

JASA AKOMODASI RUMAH KOST

“ RUMAH 7A7U ”

TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan
Program Diploma III**



Oleh :

TIWIDELINDA

Nomor Induk : 201822957

PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR

JURUSAN HOSPITALITI

SEKOLAH TINGGI PARIWISATA

BANDUNG

2021

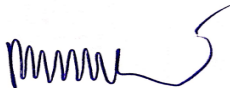
LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

JASA AKOMODASI RUMAH KOST "RUMAH 7A7U"

NAMA : TIWI DELINDA
NIM : 201822957
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN DIVISI KAMAR

Pembimbing Utama,



Siti Yulia Irani N. ,SE.,MM.Par.,CHM
NIP.19780729.200502.2.001

Pembimbing Pendamping,



WARTA. S.Pd. M.Pd.
NIP.197006111998031001

Penguji I,



Dr. Sukmadi . SE.,M.Pd.
NIP.19700810.200605.1.001

Penguji II,



Saeful Muslim, S.Pd, M.Pd
NIP.19721019.200502.1.001

Bandung, 4 April 2022

Mengetahui,

Kabag. Administrasi Akademik,
Kemahasiswaan dan kerjasama

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

Menyetujui,

Direktur Politeknik NHI Bandung

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

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Tiwi Delinda
Tempat/Tanggal Lahir : Subang, 17 Agustus 1999
NIM : 201822957
Program Studi : Manajemen Divisi Kamar

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir yang berjudul: "*JASA AKOMODASI RUMAH KOST " RUMAH 7A7U "*" 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 Sekolah Tinggi Pariwisata NHI 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 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 NHI Bandung beserta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Bandung, 18 Oktober 2021

Yang membuat pernyataan,



Tiwi Delinda
201822957

KATA PENGANTAR

Penulis amat sangat bersyukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-nya, penulis dapat menyusun Tugas Akhir yang berjudul “ **RUMAH KOST 7A7U** ” Maksud dari karya yang di buat oleh penulis adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan juga menyelesaikan program studi Diploma III Manajemen Divisi kamar di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.

Dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini penulis banyak memperoleh bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. penulis banyak menerima bantuan dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan sampai akhir. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc. Selaku ketua Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.
2. Ibu Dr.ER.Ummi Kalsum, MM.Par.,CHRMp. Selaku Kepala Administrasi Akademik Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
3. Bapak Lucky Karsuki B.A., MM. selaku Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
4. Ibu Siti Yulia I. N, SE., MM.Par selaku pembimbing I yang selalu memberikan banyak ilmu dan motivasi kepada penulis tidak lain di antaranya agar segera menyelesaikan Tugas Akhir.
5. Bapak Warta, S. Pd. M. Pd selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan juga motivasi kepada penulis agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Teristimewa Orang Tua Penulis Tercinta, Amih dan Endang Sujana Serta Keluarga yang selalu memberikan dukungan dari segala sisi sehingga penulis dapat seperti sekarang ini
7. Seluruh dosen prodi Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung yang telah memberi dorongan dan dukungan pengetahuan untuk penulis.

8. Red Reborn yang selalu memberikan semangat dan dorongan yang selalu berjuang bersama-sama 3 tahun di perjalanan ini.
9. Teruntuk Aisyah Anabelle R. dan Vanessa Puttileihat sebagai sahabat dari penulis yang selalu bersama-sama akan lika liku perjuangan ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini jauh dari kata sempurna, masih banyak terdapat kekurangan maupun kesalahan dalam penyusunan. Maka dari itu, penulis memberikan ucapan terimakasih kepada orang-orang yang selalu memberikan semangat dan motivasi, ilmu dan saran. Semoga selalu di berikan kesehatan dan di permudah segala urusan-nya oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Bandung, 10 September 2021



Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	I
DAFTAR GAMBAR	V
DAFTAR TABEL	VII
ECECUTIVE SUMMARY	VIII
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. GAMBARAN UMUM	4
C. ANALISIS PELUANG DAN HAMBATAN (SWOT).....	8
D. SPESIFIKASI PRODUK.....	9
E. JENIS BIDANG USAHA.....	10
F. ASPEK LEGALITAS	11
BAB II	13
ASPEK PRODUK/JASA	13
A. DAFTAR DAN DESKRIPSI PRODUK/JASA.....	13
B. ANALISIS KEUNGGULAN PRODUK.....	14
C. KAPASITAS DAN RENCANA PRODUKSI.....	15
D. PENYAJIAN DAN KEMASAN PRODUK/JASA	18
E. MEKANISME QUALITY CHECK	19
BAB III	21
RENCANA PEMASARAN	21
A. RISET PASAR.....	21
B. VALIDASI PRODUK-MARKET FIT	25
C. KOMPETITOR.....	25
D. PROGRAM PEMASARAN	28
E. MEDIA PEMASARAN	30
F. PROYEKSI PENJUALAN	32
BAB IV	34
ASPEK SDM DAN OPRATIONAL	34
A. IDENTITAS OWNER/FOUNDER.....	34
B. STUKTUR ORGANISASI	35
C. JOB ANALYSIS DAN JOB DESCRIPTION.....	35
D. MANNING BUDGET/ANGGARAN TENAGA KERJA	36
E. SERVICE SCAPE (LAYOUT/FLOW).....	37
F. ACTION PLAN REPORT	41
BAB V	42
ASPEK KEUANGAN	42
A. METODE PENCATATAN AKUNTANSI.....	42
B. CAPITAL EXPENDITUR (IDENTIFIKASI INITIAL INVESMENT)	43
C. TIME VALUE OF MONEY (NILAI WAKTU UANG).....	47
D. PENDANAAN INVESTASI (AGENCY THEORY).....	48
E. PENETUAN TITIK IMPAS DAN LABA YANG DIHARAPKAN.....	49
F. IDENTIFIKASI CASH INFLOW & OUTFLOW.....	52
G. PENGARUH MAKRO EKONOMI	55
DAFTAR PUSTAKA	56

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 0.1.....	VII
GAMBAR 1. 1 LOGO RUMAH 7A7U	5
GAMBAR 1. 2 PETA LOKASI	6
GAMBAR 1. 3 LOKASI LAHAN.....	7
GAMBAR 2. 1 BANGUNAN RUMAH 7A7U	14
GAMBAR 2. 2 7A ROOM RUMAH 7A7U.....	17
GAMBAR 2. 3 7U ROOM RUMAH 7A7U.....	18
GAMBAR 2. 4 TOILET RUMAH 7A7U.....	18
GAMBAR 3. 1 KOST ANEU	26
GAMBAR 3. 2 KOST H VIRGO.....	27
GAMBAR 3. 3 SOSIAL MEDIA INSTAGRAM DA TIKTOK RUMAH 7A7U.....	30
GAMBAR 3. 4 WEBSITE MAMI KOST RUMAH 7A7U	31
GAMBAR 3.5 BROSUR RUMAH 7A7U	32
GAMBAR 4. 1 STUKTUR ORGANISASI RUMAH 7A7U	35
GAMBAR 4. 2 MANNING BUDGET/ ANGGARAN TENAGA KERJA	37
GAMBAR 4. 3 FLOW PROMOTION RUMAH 7A7U	37
GAMBAR 4. 4 LAYOUT LANTAI 1 RUMAH 7A7U	38
GAMBAR 4. 5 LAYOUT LANTAI 2 RUMAH 7A7U	38
GAMBAR 4. 6 LAYOUT LANTAI 1 AREA BAWAH RUMAH 7A7U.....	39
GAMBAR 4. 7 LAYOUT LANTAI 2 AREA ATAS RUMAH 7A7U	39
GAMBAR 4. 8 LAYOUT DAPUR RUMAH 7A7U	39
GAMBAR 4. 9 LAYOUT BALKON RUMAH 7A7U.....	40

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 ANALISIS SWOT RUMAH 7A7U	27
TABEL 2.1 RENCANA PRODUKSI RUMAH 7A7U	27
TABEL 2.2 BIAYA PRODUKSI RUMAH 7A7U	28
TABEL 3.1 KELEBIHAN SAN KEKURANGAN KOST ANEU	27
TABEL 3.2 KELEBIHAN DAN KEKURANGAN KOST H VIRGO	28
TABEL 3.3 TIME TABLE RENCANA PEMASARAN	30
TABEL 3.4 PROYEKSI PENJUALAN TIPE 7A	33
TABEL 3.5 PROYEKSI PENJUALAN TIPE 7U	33
TABEL 4.1 QUALIFICATION AND JOB DESCRIPTION OWNER.....	36
TABEL 4.2 QUALIFICATION AND JOB DESCRIPTION HOUSEKEEPER.....	37
TABEL 4.3 MANNING BUDGET/ANGGARAN TENAGA KERJA	37
TABEL 4.4 ACTIONPLAN & REPORT	41
TABEL 5.1 TANGIBLE INVESMENT RUMAH 7A7U	43
TABEL 5.2 TARIF DAN MASA PENYUSUTAN FISIKAL	44
TABEL 5.3 MASA MANFAAT DAN TARIF AMORTISASI.....	44
TABEL 5.4 INTANGIBLE INVESMENT	45
TABEL 5.5 WORKING CAPITAL CAPITAL RUMAH 7A7U.....	45
TABEL 5.6 INVESMENT STUCTURE	45
TABEL 5.7 VARIABLE COST DAN FIX COST	48
TABEL 5.8 OPRATING BUDGET.....	52
TABEL 5.9 CASH FLOW PROJECTION.....	53
TABEL 5.10 KUMULATIF OPRATING CASH FLOW	53

DAFTAR PUSTAKA

- Azwar, S. (2011). Sikap dan Perilaku Dalam: Sikap Manusia Teori dan Pengukurannya. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Boediono. (2001). Ekonomi Makro (Sari Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2) Edisi Keempat, Yogyakarta:FPFE
- Freddy Rangkuti, (1997). Analisis *SWOT* Teknik Membedah Kasus Bisnis. PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta.
- Harrison Jr., Walter T., et al. 2012. Akuntansi Keuangan IFRS Edisi Kedelapan Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- Hasibuan, Malayu S.P, 2011. Manajemen Sumber Daya Manusia. Jakarta: PT Bumi Askara.
- Henry & Widyawati Lekok, 2011. Akuntansi Keuangan Menengah. Jakarta : Bumi Aksara
- Kotler dan Armstrong. 2008. Prinsip-Prinsip Pemasaran. Edisi ke 12. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Kotler, Amstrong. 2001. Prinsip-prinsip pemasaran, Edisi keduabelas, Jilid 1. Jakarta: Erlangga
- Marisi, P. P. (2013). Akuntansi Keuangan Aktiva Tetap dan Aset Tak Berwujud. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Murdifin H. & Mahfud N. 2011. Manajemen Produksi *Modern* Operasi Manufaktur dan Jasa (edisi 3). Jakarta : Bumi Aksara.
- Osterwalder, Alexander dan Yves Pigneur, (2012), Business Model Generation. Jakarta : Elex Media Komputindo.
- Soemarso. (2004). Akuntansi Suatu Pengantar. Jakarta: Salemba Empat.
- Suhardianto, Novrys (2014). Pengantar Akuntansi-Adaptasi Indonesia. Jakarta: Salemba Empat.
- Aisah, A. N., & Mandala, K. (2016). *Pengaruh Return On Equity, Earning Per Share, Firm Size dan Operating Cash Flow Terhadap Return Saham* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Amalia Koswara, M. I. C. H. E. L. L. E. (2020). Periklanan di *one eighty coffee* and music bandung Amalia Koswara,

- Amaniyah, E., & Hotimah, H. (2020). Analisis Cost Volume Profit Pada Hotel Panglima Sampang. *Eco-Entrepreneur*, 6(2), 68-81.
- Ardiansyah, W. (2019). *Bisnis Model canvas Personal Concierge Service*
- Caroline, A. G. I. (2015). Pengaturan hukum terhadap penggunaan izin mendirikan bangunan (IMB) rumah tinggal menjadi rumah kos. *the laws against abuse of building permits of house residence to boarding houses* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).
- Damayanti, V. P. (2018). *Quality control* dalam meningkatkan kualitas produk perusahaan pada perusahaan pusat oleh-oleh Haji dan Umroh di Kawasan Religi Sunan Ampel Surabaya (Doctoral dissertation, UIN Sunan Ampel Surabaya). *Fundamental Management Journal*, 5(2), 12-31.
- Keown, J. A. (2011). Manajemen Keuangan. Indeks.
- Marjun, M. (2014). Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen membeli pada RP. Kalla Toyota Cabang Kabupaten Morowali. *Jurnal Ekonomi Trend*, 2(2), 10-14.
- Monica, N. T. M., Panjaitan, R. P., & Sihombing, C. N. (2020) Marketing strategy analysis CV. Mitratama using swot method to improve competitiveness.
- Ruswantoro, A. Y., & Herwanto, D. (2021). Analisis *Capacity Requirement Planning* pada Mesin *Robotic Fiber Laser* di PT. Kiyokuni Indonesia. *STRING* (Satuan Tulisan Riset dan Inovasi Teknologi), 6(1), 9-15.
- Shofi, L. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap nilai perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Listed di Bursa Efek Indonesia). Pengaruh Profitabilitas
- Tamengge, M. (2019). Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara. *LEX PRIVATUM*, 6(7).
- Zahid, A. (2016). Analisis *Break Even Poin* Sebagai Alat Perencanaan Laba Jangka Pendek Pada PT. Awfa *smart* Media Palembang (Doctoral dissertation, Politeknik Negeri Sriwijaya).