

**RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET
MELALUI PENGGUNAAN APLIKASI "BASKET KITA"**

TESIS



**UNIVERSITAS
BAKRIE**

Disusun oleh:

Fachri Iskandar

(2221011042)

PROGRAM STUDI

MAGISTER MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS BAKRIE

2024

**FACHRI ISKANDAR
2221011042**

**RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET MELALUI PENGGUNAAN
APLIKASI " BASKET KITA"**



2022

**RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET MELALUI
PENGUNAAN APLIKASI "BASKET KITA"**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen



**UNIVERSITAS
BAKRIE**

**Disusun oleh:
Fachri Iskandar
2221011042**

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
2024**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Fachri Iskandar

NIM : 2221011042

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fachri', with a small arrow pointing to the right above the final letter.

Tanggal : 12 Agustus 2024

KATA PENGANTAR

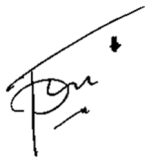
Puji dan syukur marilah kita panjatkan kehadirat Allah Subhanahu wa ta'ala, Atas karunia-Nya, dengan kerendahan hati Saya ingin mempersembahkan Tesis diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen di Universitas Bakrie. Sholawat serta salam tak lupa, semoga terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Shallallahu `alaihi Wa Sallam. Beserta keluarganya, para sahabatnya, serta para pengikutnya sampai akhir hayat. Dalam kesempatan ini Saya ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Yang Terhormat serta ucapan terima kasih kepada Seluruh Rektorat Universitas Bakrie yang telah memberikan ruang kepada kami untuk berkreasi dan menimba ilmu di kampus tercinta kita ini. Khususnya kepada Sahabat saya, sebagai teman berolahraga dan teman segelas kopi yaitu Wakil Rektor II Bapak Tri Andika Kurniawan, S.Sos, M.A.
2. Yang Terhormat serta ucapan terima kasih kepada Seluruh Dekan dan Ketua Program Studi, khususnya kepada Ketua Program Magister Manajemen S2 sekaligus Dosen Penguji 2 saya yaitu Bapak Arief Bimantoro Suharko, Ph.D, yang selalu memberikan saya support yang luar biasa dan juga teman berdiskusi selama perkuliahan berlangsung untuk terus berjuang dalam menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak Dr. Suwandi, SE. MSi selaku Dosen Pembimbing atas bimbingan, pengarahan, dan dukungan yang luar biasa selama proses penyusunan Tesis ini. Tanpa arahan dan masukan dari Bapak Tesis ini tidak akan mencapai tingkat kesempurnaan yang diharapkan.
4. Tidak lupa ucapan terima kasih saya haturkan kepada Dosen Penguji 1 Bapak Dr.agr.Wahyudi David, S.T.P., M.Sc. yang telah memberikan banyak inspirasi terkait penelitian yang saya lakukan
5. Juga ucapan Terima Kasih kepada Mba Risca, Mba Rara dan Mas Gilang selaku tim super sibuk dari Tim BAA yang selalu memberikan arahan-arahan terkait perkuliahan.

6. Kepada Orangtua saya ibunda Tercinta Nenek Elah dan Almarhum Ayahanda Saya H.Hasan Rusdy bin Rusdy Riwang, Istriku tersayang Andini Setyawati, kedua anak saya Kakak Nadine (ndul) & Dedek Rendra (mbul), kedua Orangtua Mertua saya Bapak Suparno & Ibu Ambar, Mas Arief dan Dian. Serta kepada Tete kandung Saya Ibu Nia beserta keluarga di Bogor.
7. Teman-teman MM Bakrie batch 18 terutama Sahabat di Team 7, Pak Mulyadi (Pak Mul), Mba Sari, Bro Kahfi, Kang Femil, Dik Aldo, Mba Syifa, dan Mba Fani yang telah banyak membantu selama perkuliahan berlangsung. Saling support dan saling menguatkan. Salam Solid! *#sepakatlulus*. Terakhir terima kasih juga kepada Mas Budi Setiawan, kawan dari batch 18 yang telah banyak membantu untuk saling berdiskusi mengenai penyelesaian Tesis ini.

Terakhir, Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penyelesaian tesis akhir ini. Semoga Tesis rencana usaha ini dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik bisnis.

Jakarta, 12 agustus 2024



Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fachri Iskandar
NIM : 2221011042
Program Studi : Magister Manajemen
Jenis Tugas Akhir : Tesis

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

RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET MELALUI PENGGUNAAN APLIKASI "BASKET KITA"

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 : Jakarta
Pada Tanggal : 12 Agustus 2024

Yang menyatakan



Fachri Iskandar

RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET MELALUI PENGUNAAN APLIKASI "BASKET KITA"

Fachri Iskandar
Program Studi Magister Manajemen,
Universitas Bakrie
Fachri.iskandar83@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk merancang dan menganalisis rencana usaha penyewaan lapangan basket melalui aplikasi Basket Kita di Jakarta Selatan. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode wawancara, observasi, dan studi pustaka untuk mengumpulkan data. Aspek yang dianalisis meliputi rencana pemasaran, operasional, sumber daya manusia (*SDM*), keuangan, dan kelayakan usaha. Dalam aspek pemasaran, penelitian ini mengadopsi strategi segmentasi, targetting, dan positioning (*STP*) yang disesuaikan dengan karakteristik demografis, geografis, psikografis, dan perilaku target pasar. Aspek operasional mencakup pengelolaan lapangan, sistem reservasi online, dan layanan pelanggan. Rencana SDM menekankan pada rekrutmen, pelatihan, dan manajemen kinerja staf untuk memastikan layanan berkualitas. Analisis keuangan meliputi proyeksi pendapatan, biaya operasional, dan analisis kelayakan finansial untuk menentukan profitabilitas usaha serta Occupancy rate membantu dalam membuat perkiraan pendapatan yang lebih realistis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aplikasi *Basket Kita* memiliki potensi besar untuk sukses di pasar dengan menyediakan layanan yang inovatif dan efisien sesuai dengan kebutuhan konsumen. Strategi pemasaran yang tepat, manajemen operasional yang efektif, dan pengelolaan SDM yang baik merupakan kunci keberhasilan usaha ini. Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa rencana usaha ini layak untuk dijalankan dengan potensi keuntungan yang menjanjikan.

Kata Kunci: *Penyewaan lapangan basket, aplikasi mobile, strategi pemasaran, manajemen operasional, analisis kelayakan usaha*

BASKETBALL COURT RENTAL BUSINESS PLAN THROUGH THE USE OF THE "BASKET KITA" APPLICATION

Fachri Iskandar
Program Studi Magister Manajemen,
Universitas Bakrie

Fachri.iskandar83@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to design and analyze a basketball court rental business plan through the *Basket Kita* application in South Jakarta. The research uses a qualitative descriptive approach with interview, observation and literature study methods to collect data. Aspects analyzed include marketing plans, operations, human resources (*HR*), finances and business feasibility. In the marketing aspect, this research adopts a segmentation, targeting and positioning (*STP*) strategy that is adapted to the demographic, geographic, psychographic and behavioral characteristics of the target market. Operational aspects include field management, online reservation systems, and customer service. The HR plan emphasizes recruitment, training and performance management of staff to ensure quality service. Financial analysis includes income projections, operational costs, and financial feasibility analysis to determine business profitability and Occupancy rate helps in making more realistic income estimates. The research results show that the *Basket Kita* application has great potential for success in the market by providing innovative and efficient services according to consumer needs. The right marketing strategy, effective operational management and good human resource management are the keys to the success of this business. The conclusion of this research is that this business plan is feasible to carry out with promising profit potential.

Keywords: *Basketball court rental, mobile application, marketing strategy, operational management, business feasibility analysis*

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Fachri Iskandar

NIM : 2221011042

Program Studi : Magister Manajemen

Judul Tesis : RENCANA USAHA PENYEWAAN LAPANGAN BASKET MELALUI
PENGUNAAN APLIKASI "BASKET KITA"

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

Dewan Penguji

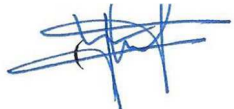
Pembimbing : Dr. Suwandi, SE. MSi

()

Penguji 1 : Dr.agr. Wahyudi David, S.TP. M.Sc

( ditandatangani secara elektronik oleh Wahyudi David pada 28/08/2024 06:29)

Penguji 2 : Arief Bimantoro Suharko, Ph.D

()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 12 Agustus 2024

DAFTAR ISI

TESIS	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang	1
1.2. Lingkungan Eksternal Perusahaan.....	3
1.2.1. Gambaran Umum Industri	3
1.2.2. Pemain Utama Industri	7
1.3. Lingkungan Internal Perusahaan	8
1.3.1. Manajemen dan Karyawan	9
1.3.2. Sasaran Utama.....	9
1.3.3. Lokasi Usaha.....	9
1.4. Rumusan Masalah.....	10
1.5. Occupancy (<i>okupansi</i>)	12
1.6. Tujuan Penelitian.....	12
1.6.1. Tujuan Tugas Akhir.....	12
1.6.2. Tujuan Rencana Usaha	12
1.7. Manfaat Penelitian.....	12
1.7.1. Bagi Peneliti.....	12
1.7.2. Bagi Universitas Bakrie.....	13
1.7.3. Bagi Pembaca.....	13
1.8. Batasan Penelitian.....	13
BAB II KERANGKA TEORI	14
2.1. Landasan Teori.....	14
2.1.1. Lapangan Basket	15

2.1.1.1.	Jenis-jenis lapangan bola basket	15
2.1.2.	Sistem Penyewaan.....	16
2.2.	Kerangka Berpikir	19
2.2.1.	Analisis Pesaing	19
2.2.2.	Analisis PESTEL.....	19
2.2.3.	Analisis Competitive Profile Matrix	22
2.2.4.	Analisis SWOT	23
2.2.5.	Strategi Pemasaran	25
2.2.5.1.	Segmenting, Targeting, Positioning.....	27
2.2.5.2.	Marketing Mix (4P)	28
2.2.5.3.	Business Model Canvas	29
BAB III METODE PENELITIAN		30
3.1.	Tingkatan Analisis.....	30
3.2.	Sumber Data.....	30
3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	30
3.3.1.	Data Primer.....	31
3.3.2.	Data Sekunder.....	31
3.4.	Proses Penelitian Rencana Usaha.....	31
3.5.	Metode Analisis Data	32
3.6.	Analisis Perusahaan, Industri dan Eksternal.....	32
3.6.1.	Analisis Investasi	33
BAB IV STRATEGI DAN RENCANA		37
4.1.	Analisis Pesaing	37
4.1.1.	Pesaing dalam Industri	37
4.2.	Analisis PESTEL.....	41
4.3.	Analisis SWOT	49
4.4.	Analisis Competitive Profile Matrix	50
4.5.	Profil Perusahaan.....	52
4.6.	Rumusan Visi & Misi	53
4.6.1.	Visi.....	53
4.6.2.	Misi	53
4.7.	Rencana Pemasaran	54
4.7.1.	Segmenting, Targeting, Positioning.....	54

4.7.2.	Marketing Mix 4P	55
4.7.3.	Business Model Canvas	57
4.7.4.	Preposisi Nilai.....	58
4.7.5.	Konsep Merek dan Logo	58
4.7.6.	Konsumen Potensial.....	59
4.7.7.	Ukuran Pasar	59
4.7.8.	Pesaing dan Kolaborasi	59
4.7.9.	Analisis Positioning	59
4.7.10.	Strategi Penetapan Harga	61
4.7.11.	Strategi Distribusi Pemasaran.....	63
4.7.12.	Strategi Komunikasi Pemasaran.....	63
4.7.13.	Program Loyalitas Pelanggan.....	66
4.8.	Rencana Operasi.....	67
4.8.1.	Deskripsi Rencana Operasi	67
4.8.2.	Skema Proses Bisnis	70
4.8.3.	Proses Kemitraan aplikasi <i>Basket Kita</i>	71
4.8.4.	Fasilitas dan Peralatan.....	73
4.8.5.	Lokasi Operasi dan Jadwal Kegiatan	74
4.8.6.	Desain dan Layout	77
4.8.7.	Sistem Pengendalian Mutu.....	77
4.8.8.	Izin dalam proses operasi	80
4.8.8.1.	Prosedur standar mendapatkan izin usaha.....	80
4.9.	Rencana Manajemen dan Sumber Daya Manusia.....	82
4.9.1.	Struktur Organisasi	82
4.9.2.	Kualifikasi dan Deskripsi Jabatan.....	83
4.9.3.	Jumlah dan Proses Perekrutan Karyawan	86
4.9.4.	Skema Kompensasi	86
4.9.5.	Budaya Perusahaan	87
4.9.6.	Bentuk Badan Hukum Perusahaan	87
4.10.	Rencana Keuangan	88
4.10.1.	Investasi Awal	88
4.10.2.	Sumber Pendanaan Usaha	88
4.10.3.	Perkiraan Target Pendapatan.....	89

4.10.4. Perkiraan Biaya Operasional	91
4.10.5. Balas Jasa	92
4.10.6. Alat Pelindung Diri (<i>APD</i>)	94
4.10.7. Bila menyimpan di bank	96
4.10.8. Occupancy rate (<i>indoor dan outdoor</i>).....	96
4.10.9. Laporan Proforma Keuangan	99
4.10.10. Net Present Value/NPV & Internal Rate of Return/IRR.....	101
4.10.11. Analisis Payback Period.....	102
BAB V RENCANA AKSI	104
5.1. Perencanaan Kegiatan dan Waktu Persiapan.....	104
5.2. Penanggung Jawab	106
5.3. Ukuran Kinerja.....	107
KESIMPULAN	108
DAFTAR PUSTAKA	110

DAFTAR TABEL

- Table 1 Persentase pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana olahraga di Kota Jakarta.
- Table 2 Daftar list lapangan di Jakarta Selatan
- Table 3 Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jiwa) Tahun 2021-2023.
- Table 4 Analisis SWOT
- Tabel 5 SWOT Matriks
- Table 6 Diagram Tahapan Penelitian
- Tabel 7 Nilai NPV Terhadap Keputusan Investasi
- Table 8 Daftar Pesaing dalam industri
- Table 9 Pesaing Dalam Industri Penyewaan Lapangan di Jakarta Selatan
- Table 10 Laju Pertumbuhan PDB Seri 2010 (Persen), 2023
- Table 11 Indeks kesehatan Berdasarkan provisi tahun 2021
- Table 12 Rangkuman Hasil Analisis PESTEL
- Table 13 Matriks SWOT Basket Kita
- Table 14 Competitive Profile Matrix Basket Kita
- Table 15 Data Perusahaan
- Table 16 Analisis Business Model Canvas
- Table 17 Harga Sewa lapangan (indoor) per dua jam
- Table 18 Harga Sewa lapangan (Outdoor) per dua jam
- Table 19 Harga Sewa Tenant per tahun
- Table 20 Struktur Organisasi Basket Kita
- Table 21 Biaya Pengeluaran (Investasi 5 Tahun)
- Table 22 Biaya Pengeluaran (Biaya Operasional per- bulan)
- Table 23 Biaya Variabel (Biaya Variabel per- bulan)
- Table 24 Perkiraan Target Pendapatan Basket Kita
- Table 25 Perkiraan Biaya operasional (Biaya tetap)
- Table 26 Perkiraan Biaya Operasional (Biaya Variabel)
- Tabel 27 Gaji Pokok Karyawan
- Tabel 28 Tunjangan Hari Raya (THR) Karyawan
- Tabel 29 Uang Makan Karyawan

- Tabel 30 Alat Pelindung Diri (APD)
- Tabel 31 Bila menyimpan di bank (Proyeksi- 5 tahun)
- Tabel 32 Occupancy Dasar Sewa lapangan (indoor)
- Table 33 Occupancy rate (indoor) Skenario Optimis
- Table 34 Occupancy rate (indoor) Skenario Normal
- Table 35 Occupancy rate (indoor) Skenario Pesimis
- Table 36 Occupancy Dasar Sewa lapangan (outdoor)
- Table 37 Occupancy rate (outdoor) Skenario Optimis
- Table 38 Occupancy rate (outdoor) Skenario Normal
- Table 39 Occupancy rate (outdoor) Skenario Pesimis
- Table 40 Occupancy Rate - Ringkasan Pendapatan (Per Skenario)
- Table 41 Laba Rugi per-Tahun
- Tabel 42 Laporan Arus Kas
- Tabel 43 Pembagian hasil
- Tabel 44 Pengumpulan Modal
- Table 45 Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) 2023
- Table 46 NPV dan IRR
- Table 47 Payback Period
- Table 48 Rencana Waktu Pelaksanaan Kegiatan

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1: Data Persentase Penduduk usia 10 tahun ke atas yang berolahraga dalam seminggu terakhir
- Gambar 2: Sports Fandon in Asia Oleh Nielsen Fan Tahun 2020
- Gambar 3: Data Industri Mikro Kecil (IMK) DKI Tahun 2022
- Gambar 4: Lapangan bola basket indoor
- Gambar 5: Lapangan bola basket outdoor
- Gambar 6: Tampilan create new account
- Gambar 7: Tampilan log in user
- Gambar 8: Tampilan menu
- Gambar 9: Tampilan daftar jadwal
- Gambar 10: Tampilan Booking details
- Gambar 11: Tampilan Booking Summary
- Gambar 12: Tampilan Notification Booking setelah payment
- Gambar 13: Tampilan online reservation ticket
- Gambar 14: Logo Basket Kita
- Gambar 15: Tahap Proses Kemitraan
- Gambar 16: Lokasi Penyewaan Lapangan Basket Kita
- Gambar 17: Desain Layout & Fasilitas Basket Kita
- Gambar 18: Jenis-jenis alat pelindung diri