

**PERENCANAAN BISNIS HUNIAN**

**“PATRAASRI KOST”**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan  
Program Diploma III



Oleh :

**SHAFA PUTRI YUGIPRATIWI**

**Nomor Induk : 201822932**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR**

**JURUSAN HOSPITALITI**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA**

**BANDUNG**

**2022**

## LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR  
PERENCANAAN BISNIS HUNIAN "PATRAASRI KOST"

NAMA : Shafa Putri Yugipratiwi  
NIM : 201822932  
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Lucky Karsuki, BA., MM.  
NIP. 196110129 199303 1 001

Pembimbing Pendamping,



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

Penguji I,



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

Penguji II,



Dasril Indra, S.IP., MM.  
NIP. 19721010 200502 1 001

Bandung, 4 April 2022

Mengetahui,

bag. Administrasi Akademik, Kemahasiswaan dan kerjasama

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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

Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc  
NIP. 19710506 199803 1 001

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Shafa Putri Yugipratiwi  
Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 15 September 2000  
NIM : 201822932  
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir yang berjudul: ***“PERENCANAAN BISNIS RUMAH KOST “PATRAASRI KOST”*** 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 kecuali arahan dari tim pembimbing.
2. Dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh 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 diatas 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 sesuai dengan norma yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung beserta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 21 Maret 2021

Yang membuat pernyataan,



**SHAF A PUTRI YUGIPRATIWI**  
NIM. 201822932

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkannya, sehingga saya bisa menyusun *Proposal Business Model Canvas* dengan Judul **“Perencanaan Bisnis Patraasri Kost”** sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Diploma III Manajemen Divisi Kamar di Sekolah Tinggi Pariwisata NHI.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini banyak hambatan dan juga rintangan yang penulis hadapi berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom S.Sos., M.SC. 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 Edison Sitompul S.Sos., MM. selaku Ketua Jurusan Hospitaliti Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
4. Bapak Lucky Karsuki B.A., MM. selaku Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung dan selaku pembimbing I yang selalu memberikan banyak ilmu dan juga motivasi kepada penulis agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Eka Nuraisah Rosiana, S ST Par.,MM Par selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan juga motivasi kepada penulis agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh dosen prodi Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung yang telah memberi pengetahuan dan dukungan untuk penulis.
7. Kepada Orang tua penulis, Bapak Sugiyanto Ikhsan dan Ibu Yuli Sunaryati yang selalu mendoakan dan memberi dukungan dari segala sisi sehingga penulis dapat seperti sekarang ini.

8. Kepada teman satu kelas saya dari semester 1 Red Fortis yang selalu mendukung, membantu, dan selalu berjuang bersama – sama lebih dari 3 tahun akan lika liku ini.
9. Teruntuk Rania, Meva, Nadiya, Dera, Vanessa, Tama, Rahmani, Deshalsa sebagai sahabat dari penulis yang selalu membantu dan selalu ada disaat penulis susah maupun senang

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini memiliki kekurangan. Maka dari itu, penulis memberikan ucapan terimakasih kepada orang-orang yang selalu memberikan motivasi, penyemangat, ilmu dan juga saran terhadap penulis. Semoga mereka selalu diberikan kesehatan dan juga dipermudah segala urusannya oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Bandung, 10 September 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dera', with a stylized flourish at the end.

Penulis

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABLE .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	vii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Gambaran Umum (Usaha) .....	4
1. Deskripsi Bisnis .....	4
2. Deskripsi Logo & Nama .....	6
3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan) .....	6
C. Visi dan Misi .....	7
D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT) .....	7
E. Spesifikasi Produk .....	9
F. Jenis Bidang Usaha .....	9
1. Koperasi .....	10
2. BUMN (Badan Usaha Milik Negara).....	10
3. BUMS (Badan Usaha Milik Swasta) .....	10
4. Perseroan Terbatas (PT) .....	11
G. Aspek Legalitas .....	11
BAB II ASPEK PRODUK ATAU JASA .....	13
A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa .....	13
B. Analisis Keunggulan Produk .....	14
C. Kapasitas dan Rencana Produksi .....	16
D. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa .....	17
E. Mekanisme Quality Check .....	19
1. Pengecekan Dalam Pembangunan .....	20
2. Pengecekan Dalam Fasilitas .....	20
3. Pengecekan Terhadap Kebersihan .....	20
4. Pengecekan Terhadap Keamanan .....	20
5. Pengecekan Terhadap Tamu .....	20
6. Pengecekan Terhadap Penyewa .....	20
BAB III RENCANA PEMASARAN.....	21
A. Riset Pasar (Riset, Target, Positioning) .....	21
1. Segmentasi Pasar (Riset) .....	21
2. Target Pasar.....	23

3. Positioning .....	24
B. Validasi Produk – <i>Market Fit</i> .....	25
C. Kompetitor.....	26
1. Kost Three M House .....	26
2. Oyo Life 2736 Pondok Klara .....	26
D. Program Pemasaran.....	27
1. Target Segmen Pasar.....	27
2. Analisa Konsumen.....	27
3. Analisa Saluran Yang Berpengaruh.....	28
4. Strategi Pemasaran.....	28
E. Media Pemasaran.....	29
F. Proyeksi Penjualan.....	30
<b>BAB IV ASPEK SDM DAN OPERATIONAL.....</b>	<b>34</b>
A. Identitas Owners / Founders.....	34
B. Struktur Organisasi.....	34
C. Job Analysis dan Job Description.....	35
D. Manning Budget / Anggaran Tenaga Kerja.....	37
E. Service Escape ( Layout / Flow ).....	38
F. Action Plan & Report.....	40
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN.....</b>	<b>41</b>
A. Metode Pencatatan Akuntansi.....	41
B. Capital Expenditure.....	42
C. Time Value of Money ( Nilai Waktu Uang ).....	46
D. Pendanaan Investasi ( Agency Theory ).....	47
E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan.....	48
F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>56</b>

## DAFTAR TABLE

Tabel 1.1 Analisis SWOT Patraasri Kost .....	8
Tabel 2.1 Rencana Produksi Patraasri Kost .....	17
Tabel 3.1 Rencana Pemasaran Patraasri Kost .....	29
Tabel 3.2 Proyeksi Penjualan Patraasri Kost .....	30
Tabel 4.1 Job Analysis dan Job Description .....	35
Tabel 4.2 Manning Budget/Anggaran Tenaga Kerja Patraasri Kost .....	37
Tabel 4.3 Action Plan & Report Patraasri Kost .....	40
Tabel 5.1 Tangible Investment .....	43
Tabel 5.2 Ketentuan Penyusutan Menurut Pasal 11 UU PPh .....	44
Tabel 5.3 Intangible Investment.....	45
Tabel 5.4 Working Capital Patraasri Kost .....	45
Tabel 5.5 Variable Cost, Fixed Cost and Mixed Cost .....	49
Tabel 5.6 Operating Budget .....	51
Tabel 5.7 Cash Flow Projection .....	52



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Presentase Peminat .....	2
Gambar 1.2 Customer Segment .....	4
Gambar 1.3 Logo Patraasri Kost.....	6
Gambar 1.4 Alamat Perusahaan dari Satelit .....	7
Gambar 2.1 Bangunan Patraasri Kost .....	13
Gambar 2.2 <i>Information Centre</i> Patraasri Kost .....	14
Gambar 2.3 Dapur Bersama Patraasri Kost .....	15
Gambar 2.4 Ruang Santai Patraasri Kost .....	16
Gambar 2.5 Kamar Patraasri Kost .....	18
Gambar 2.6 Kamar Mandi Patraasri Kost .....	18
Gambar 2.7 <i>Information Centre</i> Patraasri Kost .....	19
Gambar 3.1 Hasil Survey .....	24
Gambar 3.2 Hasil Survey .....	25
Gambar 3.3 Kost Three M House .....	26
Gambar 3.3 Oyo Life 2736 Pondok Klara .....	27
Gambar 4.1 Struktur Organisasi .....	34
Gambar 4.2 Layout Lantai 1 Patraasri Kost .....	38
Gambar 4.3 Layout Lantai 2 Patraasri Kost .....	39

## DAFTAR PUSTAKA

- Amstrong, G., & Philip, K. (2012). *Dasar - Dasar Pemasaran*. Jakarta: Prenhalindo.
- Burkat, A., & Medlik, S. (2006). *Tourism, Past, Present, and Future*. London: Heinman.
- Bustami, B., & Nurlela. (2007). *Akuntansi Biaya*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Bustami, B., & Nurlela. (2009). *Akuntansi Biaya*. Jakarta: Mitra Wacana.
- Cannon, P., & McCarthy. (2018). *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Salemba Empat.
- Fahmi, I. (2018). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Herry. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- Keown, A. (2011). *Manajemen Keuangan : Prinsip dan Penerapan*. Jakarta: Indeks.
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2011). *Marketing an Introduction*. Indonesia: Perason.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management*. New Jersey: Pearson Pretrice Hall.
- Malhotra, N. K. (2010). *Riset Pemasaran: Pendekatan Terapan*. Jakarta: Indeks.

Riyanto, B. (2013). *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE.

Robert S., P., & Daniel L., R. (2009). *Ekonomi Mikro*. Jakarta: Indeks.

Salvatore, D. (2004). *Theory and Problem of Micro Economic Theory*. Jakarta:

Erlangga.

Soemarso. (2004). *Akuntansi Suatu Pengantar*. Jakarta: Salemba Empat.

Suwarman, U. (2004). *Perilaku Konsumen Teori dan Penerapannya dalam*

*Pemasaran*. Bogor: PT Ghalia Indonesia.

Tjiptono, F. (2004). *Manajemen Jasa*. Yogyakarta: Andi.