

PERENCANAAN USAHA KOST RUMAH ADEM DI KOTA BOGOR

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu
syarat dalam menempuh studi pada
Program Diploma III



Oleh :

MUHAMAD DAFFA MUBAROO

Nomor Induk : 2022404022

**PROGRAM STUDI DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI
POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG**

2025

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

PERENCANAAN USAHA KOST RUMAH ADEM DI KOTA BOGOR

NAMA : MUHAMAD DAFFA MUBAROQ
NIM : 2022404022
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR
JURUSAN : HOSPITALITI

Pembimbing Utama



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

Pembimbing Pendamping



Indra Saftara, S.Sos., M.AP.
NIP. 19650906 199403 1 008

Bandung, 04 November 2025

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik Kemahasiswaan dan Kerjasama,



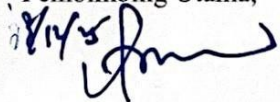
Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE
NIP. 19710316 199603 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR
PERENCANAAN USAHA KOST RUMAH ADEM DI KOTA BOGOR

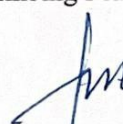
NAMA : MUHAMAD DAFFA MUBAROQ
NIM : 2022404022
JURUSAN : HOSPITALITI
PROGRAM STUDI : DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



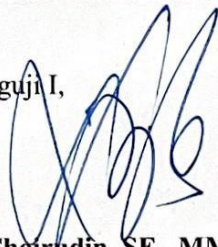
Dr. ER Ummi Kalsum, S.Sos., M.M.Par., CHM., CHRMP.
NIP. 19730723 199503 2 001

Pembimbing Pendamping,



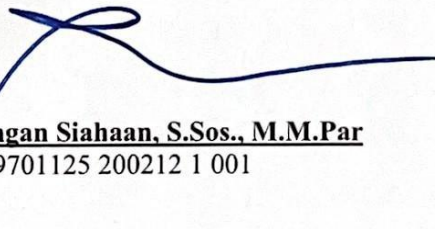
Indra Saftara, S.Sos., M.AP
NIP. 19650906 199403 1 008

Penguji I,



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

Penguji II,

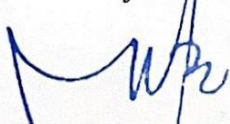


Rudy Parlindungan Siahaan, S.Sos., M.M.Par
NIP. 19701125 200212 1 001

Bandung, 05 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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : MUHAMAD DAFFA MUBAROQ
Tempat/Tanggal Lahir : BOGOR, 27 APRIL 2003
NIM : 2022404022
Program Studi : DIVISI KAMAR
Jurusan : HOSPITALITI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul: **“PERENCANAAN USAHA KOST RUMAH ADEM DI KOTA BOGOR ”** 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, 04 November 2025



Muhamad Daffa Mubarq
NIM. 2022404022

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat, kesehatan, dan kesempatan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir berjudul “Perencanaan Usaha Kost Rumah Adem di Kota Bogor.” Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Divisi Kamar, Politeknik Pariwisata NHI Bandung. Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, MM.Par., CEE. selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE. selaku Kepala Administrasi dan Akademik.
3. Bapak Pudin Saepudin, S.ST.Par., MP.Par., CHE selaku Ketua Jurusan Hospitaliti.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S.ST.Par., M.M.Par., CHE. selaku Ketua Program Studi Divisi Kamar.
5. Ibu Dr. ER. Ummi Kalsum, S.Sos., M.M.Par., CHM., CHRMP. selaku Dosen Pembimbing I atas bimbingan dan kesabarannya.
6. Bapak Indra Saftara, S.Sos., M.AP. selaku Dosen Pembimbing II atas ilmu dan masukan berharga.
7. Ibu Siti Yulia Irani Nugraha, SE., MM.Par. selaku Dosen Pembimbing Akademik atas perhatian dan dukungannya.

8. Seluruh dosen, instruktur, dan tenaga kependidikan Program Studi Divisi Kamar atas ilmu dan pengalaman yang diberikan.
9. Kedua orang tua tercinta, atas doa, kasih sayang, dan dukungan tanpa henti.
10. Kakak dan adik tercinta, atas semangat dan dukungan moral yang berarti.
11. Rekan mahasiswa Divisi Kamar angkatan 2022, atas kebersamaan dan dukungan selama masa studi.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Semoga karya ini dapat memberikan manfaat, memperluas wawasan, dan menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan usaha di bidang hospitality yang inovatif dan berorientasi pada mutu pelayanan.

Bandung, 30 September 2025



Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
<i>EXECUTIVE SUMMARY</i>	vii
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	6
C. Visi dan Misi.....	7
D. <i>SWOT Analysis</i>	8
E. Spesifikasi Produk / Jasa.....	9
F. Jenis Badan Usaha	12
G. Aspek Legalitas	12
BAB II ASPEK PRODUK/JASA	17
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	17
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa	18
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	19
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	23
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	26
BAB III RENCANA PEMASARAN.....	31
A. Riset Pasar (Segmen, Target, dan <i>Positioning</i>)	31
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i>	36
C. Kompetitor	37
D. Program Pemasaran	40
E. Media Pemasaran	42
F. Proyeksi Penjualan	45
BAB IV SDM DAN OPERASIONAL.....	49
A. Identitas Owners/Founders	49

B. Struktur Organisasi	51
C. <i>Job Analysis</i> dan <i>Job Description</i>	51
E. <i>Service Scape</i> (Layout/Flow)	55
F. <i>Action Plan & Report</i>	58
BAB V ASPEK KEUANGAN.....	62
A. Metode Pencatatan Akutansi	62
1. Metode <i>Cash Basis</i>	63
2. Metode <i>Accrual Basis</i>	63
B. <i>Capital Expenditure</i>	63
1. <i>Tangible Investment</i>	64
2. <i>Intangible Investment</i>	66
3. <i>Working Capital</i>	66
C. <i>Time Value of Money</i> (Nilai Waktu Luang).....	68
1. <i>Present Value</i>	68
2. <i>Future Value</i>	68
D. Pendanaan Investasi (<i>Agency Theory</i>).....	69
1. <i>Owners Equity</i> (Modal Sendiri)	69
2. <i>Debt</i> (Pinjaman Bank)	69
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan	70
1. <i>Variable Cost</i> dan <i>Fixed Cost</i>	70
2. <i>Break Even Point</i> (BEP).....	71
3. <i>Cost Volume Profit</i> (CVP).....	74
F. Identifikasi <i>Cash Inflow & Outflow</i>	77
1. <i>Operating Budget</i>	77
2. <i>Cash Flow Projection</i>	78
3. Pengaruh Makro Ekonomi.....	83
DAFTAR PUSTAKA.....	85
LAMPIRAN	88
BIODATA PENULIS.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Analisis SWOT.....	8
Tabel 1. 2 Spesifikasi Bangunan dan Jasa.....	11
Tabel 2. 1 Tabel Produk dan Jasa Kost Rumah Adem.....	18
Tabel 2. 2 Tabel Analisa Keunggulan Kost Rumah Adem.....	19
Tabel 2. 3 Kapasitas Produk Kost Rumah Adem.....	21
Tabel 2. 4 Biaya Produksi Awal Kost Rumah Adem.....	21
Tabel 2. 5 <i>Potential Maximum Production</i>	23
Tabel 2. 6 Standar Operasional Prosedur Kost Rumah Adem.....	28
Tabel 3. 1 Produk Kost Rumah Adem.....	37
Tabel 3. 2 Analisa Kompetitor.....	38
Tabel 3. 3 Program Pemasaran Kost Rumah Adem Enam Bulan Kedepan.....	41
Tabel 3. 4 Proyeksi Penjualan Kamar Kost Rumah Adem 5 Tahun Kedepan.....	45
Tabel 3. 5 Proyeksi <i>Room Sold</i> Kost Rumah Adem 5 Tahun Kedepan.....	46
Tabel 3. 6 Proyeksi <i>Room Revenue</i> Kost Rumah Adem 5 Tahun Kedepan.....	47
Tabel 4. 1 Biodata <i>Owner</i> Kost Rumah Adem.....	50
Tabel 4. 2 <i>Job Description Owner</i> dan Karyawan Kost Rumah Adem.....	52
Tabel 4. 3 Anggaran Gaji Tenaga Kerja.....	55
Tabel 4. 4 <i>Action Plan</i> Kost Rumah Adem.....	58
Tabel 5. 1 <i>Tangible Investment</i> Kost Rumah Adem.....	65
Tabel 5. 2 <i>Intangible Investment</i> Kost Rumah Adem.....	66
Tabel 5. 3 <i>Working Capital</i> Kost Rumah Adem.....	67
Tabel 5. 4 <i>Total Investment</i>	68
Tabel 5. 5 <i>Variable Cost</i> Kost Rumah Adem.....	71
Tabel 5. 6 <i>Fixed Cost</i> Kost Rumah Adem.....	71
Tabel 5. 7 <i>Accumated Cash Flow</i> Kost Rumah Adem.....	76
Tabel 5. 8 <i>Income Statement</i> Kost Rumah Adem.....	80
Tabel 5. 9 <i>Operating Cash Flow</i>	81
Tabel 5. 10 <i>Payback Period</i> Kost Rumah Adem.....	82
Tabel <i>Business Model Canvas</i>	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Survei Berdasarkan Kebutuhan Kost.....	3
Gambar 1. 2 Survei Berdasarkan Kebutuhan Petugas Kebersihan Kamar.....	4
Gambar 1. 3 Logo Usaha.....	6
Gambar 1. 4 Lokasi Usaha	7
Gambar 1. 5 Ilustrasi Kamar Kost Rumah Adem.....	10
Gambar 1. 6 Ilustrasi Dapur Bersama Kost Rumah Adem	10
Gambar 1. 7 Area Lahan Perencanaan Rumah Kost	11
Gambar 1. 8 Contoh Surat IMB	14
Gambar 1. 9 Contoh Kartu NPWP	14
Gambar 1. 10 Contoh Surat Izin Lingkungan.....	15
Gambar 1. 11 Survei Berdasarkan Kebutuhan Petugas Kebersihan Kamar.....	36
Gambar 2. 1 <i>Layout</i> 2D Kamar Kost Rumah Adem	25
Gambar 2. 2 <i>Design</i> 3D Kamar Kost Rumah Adem	25
Gambar 2. 3 Ilustrasi 3D Kamar Kost Rumah Adem.....	26
Gambar 2. 4 Ilustrasi 3D Kamar Kost Rumah Adem.....	26
Gambar 3. 1 Survei Berdasarkan Tingkat Strategis Lokasi Bisnis	32
Gambar 3. 2 Survei Berdasarkan Prefrensi Fasilitas	33
Gambar 3. 3 Survei Berdasarkan Usia	34
Gambar 3. 4 Survei Berdasarkan Jenis Kelamin	34
Gambar 3. 5 Survei Berdasarkan Pekerjaan	35
Gambar 3. 6 Instagram Kost Rumah Adem	43
Gambar 3. 7 TikTok Kost Rumah Adem	43
Gambar 3. 8 Aplikasi Mamikos	44
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Kost Rumah Adem.....	51
Gambar 4. 2 <i>Layout</i> Lantai 1 Kost Rumah Adem.....	56
Gambar 4. 3 <i>Layout</i> Lantai 2 Kost Rumah Adem.....	57
Gambar 4. 4 <i>Layout</i> Lantai 3 Kost Rumah Adem.....	57

EXECUTIVE SUMMARY



Kost Rumah Adem merupakan usaha penyedia hunian sewa dengan dua tipe kamar, yaitu Tipe A ber-AC dan Tipe B dengan kipas angin, berlokasi di Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor. Konsep yang ditawarkan berfokus pada kenyamanan dan kebersihan kamar yang terjaga, sehingga mampu memenuhi kebutuhan mahasiswa, pelajar, dan pekerja yang mencari tempat tinggal yang rapi, nyaman, serta terjangkau. Strategi pemasaran dilakukan melalui media sosial dan platform *online*, termasuk Instagram, TikTok, WhatsApp, serta aplikasi pencarian kost seperti *Mamikos* untuk menjangkau calon penyewa secara luas.

Operasional Kost Rumah Adem melibatkan dua tenaga kerja yang bertanggung jawab terhadap kebersihan dan keamanan. Total kebutuhan investasi mencapai Rp731.532.500, dengan estimasi pengembalian modal selama 3 tahun 5 bulan. *Return on Investment* diperkirakan tercapai pada tahun ke-3 hingga ke-4. Dengan penawaran hunian nyaman, bersih, dan sesuai kebutuhan pasar, Kost Rumah Adem diharapkan dapat menjadi pilihan akomodasi yang kompetitif di kawasan Bogor Barat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, R. (2022). Pentingnya Legalitas Usaha bagi Usaha Mikro Kecil dan Menengah. *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 1 (2), 77 - 83.
- Armstrong, M. (2020). *Armstrong's Handbook of Human Resource Management Practice* (15th ed.). Kogan Page.
- Assauri, Sofjan. (2016). *Manajemen Strategi: Sustainable Competitive Advantages* (Edisi 2, Cetakan ke-2). Jakarta: Rajawali Pers.
- Bitner, M. J. (2016). *Servicescape: The Impact of Physical Surroundings on Customers and Employees. Journal of Marketing*, 56(2), 57–71.
- Didin Fatihudin, & Anang Firmansyah. (2019). *Pengantar Manajemen: Pendekatan Praktis*. Deepublish.
- Evans, J. R., & Lindsay, W. M. (2017). *Managing for Quality and Performance Excellence* (10th ed.). Cengage Learning.
- Heizer, J., Render, B., & Munson, C. (2017). *Operations Management: Sustainability and Supply Chain Management* (12th ed.). Pearson Education.
- Hermawan, H., Brahmanto, E., & Hamzah, F. (2018). *Pengantar manajemen hospitality*. Penerbit Nem.
- Hery. (2013). *Akuntansi Keuangan Menengah: Pendekatan IFRS*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Horngren, C. T., Sundem, G. L., Elliott, J. A., & Philbrick, D. (2014). *Introduction to Financial Accounting* (11th ed.). Pearson.
- Ishak, R. P., Ludijanto, L., Kalsum, E. U., & Yulianto, A. (2025). *Sumber Daya Manusia Industri Pariwisata dan Perhotelan*. PT. Sonpedia Publishing

Indonesia.

Kotler, P., & Armstrong, G. (2018). *Principles of Marketing* (17th ed.). Pearson Education.

Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson Education.

Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management* (15th ed.). Harlow, England: Pearson Education Limited. ISBN 978-0-13-385646-0

Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson Education.

Malhotra, N. K., Nunan, D., & Birks, D. F. (2017). *Marketing Research: An Applied Approach* (5th ed.). Pearson Education.

Mathis, R. L., & Jackson, J. H. (2019). *Human Resource Management* (15th ed.). Cengage Learning.

Mustika, A., Mindari, E., Kartawinata, B. R., Rachmawati, M., Mahriani, E., Nugraheni, K. S., ... & Solihat, W. (2020). *Pengantar Bisnis*. Cv Widiana Media Utama

Rahmawati, D. (2022). *Manajemen Keuangan dan Investasi Bisnis*. Yogyakarta: Deepublish.

Ries, E. (2020). *The Lean Startup: How Today's Entrepreneurs Use Continuous Innovation to Create Radically Successful Businesses* (Revised Edition). New York: Crown Business.

Robbins, S. P., & Coulter, M. (2017). *Management* (13th ed.). Pearson Education.

Stevenson, W. J. (2018). *Operations Management* (13th ed.). McGraw-Hill Education.

- Walker, J. R. (2018). *Introduction to Hospitality Management* (6th ed.). Pearson Education.
- Wibowo, A., & Santosa, R. (2021). *Analisis Sumber Pendanaan dalam Pengembangan Usaha Mikro dan Menengah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Wijayati, Hasna. (2019). Panduan Analisis SWOT untuk Kesuksesan Bisnis: jangan buat strategi bisnis sebelum baca buku ini. Anak Hebat Indonesia.
- Zainul, M. (2019). *Manajemen Operasional* (salinan elektronik). Deepublish. referensi manajemen operasional yang me,muat bab tentang peramalan/forecasting