

**RENCANA BISNIS PENGEMBANGAN USAHA *WEBSITE*
“PARKIRIN AJA” DALAM PEMESANAN *SLOT* PARKIR**

TESIS



NAMA: ANUGRAH RIZKY ADY

NIM: 2181001011

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2020**

**RENCANA BISNIS PENGEMBANGAN USAHA *WEBSITE* “PARKIRIN
AJA” DALAM PEMESANAN *SLOT* PARKIR**

TESIS



NAMA: ANUGRAH RIZKY ADY

NIM: 2181001011

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2020**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Anugrah Rizky Ady

NIM : 2181001011

Tanda Tangan : 

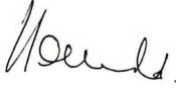


Tanggal : 15 Mei 2020

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Anugrah Rizky Ady
NIM : 2181001011
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : Rencana Bisnis Pengembangan
Usaha *Website* “Parkirin Aja” Dalam Pemesanan
Slot Parkir

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlakukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen – Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suwandi ()
Penguji : Dr Jerry Heikal, ST, MM. ()
Penguji : Dr.Ir. B.P.Kusumo Bintoro, MBA ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 17 Agustus 2020

UNGKAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah Subhana wa Ta`ala.yang telah memberikan Rahmat serta karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis perencanaan bisnis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Magister Manajemen pada Fakultas Ilmu Sosial & Ekonomi Universitas Bakrie.

Dalam penulisan tesis ini tidak lupa pula saya ucapkan terimakasih untuk keluarga, orangtua, dan orang-orang yang saya cintai. Saya juga mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Dr. Suwandi, SE, M.Si selaku dosen pembimbing 1 yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 2) Dr. Jerry Heikal, ST, MM.selaku dosen pembahas 1 yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 3) Dr. Ir. BP. Kusumo Bintoro, M.B.A. selaku dosen Ketua Penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 4) Orang tua, keluarga, dan orang-orang yang saya cintai yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan

Akhir kata, saya sampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berperan serta dalam penyusunan tesis ini dari awal sampai akhir. Saya berharap tesis ini bisa bermanfaat bagi banyak orang. Semoga Allah senantiasa memudahkan segala usaha kita. Aamiin.

Jakarta, 7 Agustus 2020



Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivilitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anugrah Rizky Ady
NIM : 2181001011
Program Studi : Magister Manajemen
Jenis Tesis : Rencana Bisnis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

RENCANA BISNIS PENGEMBANGAN USAHA WEBSITE “PARKIRIN AJA” DALAM PEMESANAN SLOT PARKIR

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Tangerang
Pada tanggal : 21 Juli 2020

Yang menyatakan



(Anugrah Rizky Ady)

**BISNIS PENGEMBANGAN USAHA *WEBSITE* “PARKIRIN AJA”
DALAM PEMESANAN *SLOT* PARKIR**

Anugrah Rizky Ady

ABSTRAK

Topik dalam penelitian artikel ini adalah rencana dari sebuah bisnis berbasis web dan aplikasi *mobile* dalam pemesanan slot parkir. Karena pada saat ini perkembangan teknologi serba digital semakin pesat. Di era digital seperti ini, masyarakat umumnya memiliki gaya hidup baru dimana mereka tidak dapat terlepas dari perangkat elektronik terutama telepon pintar yang dimana biasanya disebut dengan *smart phone*. Jaringan ini mempermudah masyarakat untuk mengakses sebuah mesin pencari (*search engine*) seperti google yang dimana terdapat berbagai macam situs – situs (*website*). Dengan memaksimalkan kegunaan *smart phone* akan memudahkan *search engine* untuk mencari semua kebutuhan yang kita butuhkan, mulai dari makanan, jasa kurir, jasa transportasi, pemesanan tempat dan masih banyak lagi. Beberapa hal tersebut termasuk juga pemesanan tiket pesawat, tiket nonton bioskop, tiket kereta api, tiket bis dan masih banyak lagi. Dan Berdasarkan hasil analisis pengelompokan data yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut.

1. Aspek pasar aplikasi berbasis *web* dan aplikasi *mobile* untuk pemesanan *slot* parkir masih memiliki peluang yang besar, terlihat dari hasil analisa persaingan dan analisa peluang.
2. Pemilihan rencana bisnis ini dipilih berdasarkan hasil riset dan *survey* lapangan terkait perkembangan teknologi dan gaya hidup masyarakat.
3. Berdasarkan aspek teknis, dalam menunjang kebutuhan operasional perusahaan, dengan pemilihan menyewa kantor *online* dinilai tepat karena dapat mengurangi biaya tetap dibanding dengan menggunakan kantor *offline*.
4. Berdasarkan analisis keuangann dan hasil analisis kelayakan bisnis, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan perhitungan pendapatan, investasi ini menghasilkan keuntungan yang signifikan setiap tahunnya.
- b. Berdasarkan perhitungan laba rugi, para pemodal akan mendapatkan hasil disetiap tahunnya dengan nilai positif.
- c. Berdasarkan perhitungan *payback period*, diketahui bahwa pengembalian modal dari usaha ini yaitu 3 tahun.
- d. Berdasarkan perhitungan *break even point* bahwa pendapatan yang didapat akan sama dengan modal awal akan didapat pada penjualan **1 unit** produk. Dapat diambil kesimpulan bahwa ditahun pertama modal yang dikeluarkan akan kembali kepada investor.
- e. Berdasarkan perhitungan NPV dimana DF 10% hasil dari perhitungan tersebut memiliki nilai positif.
- f. Berdasarkan perhitungan IRR
IRR = 36%.

Lebih tinggi dibanding dengan acuan suku bunga bank Indonesia, yaitu 10%.

Kata Kunci: Website, Aplikasi, Jasa, Rencana Bisnis

**BISNIS PENGEMBANGAN USAHA *WEBSITE* “PARKIRIN AJA”
DALAM PEMESANAN *SLOT* PARKIR**

Anugrah Rizky Ady

ABSTRACT

The topic of this article's research is the plan of a web-based business and a mobile application in booking parking slots. Because at this time the development of all-digital technology is growing rapidly. In this digital era, people generally have a new lifestyle where they cannot be separated from electronic devices, especially smart phones, which are usually called smart phones. This network makes it easier for people to access a search engine (search engine) such as Google where there are various kinds of websites (websites). By maximizing the use of a smart phone, it will make it easier for search engines to find all the needs we need, from food, courier services, transportation services, ordering and much more. Some of these things include ordering airplane tickets, movie tickets, train tickets, bus tickets and much more. And based on the results of the data grouping analysis that has been done, several things can be concluded as follows.

1. Market aspects of web-based applications and mobile applications for booking parking slots still have great opportunities, as seen from the results of competition analysis and opportunity analysis.
2. This business plan was selected based on the results of research and field surveys related to technological developments and people's lifestyles.
3. Based on technical aspects, in supporting the company's operational needs, choosing to rent an online office is considered appropriate because it can reduce fixed costs compared to using an offline office.
4. Based on the financial analysis and the results of the business feasibility analysis, the following conclusions can be drawn:
 - a. Based on the income calculation, this investment generates a significant return every year.

- b. Based on the profit and loss calculation, investors will get results each year with a positive value.
- c. Based on the payback period calculation, it is known that the return on capital from this business is 3 years.
- d. Based on the break even point calculation, the income earned will be the same as the initial capital that will be obtained on the sale of 1 unit of product. It can be concluded that in the first year the issued capital will return to investors.
- e. Based on NPV calculations where DF 10% of the results of these calculations have a positive value.
- f. Based on IRR calculations
IRR = 36%.
Higher than the benchmark interest rate of the Indonesian bank, which is 10%.

Keywords: Website, Application, Service, Business Plan

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| RENCANA BISNIS PENGEMBANGAN USAHA WEBSITE “PARKIRIN AJA” DALAM PEMESANAN SLOT PARKIR | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| UNGKAPAN TERIMAKASIH | v |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT..... | ix |
| DAFTAR GAMBAR | xiv |
| DAFTAR TABEL..... | xv |
| BAB 1..... | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar belakang | 1 |
| 1.2 Tujuan | 1 |
| 1.2.1 Tujuan Tugas Akhir | 1 |
| 1.2.2 Tujuan Rencana Bisnis | 2 |
| 1.3 Manfaat..... | 2 |
| 1.3.1 Bagi Peneliti | 2 |
| 1.3.2 Bagi Universitas Bakrie | 2 |
| 1.3.3 Bagi Pembaca | 2 |
| 1.4 Batasan..... | 2 |
| BAB 2..... | 3 |
| DESKRIPSI INDUSTRI DAN LANDASAN TEORI..... | 3 |
| 2.1 Analisa Industri | 3 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 2.1.1 | Industri Parkir | 3 |
| 2.2 | Analisa Persaingan | 3 |
| 2.2.1 | Centre Park | 3 |
| 2.2.2 | ISS Parking | 4 |
| 2.2.3 | Sky Parking..... | 6 |
| 2.2.4 | Secure Parking Indonesia | 8 |
| 2.2.5 | BSS Parking | 13 |
| 2.3 | Strategi Pemasaran | 14 |
| 2.3.1 | Segmentation, Targeting, Positioning | 15 |
| 2.3.2 | Marketing Mix Strategy (4P)..... | 15 |
| 2.3.3 | Business Model Canvas | 16 |
| BAB 3..... | | 17 |
| DESKRIPSI PERUSAHAAN DAN PRODUK | | 17 |
| 3.1 | Profil Perusahaan..... | 17 |
| 3.2 | Visi dan Misi | 18 |
| 3.2.1 | Visi | 18 |
| 3.2.2 | Misi | 18 |
| 3.3 | Deskripsi Produk | 18 |
| 3.4 | Lingkup Aspek Rencana Bisnis | 26 |
| BAB 4..... | | 27 |
| METODOLOGI | | 27 |
| 4.1 | Pengumpulan Data..... | 27 |
| 4.2 | Proses Penyusunan Rencana Bisnis..... | 27 |
| 4.3 | Analisis Kelayakan Rencana Bisnis | 28 |
| 4.4 | Instrumen | 30 |
| BAB 5..... | | 31 |
| ANALISIS DATA | | 31 |

| | | |
|-----------------------------|---|-----------|
| 5.1 | Analisis Pasar | 31 |
| 5.1.1 | Analisis Kuatan dan Peluang (Analisis SO)..... | 31 |
| 5.2 | Analisis Operasional | 31 |
| 5.2.1 | Kebutuhan Pengembangan Teknis..... | 31 |
| 5.2.2 | Kebutuhan operasional teknis..... | 33 |
| 5.2.3 | Kebutuhan operasional bisnis | 34 |
| 5.3 | Analisis Hukum dan Manajemen Operasional | 34 |
| 5.5 | Analisis Keuangan | 37 |
| 5.5.1 | Modal Awal..... | 37 |
| 5.5.2 | Biaya tetap..... | 38 |
| 5.5.3 | Biaya Variable | 39 |
| BAB 6..... | | 41 |
| RENCANA BISNIS..... | | 41 |
| 6.1 | Strategi pemasaran dan persaingan..... | 41 |
| 6.1.1 | Segmentation, targeting, dan positioning (STP)..... | 41 |
| 6.1.2 | Product, price, place, promotion (4P) | 42 |
| 6.1.3 | Business model canvas | 43 |
| 6.2 | Strategi pengoperasian bisnis..... | 44 |
| 6.3 | Strategi menghadapi risiko | 45 |
| 6.4 | Analisis kelayakan bisnis | 46 |
| 6.4.1 | Pangsa pasar | 46 |
| 6.4.2 | Pendapatan..... | 46 |
| 6.4.3 | Laba rugi | 47 |
| BAB 7..... | | 51 |
| KESIMPULAN | | 51 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 53 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|-----------|
| Gambar 1 Bentuk Organisasi | 18 |
| Gambar 2 Tampilan log in user | 19 |
| Gambar 3 Tampilan utama | 19 |
| Gambar 4 Tampilan menu | 20 |
| Gambar 5 Tampilan daftar gedung | 20 |
| Gambar 6 Tampilan daftar mobil user | 21 |
| Gambar 7 Tampilan daftar harga | 21 |
| Gambar 8 Tampilan denah lahan parkir | 22 |
| Gambar 9 Tampilan history user | 23 |
| Gambar 10 Tampilan transaksi..... | 24 |
| Gambar 11 Tampilan data transaksi | 25 |
| Gambar 12 Tampilan cetak barcode..... | 25 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|-----------|
| Table 1 Data perusahaan..... | 17 |
| Table 2 Hasil analisa kekuatan dan peluang..... | 31 |
| Table 3 Rancangan arsitektur sistem..... | 32 |
| Table 4 Daftar pilihan platform untuk pengembangan sistem..... | 32 |
| Table 5 Biaya penyediaan domain..... | 33 |
| Table 6 Perhitungan biaya dan keuntungan pembuatan badan hukum | 35 |
| Table 7 Daftar pembagian tugas karyawan sesuai jabatan | 36 |
| Table 8 Daftar hasil analisis risiko | 37 |
| Table 9 Perkiraan modal awal | 38 |
| Table 10 Daftar biaya tetap..... | 39 |
| Table 11 Daftar biaya variable | 40 |
| Table 12 Strategi promosi yang dipilih | 44 |
| Table 13 Business model canvas | 45 |
| Table 14 Strategi yang dipilih dalam menghadapi risiko | 46 |
| Table 15 Hasil analisis pangsa pasar | 47 |
| Table 16 Hasil analisis pendapatan | 48 |
| Table 17 Hasil analisis laba rugi | 48 |
| Table 18 Hasil analisis pembagian hasil | 49 |
| Table 19 Hasil analisis payback period..... | 49 |
| Table 20 Hasil analisis break even point..... | 50 |
| Table 21 Hasil analisis NPV | 50 |
| Table 22 Hasil analisis IRR | 51 |