

BISNIS MODEL KANVAS
L.O.F KAPSUL HOTEL DAN *CO-WORKING SPACE*

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat

Dalam menempuh ujian akhir

Program Diploma III



Disusun oleh:

CHAIR HABIL NUGRAHA

NIM : 201722007

PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR
JURUSAN HOSPITALITI
SEKOLAH TINGGI PARIWISATA
BANDUNG
2020

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

Bisnis Model Kanvas Hotel Kapsul L.O.F. & Co-working space

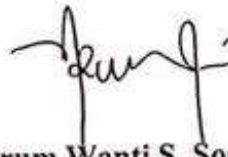
NAMA : Chair Habil Nugraha
NIM : 201722007
PROGRAM STUDI : Menejemen Divisi Kamar
JURUSAN : Perhotelan

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



Wanti Arum Wanti S., Sos., MM. Par.,
NIP 19650814 199703 2 001

Bandung, September 2020

Mengetahui,

Menyetujui,

Kepala Bagian Administrasi Akademik dan
Kemahasiswaan,

Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung



Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc

NIP.19710506 199803 1 001

Faisal, MM.Par.,CHE

NIP. 19730706 199503 1 001

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Chair Habil Nugraha
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 16 September 1999
NIM : 201722007
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar
Jurusan : Hospitaliti

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir yang berjudul:
BISNIS MODEL KANVAS *L.O.F. CAPSULE HOTEL & CO-WORKING SPACE*
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 STP 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 Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung ini serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 16 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



Chair Habil Nugraha

NIM: 201722007

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya atas berkat dan izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Bisnis Model Kanvas ini dengan judul “Hotel Kapsul L.O.F & Co-working space”.

Tidak lupa penulis ingin berterima kasih yang sebesar besarnya kepada orang yang ikut andil besar dalam Tugas Akhir Bisnis Model Kanvas Penulis. Tanpa andil dari mereka secara emosional dan dorongan motivasi penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir usulan penelitian ini dengan tepat waktu dan benar kepada:

1. Bapak Faisal, MM. Par, CHE., selaku ketua sekolah tinggi pariwisata Bandung.
2. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S. Sos., M.Sc. selaku kepala bagian administrasi akademik dan kemahasiswaan sekolah tinggi pariwisata Bandung.
3. Bapak Lucky Karsuki, BA., MM. selaku ketua program studi Manajemen Divisi Kamar sekolah tinggi pariwisata Bandung.
4. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, SST. Par., MM. Par. selaku pembimbing I yang telah memberikan pengetahuan, kesabaran, perhatian dan kasih sayang yang tulus dalam membangun Tugas Akhir Penulis.
5. Ibu Wanti Arum Wanti, S. Sos., MM. Par. Selaku pembimbing II yang memberikan pengetahuan dan juga saran tambahan untuk penulisan tugas akhir ini menjadi lebih baik.

6. Seluruh dosen, staff dan tenaga kerja khususnya dosen di prodi Manajemen Divisi Kamar sekolah tinggi pariwisata Bandung yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan yang membangun bagi penulis selama ini.
7. Orang tua penulis, Ida Rahmida dan Aan Ujjianto yang selalu memberikan dorongan motivasi dan doa untuk kelancaran penulis menyusun Tugas Akhir Sehingga dapat selesai tepat waktu.
8. Seluruh rekan mahasiswa/i semester 6A Manajemen Divisi Kamar REDIRECT khususnya Pungkas, Radi, Farhan, Fikri, Rian, Firman, Zidan, Adit, Zahra dan Angel. Yang telah bersama – sama selama 3 tahun ini, serta telah memberikan banyak ilmu, dukungan, dan motivasi kepada penulis.
9. Dara Widya Sonata yang selalu memberikan dukungan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir tepat waktu.

Berharap usulan penulis ini mengenai Tugas Akhir penelitian dapat diterima dan bermanfaat bagi semuanya.

Bandung, Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
EXECUTIVE SUMMARY	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Gambaran Umum Bisnis.....	4
C. Visi dan Misi.....	7
D. <i>S.W.O.T Analysis</i>	7
E. Spesifikasi Produk/Jasa.....	9
F. Jenis/Badan Usaha.....	9
G. Aspek Legalitas.....	10
BAB II ASPEK PRODUK/JASA	13
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	13
B. Analisa Keunggulan Produk/Jasa.....	14
C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi.....	15
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	20
E. Mekanisme <i>Quality Check</i>	23

BAB III RENCANA PEMASARAN	25
A. Riset Pasar.....	25
B. Validasi Produk – <i>Market fit</i>	29
C. Kompetitor.....	31
D. Program Pemasaran.....	36
E. Media Pemasaran.....	38
F. Proyeksi Penjualan.....	40
BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL	52
A. Identitas owners.....	52
B. Struktur Organisasi.....	53
C. <i>Job Analysis</i> dan <i>Job Description</i>	54
D. <i>Manning budget</i> / Anggaran Tenaga Kerja.....	62
E. <i>Service scape</i>	64
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</i>	85
D. Pendanaan Investasi.....	87
E. Penentuan Titik Impas.....	90
F. Identifikasi <i>cash inflow & outflow</i>	95

DAFTAR PUSTAKA 102

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 <i>Maximum Potential Production</i>	15
Tabel 2.2 Proyeksi penjualan tingkat hunian kamar tahun pertama.....	17
Tabel 2.3 Proyeksi penjualan tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun pertama.....	17
Tabel 2.4 Proyeksi penjualan tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun pertama.....	18
Tabel 2.5 Proyeksi penjualan tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun pertama..	18
Tabel 2.6 biaya produksi untuk <i>capsule</i>	19
Tabel 2.7 biaya produksi untuk <i>Meeting room Black</i>	19
Tabel 2.8 biaya produksi untuk <i>Meeting room Yellow</i>	20
Tabel 2.9 biaya produksi untuk <i>Co-working space</i>	20
Tabel 3.1 Kelebihan dan Kekurangan JakPod Hotel.....	32
Tabel 3.2 Kelebihan dan Kekurangan Nomad Hotel.....	33
Tabel 3.3 Kelebihan dan Kekurangan Go-Work.....	35
Tabel 3.4 Kelebihan dan Kekurangan Rework.....	36
Tabel 3.5 Rencana produksi tingkat hunian kamar tahun pertama.....	40
Tabel 3.6 Rencana produksi tingkat hunian kamar tahun kedua.....	41
Tabel 3.7 Rencana produksi tingkat hunian kamar tahun ketiga.....	41
Tabel 3.8 Rencana produksi tingkat hunian kamar tahun keempat	42
Tabel 3.9 Rencana produksi tingkat hunian kamar tahun kelima.....	42
Tabel 3.10 Rencana produksi tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun pertama.....	43
Tabel 3.11 Rencana produksi tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun kedua.....	43
Tabel 3.12 Rencana produksi tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun ketiga.....	44

Tabel 3.13 Rencana produksi tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun keempat.....	44
Tabel 3.14 Rencana produksi tingkat hunian <i>co-working space</i> tahun kelima.....	45
Tabel 3.15 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun pertama.....	45
Tabel 3.16 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun kedua.....	46
Tabel 3.17 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun ketiga.....	46
Tabel 3.18 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun keempat.....	47
Tabel 3.19 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Black</i>) tahun kelima.....	47
Tabel 3.20 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun pertama.....	48
Tabel 3.21 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun kedua.....	48
Tabel 3.22 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun ketiga.....	49
Tabel 3.23 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun keempat.....	49
Tabel 3.24 Rencana produksi tingkat hunian ruang rapat (<i>Yellow</i>) tahun kelima.....	50
Tabel 3.25 hasil pemasukan untuk hotel kapsul pertahun.....	50
Tabel 3.26 hasil pemasukan untuk <i>co-working space</i> pertahun.....	51
Tabel 3.27 hasil pemasukan untuk ruang rapat <i>Black</i> pertahun.....	51
Tabel 3.28 hasil pemasukan untuk ruang rapat <i>Yellow</i> pertahun.....	51
Tabel 4.1 Analisis pekerjaan <i>operational manager</i>	55
Tabel 4.2 Analisis pekerjaan <i>coordinator sales and marketing</i>	56
Tabel 4.3 Analisis pekerjaan <i>coordinator human resources</i>	57
Tabel 4.4 Analisis Pekerjaan <i>coordinator accounting</i>	58
Tabel 4.5 Analisis pekerjaan <i>Front Office Agent</i>	59
Tabel 4.6 Analisis pekerjaan <i>room attendant</i>	60
Tabel 4.7 Analisis pekerjaan <i>engineering</i>	61

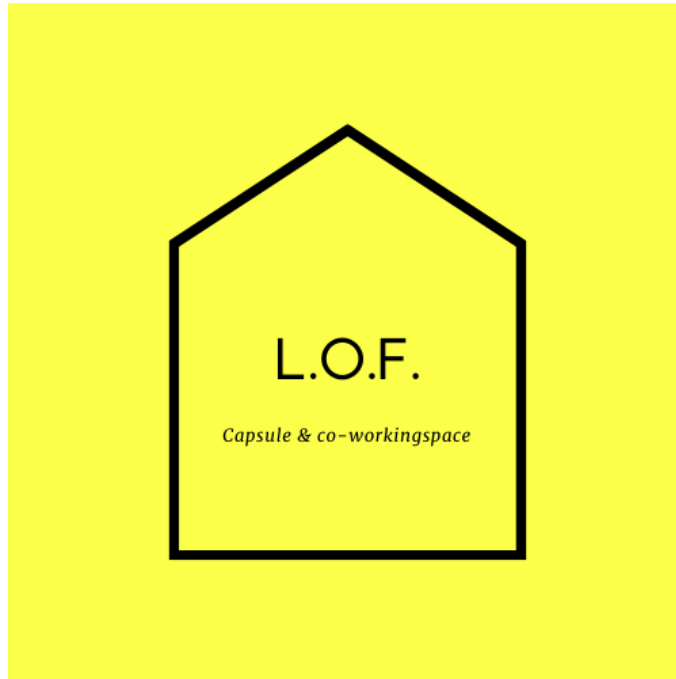
Tabel 4.8 Analisis pekerjaan <i>security</i>	62
Tabel 4.9 Anggaran tenaga kerja.....	63
Tabel 4.10 <i>Action plan</i>	76
Tabel 5.1 tarif dan masa penyusutan.....	79
Tabel 5.2 Depresiasi.....	80
Tabel 5.3 <i>Intangible asset</i>	83
Tabel 5.4 Masa dan manfaat amortisasi.....	84
Tabel 5.5 Amortisasi.....	84
Tabel 5.6 <i>Working Capital</i>	85
Tabel 5.7 <i>Debt to equity ratio</i>	88
Tabel 5.8 <i>Loan installment schedule</i>	88
Tabel 5.9 Hasil nilai sekarang dari anuitas.....	88
Tabel 5.10 <i>Principal Installment</i>	90
Tabel 5.11 <i>Fixed cost, mix cost, & variable cost</i>	91
Tabel 5.12 <i>Break even point</i> kapsul.....	92
Tabel 5.13 <i>Break even point co-working space</i>	93
Tabel 5.14 <i>Break even point meeting room</i>	93
Tabel 5.15 <i>Income statement proforma</i>	97
Tabel 5.16 <i>Cash Flow Projection</i>	98
Tabel 5.17 <i>Payback period</i>	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 DIAGRAM PERKEMBANGAN HOTEL KAPSUL.....	3
Gambar 1.2 Logo L.O.F. Capsule & co-working space.....	5
Gambar 1.3 rencana lokasi pengembangan usaha.....	6
Gambar 3.1 Data mahasiswa Bina Nusantara membuat usaha.....	26
Gambar 3.2 Pemahaman mengenai <i>capsule hotel</i>	30
Gambar 3.3 JakPod Hotel.....	31
Gambar 3.4 Nomad Hotel.....	33
Gambar 3.5 GoWork.....	34
Gambar 3.6 ReWork.....	36
Gambar 3.7 Halaman <i>Facebook L.O.F. Capsule & co-working space</i>	39
Gambar 3.8 Halaman <i>Instagram L.O.F. Capsule & co-working space</i>	39
Gambar 4.1 Struktur Organisasi <i>L.O.F. Capsule & co-working space</i>	54
Gambar 4.2 Tampak luar bangunan.....	65
Gambar 4.3 Isometri lantai satu.....	65
Gambar 4.4 Perspektif <i>lobby</i>	66
Gambar 4.5 <i>Co-working space</i> lantai 1.....	66
Gambar 4.6 Denah lantai 1.....	67
Gambar 4.7 Isometri lantai 2.....	67
Gambar 4.8 Perspektif ruangan rapat 6 kapasitas.....	68
Gambar 4.9 Perspektif ruangan rapat 10 kapasitas.....	68
Gambar 4.10 Denah lantai 2.....	69

Gambar 4.11 Isometri lantai 3 dan 4.....	69
Gambar 4.12 Perspektif kamar kapsul.....	70
Gambar 4.13 Perspektif kamar kapsul <i>bunk bed</i>	70
Gambar 4.14 Tampak atas kamar kapsul.....	71

EXECUTIVE SUMMARY



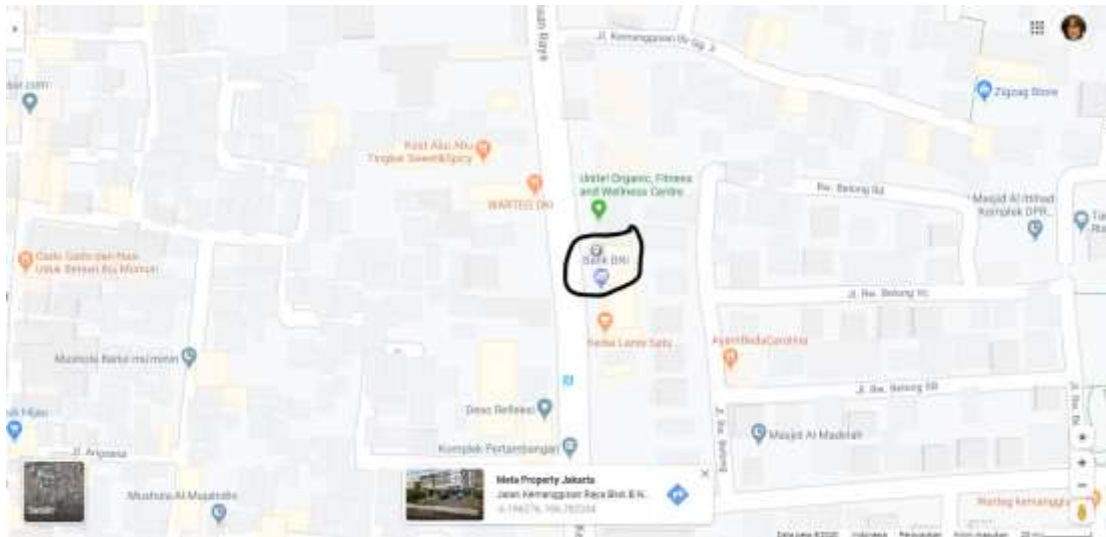
Sumber: Olahan Penulis, 2020

Dalam dunia bisnis, nama dan warna dari suatu logo produk atau penyedia jasa adalah sesuatu yang cukup penting karena nama tersebut menjadi citra dari produk yang akan kita berikan. Dalam penentuan nama juga harus melalui beberapa perhitungan seperti apakah akan mudah diingat dan menarik untuk calon konsumen. L.O.F hotel adalah nama bisnis hotel kapsul yang memiliki akronim “*Lots Of Fun*” yang juga berartikan hotel kapsul yang dapat memberikan kesenangan didalamnya. Tidak lupa pula didalamnya terdapat *co-working space*, dimana bisa menggunakan fasilitas untuk berkerja, rapat, ataupun hanya sekedar meminum kopi.

Logo L.O.F hotel ini memiliki beberapa makna disamping desain yang cukup simpel, dalam memilih warna kuning sebagai warna dominan dari logo dengan penuh

arti seperti ceria, bahagia, energik, dan optimis. Penulis percaya bahwa arti dari warna kuning dapat membekas untuk para karyawan, tak luput pula dalam logo tersebut terdapat simbol seperti rumah yang akan menjaga konsumen seperti dirumah.

Penulis yakin bahwa bisnis yang akan dirancang memiliki potensi yang besar, dikarenakan *trend* wisatawan zaman sekarang lebih menyukai sesuatu yang simpel dan praktis tetapi memiliki fasilitas serupa dengan hotel pada umumnya. Untuk lokasi penulis akan berencana mengembangkan bisnis tersebut di Jalan Kemanggisan Rayan nomor 4, Jakarta Barat, DKI Jakarta, Indonesia.



Sumber: <https://bit.ly/2vQTntK>

DAFTAR PUSTAKA

- Agnes Sawir. (2005). Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Agus, sulastiyono. (2011). Manajemen Penyelenggaraan Hotel. Bandung: Alfabeta.
- Atmoko, Tjipto. (2011). Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah. Unpad, Bandung
- Dewi, H. (2012). Manajemen Sumber Daya Manusia, cetakan pertama. *Penerbit: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.*
- Duha, D. (2016). Kepastian Hukum Akta Pendirian Perseroan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) yang Tidak Diumumkan dalam Berita Negara Ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Dagang. *Premise Law Journal, 1*, 14146.
- Hery dan Widyawati Lekok. (2011). Akuntansi Keuangan Menengah (2). Jakarta: Bumi Aksara
- Leforestier, A. (2009). *The co-working space concept*. Ahmedabad: CINE Term Project.
- Mankiw N,Gregory. (2006). Makro Ekonomi, Terjemahan: Fitria Liza, Imam Nurmawan, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Panggabean, M. S. (2004). Manajemen sumber daya manusia. *Bogor: Ghalia Indonesia, 85.*
- Pemerintah Indonesia. (2009). Undang Undang No. 10 tahun 2009 Bab 1 Pasal 1 Ayat (3). Yang mengenai tentang Pariwisata. Lembaran RI Tahun 2009 No. 10. Jakarta: Sekretariat Negara.

- Pemerintah Indonesia. (2009). Undang Undang No. 10 tahun 2009 Bab 1 Pasal 1 Ayat (10). Yang mengenai tentang Usaha Pariwisata. Lembaran RI Tahun 2009 No. 10. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Pura. Rahman. 2013. Pengantar Akuntansi 1 Pendekatan Siklus Akuntansi, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Rangkuti, Freddy. (2009). Strategi promosi yang kreatif dan analisis kasus *integrated marketing communication*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Robbins, S., & Coulter, M. (2007). Manajemen, Edisi Kedelapan. *Jakarta: PT Indeks*.
- Kusdi, M. U. (2009). Teori Organisasi dan Administrasi. *Salemba Humanika. Jakarta*.
- Schreiber, Mark. (2011). *Back to the Future of a 'Hotel for 2001'*. Tokyo: the Japantimes.S
- Sofyan, D. K. (2013). Perencanaan dan Pengendalian Produksi. *Yogyakarta: Graha Ilmu*.
- Sofyandi, H. (2008). Manajemen sumber daya manusia. *Yogyakarta: Graha Ilmu*.
- Stevenson, W. J. (2009). Management Operation. *UK: Prentice Hall*.
- Sukirno, S. (2005). Makroekonomi: teori pengantar, edisi 3. *Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada*.
- Sumarni, M., & Soeprihanto, J. (2010). Pengantar Bisnis (dasar-dasar ekonomi perusahaan). *Edisi ke, 5*.
- Suwardjono. (2014). Teori Akuntansi Perencanaan Pelaporan Keuangan, edisi ketiga cetakan kedelapan. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Syamsudin, Lukman, (2011), Manajemen Keuangan Perusahaan, Edisi Baru, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.