par., CEE.
NIP.19750415 200212 1 001



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT. Karena dengan rahmat dan karunia-nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Perencanaan Bisnis Queen Turtle Villa di Pelabuhanratu”** sebagai salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan program DIPLOMA III Politeknik Pariwisata NHI Bandung pada Jurusan Hospitality, Program Studi Divisi Kamar. Penulis sangat menyadari bahwa penyelesaian Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan tanpa dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penulis ingin menggunakan kesempatan ini untuk mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, S.Sos., MM.Par., CEE. Sebagai Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., M.M.Par., CHE, Sebagai Kepala Bagian Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
3. Bapak Pudin Saepudin, SST.Par., M.P.Par., CHE, Sebagai Ketua Jurusan Hospitaliti Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., MM.Par., CHE, Sebagai Ketua Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
5. Bapak Syaeful Muslim, S.Pd., M.M. Selaku Pembimbing Utama penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan banyak arahan, dukungan serta bimbingan salaam penyusunan Tugas Akhir ini.

6. Bapak Agus Setiawan, S.Sos.,MM.Par. Selaku Pembimbing Pendamping penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dan saran serta motivasi selama penyusunan Tugas Akhir ini.
7. Seluruh dosen dan Staff pengajar Program Studi Divisi Kamar Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
8. Kepada Ibu saya Neng Lisna Andriani, nenek saya, dan adik adik yang sangat saya cintai, yang telah memberikan dukungan berupa doa dan materi yang tidak bisa saya balas sampai kapanpun.
9. Kepada Bram Daniel Agustine yang telah menemani penulis pada awal kuliah hingga tahap akhir ini.
10. Seluruh anggota kelas 6A atas kebersamaanya dari semester satu hingga saat ini dalam kondisi apapun.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan masukan untuk membangun dan menyempurnakan isi dari Tugas Akhir ini, agar dapat memberikan manfaat kepada pembaca maupun kepada penulis.

Bandung, 2025

Penulis,

Syahda Salsabila

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
EXECUTIVE SUMMARY.....	ix
BAB 1.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Gambaran Umum Bisnis	5
1. Deskripsi Bisnis	5
2. Deskripsi Logo dan Nama.....	5
3. Identitas Bisnis	7
C. Visi dan Misi	8
D. Swot Analysis.....	8
E. Spesifikasi Produk/ Jasa.....	12
1. Pos keamanan dan ruang penyimpanan di gerbang masuk.....	12
2. Bangunan “Queen Turtle Villa”	12
F. Jenis/Badan Usaha	14
G. Aspek Legalitas	15
BAB II	18
ASPEK PRODUK/JASA	18
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa	18
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	22
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	24

D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa	29
E. Mekanisme Quality Check	30
BAB III.....	32
RENCANA PEMASARAN	32
A. Riset Pasar (Segmen, Target, Positioning).....	32
B. Validasi Produk - Market Fit.....	36
C. Kompetitor	40
D. Program Pemasaran.....	43
E. Media Pemasaran	47
F. Proyeksi Penjualan	48
BAB IV	57
ASPEK SDM DAN OPERATIONAL	57
A. Identitas Owners/founders	57
B. Struktur Organisasi.....	58
C. Job Analysis dan Job Description	59
D. Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja	64
E. Service Scape (Layout/Flow).....	65
F. Action Plan & Report.....	66
BAB V.....	71
ASPEK KEUANGAN	71
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	71
1. Cash Basis (One Shoot Project)	71
2. Accrual Basis (Going Concern)	72
B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment)	73
1. Tangible Investment (Depreciation; Terminal Cash Flow)	73
2. Intangible Investment (Amortization).....	77

3. Working Capital (Terminal Cash Flow)	78
C. Time Value of Money (Nilai Waktu Uang)	80
1. Present Value (Nilai Sekarang).....	81
2. Future Value (Nilai Masa Depan).....	82
D. Pendanaan Investasi (Agency Theory).....	83
1. Modal Sendiri (Owner's Equity).....	84
2. Pinjaman (Debt / Other Loan).....	85
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan	86
1. Variable Cost, Fixed Cost, dan Mixed Cost.....	86
2. Break Even Point (BEP).....	88
3. Cost Volume Profit (CVP).....	89
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow	91
1. Operating Budget	91
2. Cash Flow Projection	93
3. Pengaruh Makro Ekonomi	95
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN.....	100

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 SURVEI Pengunjung	3
Tabel 1. 2 SWOT Analysis	9
Tabel 1. 3 Strategi hasil Analisis TOWS “Queen Turtle Villa”	11
Tabel 2. 1 Kapasitas “Queen Turtle Villa”	24
Tabel 2. 2 Biaya Produksi Awal “Queen Turtle Villa”	25
Tabel 2. 3 Biaya Gaji Pokok Karyawan Perbulan.....	26
Tabel 2. 4 Mark Up	27
Tabel 2. 5 Maximal Potential Production	27
Tabel 2. 6 Rencana Tingkat Penjualan Kamar.....	28
Tabel 3. 1 Program Pemasaran "Queen Turtle Villa" (Marketing Mix 4P).....	45
Tabel 3. 2 Target Penjualan Tahun Pertama	50
Tabel 3. 3 Target Penjualan Tahun Kedua.....	51
Tabel 3. 4 Target Penjualan Tahun Ketiga.....	52
Tabel 3. 5 Target Penjualan Tahun Keempat.....	53
Tabel 3. 6 Target Penjualan Tahun Kelima	54
Tabel 3. 7 Target Penjualan BBQ Package.....	55
Tabel 3. 8 Target Revenue Penjualan Selama Lima Tahun.....	55
Tabel 4. 1 Kriteria Jabatan pada “Queen Turtle Villa”	60
Tabel 4. 2 Job Description pada “Queen Turtle Villa”	62
Tabel 4. 3 Anggaran Tenaga Kerja “Queen Turtle Villa”	65
Tabel 4. 4 Action Plan & Report “Queen Turtle Villa”	67
Tabel 5. 1 Tarif dan Masa Manfaat Penyusutan Fiskal Berdasarkan Kelompok Harta Berwujud untuk Operasional “Queen Turtle Villa”	74

Tabel 5. 2 Tangible Investment “Queen Turtle Villa”	75
Tabel 5. 3 Intangible Investment “Queen Turtle Villa”	78
Tabel 5. 4 Working Capital “Queen Turtle Villa”	79
Tabel 5. 5 Total Initial Investment “Queen Turtle Villa”	80
Tabel 5. 6 Perhitungan Future Value Investasi “Queen Turtle Villa”	83
Tabel 5. 7 Pendanaan Investasi “Queen Turtle Villa”	84
Tabel 5. 8 Sumber Pendanaan “Queen Turtle Villa”	85
Tabel 5. 9 Variable Cost “Queen Turtle Villa”	87
Tabel 5. 10 Fixed Cost “Queen Turtle Villa”	88
Tabel 5. 11 Income Statement.....	92
Tabel 5. 12 Proyeksi Arus Kas “Queen Turtle Villa”	93
Tabel 5. 13 Proyeksi Arus Kas “Queen Turtle Villa”	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Perkembangan Tingkat Penghunian Kamar	2
Gambar 1. 2 Grafik Tingkat Penghunian Kamar	2
Gambar 1. 3 Logo “Queen Turtle Villa”	5
Gambar 1. 4 Lokasi “Queen Turtle Villa”	7
Gambar 1. 5 BMC “Queen Turtle Villa”	17
Gambar 2. 1 Layout Lantai Satu	19
Gambar 2. 2 Layout Lantai Dua.....	20
Gambar 2. 3 Layout Pos Keamanan dan Ruang Penyimpanan.....	21
Gambar 3. 1 Hasil Survei Responden	38
Gambar 3. 2 Hasil Survei Responden	39
Gambar 3. 3 Hasil Survei Responden	39
Gambar 3. 4 Sea Vibes Villa.....	41
Gambar 3. 5 Tampilan Salah Satu Kamar Sea Vibes Villa.....	41
Gambar 3. 6 Philita Villa	42
Gambar 3. 7 Tampilan Salah Satu Kamar Philita Villa	42
Gambar 3. 8 Sunset Villa Putih.....	43
Gambar 3. 9 Tampilan Salah Satu Kamar Sunset Villa Putih.....	43
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi “Queen Turtle Villa.....	58
Gambar 4. 2 “Layout Queen Turtle Villa”	66

EXECUTIVE SUMMARY

“Perencanaan Bisnis Queen Turtle Villa di Pelabuhanratu”



“Queen Turtle Villa” merupakan perencanaan bisnis baru di bidang akomodasi berupa villa yang berlokasi di Jalan Raya Cisolok Km 11 RT 02 RW 04, Pelabuhanratu, Sukabumi, Jawa Barat, tepat di depan Pantai Mutiara dan berada di jalur utama. Saat ini, akomodasi villa di Pelabuhanratu masih didominasi oleh desain yang kurang modern. Melihat peluang tersebut, penulis merancang “Queen Turtle Villa” sebagai villa rumah panggung dua lantai yang menggabungkan desain modern berwarna putih dengan sentuhan aksesoris kayu serta dilengkapi fasilitas yang lengkap.

Nama “Queen” diambil dari identitas kawasan Pelabuhanratu, sedangkan “Turtle” memiliki arti penyu yaitu satwa ikonik kawasan Pelabuhanratu. Warna hijau pada logo penyu melambangkan ketenangan dan kesegaran, sementara warna emas pada mahkota memberi kesan eksklusif. Perpaduan keduanya mencerminkan pengalaman menginap bernuansa alam yang tetap eksklusif.

Melalui perencanaan bisnis ini, penulis berharap Queen Turtle Villa dapat berkontribusi pada peningkatan ekonomi lokal dengan menarik lebih banyak wisatawan serta menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdilah, A. (2022). *Perencanaan kapasitas produksi untuk memenuhi permintaan konsumen menggunakan metode Rough Cut Capacity Planning (RCCP)*. Universitas Sangga Buana YPKP.
- Agustin, A., Apprinella, I., Yanti, O., Rusdiyanto, H., & Syahwildan, M. (2025). Analisis Anggaran Tenaga Kerja pada UMKM di Sektor Kuliner: Studi Kasus di Cikarang Utara. *Jurnal Penelitian Ilmiah Interdisipliner*.
- Amaliah, D. N., Afif, M. N., & Aziz, A. J. (2022). Analisis perbandingan penerapan cash basis dengan accrual basis dalam penyusunan laporan keuangan pemerintahan (Studi kasus pada Satuan Kerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial Kementerian PUPR). *JAKA: Jurnal Akuntansi, Keuangan, dan Auditing*.
- Batubara, S., Kotan, G., & Hartono, R. (2019). Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan. *Notaire*, 405 - 4019.
- Carolline, S. (2019). Persekutuan Komanditer sebagai pemegang hak guna bangunan. *Notaire*, 405-419.
- Daryanto, & Wibowo, D. (2022). *Manajemen pemasaran: Strategi dan implementasi*. Bandung: Alfabeta.
- Dian, E. D., Dekrita, Y. A., & Carcia, M. S. (2023). Analisis biaya produksi sebagai dasar penentuan harga jual produk pada Mebel Kayu Tiga Putera Sejahtera. *Nian Tana Sikka: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*.
- Fariham, Mafatikhul Huda, M. R., & Winarno, A. (2024). Literature review: Penerapan perencanaan produksi dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi aktivitas produksi. *Journal of Industrial System Engineering (JISE)*.
- Ferryono, B., & Sutaryo. (2023). Manfaat akuntansi basis akrual dan akuntansi basis kas menuju akrual dalam pengambilan keputusan internal pemerintah daerah. *Jurnal Dinamika Akuntansi dan Bisnis*.
- Hanafi, M. M. (2016). *Manajemen Keuangan (Edisi ke-2)* . Yogyakarta: BPFE.
- Hery. (2021). *Teori akuntansi: Pendekatan, konsep, dan kebijakan akuntansi* . Jakarta: Grasindo.
- Huda, F., & Rahman, A. (2022). *Dasar-Dasar Pemasaran Modern*. Yogyakarta: Deepublish.

- Indonesia. (2021). Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Jakarta: Pemerintah RI.
- Juliana, R. (2022). Peran job description terhadap kinerja karyawan. *Jurnal Inovator*, 45-52.
- Kamaluddin, A., & Rappana, P. (2017). *Administrasi Bisnis*. CV SAH Media.
- Kasmir. (2021). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kementrian Keuangan Republik Indonesia. (2025). *Badan Usaha*. Retrieved from JDIH Kementrian Keuangan Republik Indonesia: <https://jdih.kemenkeu.go.id/kamus-hukum/badan-usaha?id=66d1d29e85d09c0ca8043ed27814285c>
- Komalasari, S., Urrahmah, N., & Maisarah, S. (2022). Analisis Jabatan dalam manajemen sumber daya manusia. *Jurnal Ilmu manajemen Saburai*.
- Kumalasari, R. (2017). *Pemilihan lokasi usaha sebagai salah satu strategi dalam business start up*. Retrieved from BINUS University: <https://binus.ac.id/malang/2017/06/pemilihan-lokasi-usaha-sebagai-salah-satu-strategi-dalam-business-start-up/>
- Nur, M. (2023). *Organisasi dan Manajemen*. Yogyakarta: Deepublish.
- Oktavia, L. S. (2023). Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Waktu Uang: Future Value, Present Value, dan Annuity . *Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen* , 153-168.
- Pemerintah Provinsi Jawa Barat. (2024). *Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 561.7/Kep.798-Kesra/2024 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2025*. Bandung: Pemerintah Provinsi Jawa Barat.
- Pratama, A., & Nugroho, D. (2023). Strategi komunikasi pemasaran digital dalam meningkatkan brand awareness pada era modern . *Jurnal Komunikasi dan Bisnis* , 45 - 46.
- Rangkuti, F. (2021). *Strategi promosi yang kreatif dan analisis kasus IMC*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Riesta Devi Kumalasari, S. M. (2017, june). Retrieved from BINUS University: <https://binus.ac.id/malang/2017/06/pemilihan-lokasi-usaha-sebagai-salah-satu-strategi-dalam-business-start-up/>
- Siregar , A., & Wibowo, B. (2022). *Manajemen Pemasaran Strategis di Era Digital*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

- Sukabumi, P. K. (2022). *Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 9 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)*. Sukabumi: Pemerintah Kabupaten Sukabumi.
- Tjiptono, F. (2022). *Pemasaran jasa*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Tjiptono, F. (2022). *Strategi pemasaran*. Yogyakarta: Andi.
- Virawati. (2023). Analisis pengaruh servicescape, experiential marketing, dan citra perusahaan terhadap keputusan menginap pada hotel My Home di Pontianak. *Jurnal Bisma*, 477-487.
- Wibowo, A. (2021). *Manajemen Kinerja dan Rencana Strategis Perusahaan*. Yogyakarta: Deepublish.
- Yunisah, F., & Rakhman, A. (2023). Pengaruh Kualitas Produk, Kualitas Pelayanan, dan harga terhadap kepuasan konsumen. *Gema Ekonomi: Jurnal Fakultas Ekonomi* , 199-213.
- Zendania, A., & Setyani, K. (2022). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Deepublish.