

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
EXECUTIVE SUMMARY	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.2.1 Customer Job To Be Done	4
1.2.2 Costumer Pain	5
1.2.3 Costumer Gain	6
1.3 Solusi Bisnis	6
1.3.1 Pain Relivers	6
1.3.2 Gain Creators	7
1.3.3 Product & Services	7
1.4 Profil Perusahaan	9
1.4.1 Visi dan Misi	9
1.4.2 Logo Perusahaan	10
1.4.3 Tagline	10
BAB II ANALISIS FAKTOR EKSTERNAL	11
2.1 Kerangka Kerja	11
2.2 Five Porter's Forces	12
2.2.1 Persaingan antar perusahaan	13
2.2.2 Potensi masuknya pesaing baru	14
2.2.3 Potensi pengembangan produk substitusi	15

2.2.4	Kekuatan daya tawar pembeli	16
2.2.5	Kekuatan posisi tawar pemasok	17
2.3	Analisis Kekuatan Politik, Ekonomi, Sosial dan Teknologi (PEST Analysis).....	19
2.3.1	Faktor Politik.....	19
2.3.2	Faktor Ekonomi.....	21
2.3.3	Faktor Sosial	22
2.3.4	Faktor Teknologi.....	25
2.4	Analisis Ancaman dan Peluang (<i>External Factor Analysis – EFE</i>)..	26
BAB III ANALISA FAKTOR INTERNAL.....		28
3.1	Kerangka Kerja.....	28
3.2	<i>Analysis of Demand</i>	29
3.2.1	Kemudahan Pelayanan kedukaan (C1).....	29
3.2.2	Fasilitas Yang Lengkap (R1).....	30
3.2.3	Desain dan Kapasitas Ruang Duka (R2).....	31
3.2.4	Harga Relative Murah (C2)	31
3.2.5	Program perencanaan kematian (C3).....	32
3.3	<i>Analysis of Competition</i>	32
3.3.1	<i>Brand Awareness</i> (R3)	32
3.3.2	Lokasi Yayasan (R4)	32
3.3.3	Relasi dengan pihak ketiga (C4)	33
3.3.4	Pendanaan awal (R5)	33
3.3.5	Sumber daya manusia (C5)	34
3.4	Penilaian <i>Key Success Factor</i>	34
3.5	<i>Competitive Advantage</i>	36
3.6	IFE (<i>Internal Factor Analysis</i>)	37
BAB IV PERENCANAAN STRATEGI STRATEGI.....		38
4.1	Kerangka Kerja.....	38
4.2	<i>Establish Terms Objective</i>	38
4.2.1	Tujuan Jangka Pendek	38
4.2.2	Strategi Jangka Menengah.....	39
4.2.3	Strategi Jangka Panjang.....	40

4.3	<i>The Input Stage</i>	41
4.3.1	<i>External Factor Evaluation Matrix</i>	41
4.3.2	<i>Internal Factor Evaluation Matrix</i>	42
4.3.3	<i>Competitive Profile Matrix</i>	44
4.4	<i>The Maching Stage</i>	46
4.4.1	<i>SWOT Matrix</i>	46
4.4.2	<i>Internal External Matrix</i>	49
4.5	<i>The Decicion Stage</i>	50
5.2.1	<i>Porter’s Generic Strategi</i>	50
4.6	<i>Lean Canvass Model</i>	53
BAB V MARKETING PLAN		55
5.1	Tujuan dan Sasaran Pemasaran	55
5.1.1	Tujuan Pemasaran	55
5.1.2	Sasaran Pemasaran	56
5.2	Strategi Pemasaran STP	56
5.2.1	Segmentasi Pasar	56
5.2.2	Targeting	57
5.2.3	Positioning	57
5.3	Marketing Mix	59
5.3.1	NICE (<i>Networking, Interaction, Common Interest, dan Experience</i>) 60	
5.3.2	7P (<i>Product, Price, Place, Promotion, People, Process, Physical Evidence</i>)	61
5.4	Sales	67
5.4.1	Aktifitas Sales	67
5.4.2	Sales team	67
5.4.3	Sales Budget	69
5.5	Proyeksi Revenue Stream	69
BAB VI RENCANA OPERASIONAL		71
6.1	Tahapan Pendirian Bisnis	71
6.1.1	Perizinan	71
6.1.2	Penyediaan Lahan dan Bangunan	73
6.1.3	Perizinan Limbah	73

6.2	Tujuan dan Sasaran Operasional	74
6.2.1	Tujuan Operasional	74
6.2.2	Sasaran Operasional	74
6.3	Desain Operasi	76
6.3.1	Desain Produk dan Layanan	76
6.3.2	<i>Layout</i> dan Aliran Jasa Sky Garden.....	83
6.3.3	Teknologi Proses Sky Garden	84
6.4	Penghantaran Operasi	87
6.4.1	Manajemen Rantai Pasok.....	87
6.4.2	Perencanaan dan Kontrol Persediaan.....	88
6.4.3	Manajemen Kualitas	89
6.5	Proyeksi Biaya Operasional.....	90
6.5.1	Skenario dan Asumsi	90
6.5.2	Proyeksi Biaya Operasional	91
BAB VII PERENCANAAN SUMBER DAYA MANUSIA		92
7.1	Tujuan dan Sasaran HC	93
7.1.1	Tujuan HC	93
7.1.2	Sasaran HC	93
7.1.3	Strategi HC	94
7.2	Budaya dan Nilai Perusahaan	96
7.2.1	<i>Artifact</i>	96
7.2.2	Nilai Perusahaan	97
7.2.3	<i>Believe/Assumption</i>	98
7.3	Struktur Organisasi.....	98
7.4	Perencanaan Human Capital	99
7.4.1	Estimasi Jumlah Karyawan	99
7.4.2	Skema Rekrutmen.....	101
7.4.3	Pelatihan dan Pengembangan	101
7.4.4	Status Karyawan	102
7.4.5	Waktu dan Jam Kerja	103
7.4.6	Penilaian Kinerja Karyawan.....	104
7.4.7	Sistem kompensasi.....	104

7.4.8	Pemutusan Hubungan Kerja.....	105
7.4.9	Proyeksi HR Cost	106
BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN.....		109
8.1	Tujuan dan Sasaran Perencanaan Keuangan	109
8.1.1	Tujuan Perencanaan Keuangan	109
8.1.2	Sasaran Pemasaran	110
8.2	Elemen Perencanaan Keuangan.....	111
8.2.1	Perencanaan Pendapatan	111
8.2.2	Perencanaan Biaya Terkait	112
8.3	Proyeksi Keuangan.....	115
8.3.1	Proyeksi Laporan Laba-Rugi.....	115
8.3.2	Proyeksi Neraca Keuangan	117
8.3.3	Proyeksi Laporan Arus Kas	117
8.4	Analisa Kelayakan Investasi.....	118
8.4.1	<i>Return On Investment (ROI)</i>	119
8.4.2	<i>Net Present Value (NPV)</i>	119
8.4.3	<i>Payback Period (PP)</i>	120
8.4.4	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	121
8.5	Analisa Kinerja Keuangan	121
8.5.1	Rasio Likuiditas.....	121
8.5.2	Rasio Solvabilitas.....	122
8.5.3	Rasio Profitabilitas.....	122
BAB IX RISK PLAN.....		124
9.1	Tujuan dan Sasaran Risiko	125
9.1.1	Tujuan Risiko	125
9.1.2	Sasaran Risiko	125
9.2	Prinsip Manajemen Risiko	126
9.3	Kerangka Manajemen Risiko.....	127
9.4	Proses Manajemen Risiko.....	127
9.4.1	<i>Scope, Context and Criteria</i>	128
9.4.2	<i>Risk Assessment</i>	129
9.4.3	<i>Risk Treatment</i>	135

9.4.4	Komunikasi dan Konsultasi	140
9.4.5	Pemantauan dan Pengkajian.....	141
9.4.6	Perekaman dan Pencatatan.....	141
9.5	Biaya Manajemen Risiko.....	142
DAFTAR PUSTAKA		143
DAFTAR LAMPIRAN		144

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuesioner dan Hasil Data Responden	144
Lampiran 2 Klasifikasi Pendapatan Masyarakat Indonesia	162
Lampiran 3 Target seluruh RS di DKI Jakarta.....	163
Lampiran 4 Surat Kerjasama / MOU	169
Lampiran 5 <i>Sales Budget</i>	175
Lampiran 6 Proyeksi Jumlah <i>Customer</i>	177
Lampiran 7 Proyeksi Revenue Stream	180
Lampiran 8 Daftar Inventaris Sky Garden	183
Lampiran 9 Daftar Inventaris Sky Garden	184
Lampiran 10 Proyeksi <i>Supply Chain Management</i>	185
Lampiran 11 Proyeksi Biaya Operasional.....	186
Lampiran 12 Logo Perusahaan.....	189
Lampiran 13 Seragam Karyawan Sky Garden.....	190
Lampiran 14 Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan.....	191
Lampiran 15 Prosedur Program Orientasi Karyawan Baru.....	198
Lampiran 16 Prosedur Pelatihan Karyawan.....	199
Lampiran 17 Jadwal Dinas Pegawai <i>Shift</i>	200
Lampiran 18 Form Lembur Pegawai.....	203
Lampiran 19 Form Cuti Pegawai	204
Lampiran 20 Form Penilaian Kinerja Staff	207
Lampiran 21 Indikator Kinerja Individu	208
Lampiran 22 Perencanaan Pelatihan Karyawan.....	209
Lampiran 23 Proyeksi Biaya Sumber Daya Manusia	211
Lampiran 24 Proyeksi Laporan Laba Rugi	216
Lampiran 25 Proyeksi Laporan Neraca Keuangan.....	219
Lampiran 26 Proyeksi Laporan Arus Kas	221

Lampiran 27 Alur Perekaman dan Pencatatan Risiko.....224

Lampiran 28 Biaya Manajemen Risiko.....225

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Daftar Rumah Duka yang ada di DKI Jakarta Tahun 2021.	4
Tabel 2. 1 Indeks Penilaian <i>Five Porter's Forces</i>	13
Tabel 2. 2 Perhitungan <i>Five Porter's Forces</i> Sky Garden.	17
Tabel 2. 3 Total Nilai <i>Five Porter's Forces</i> Sky Garden.	18
Tabel 2. 4 Analisa Politik.	20
Tabel 2. 5 Analisa Ekonomi.	22
Tabel 2. 6 Angka Harapan Hidup DKI Jakarta 2018 – 2020.	24
Tabel 2. 7 Analisa Sosial.	25
Tabel 2. 8 Analisa Teknologi.	26
Tabel 2. 9 Analisis Ancaman dan Peluang.	27
Tabel 3. 1 <i>Key Success Factors</i> Sky Garden.	35
Tabel 3. 2 Tabel Analisa VRIN Sky Garden.	36
Tabel 3. 3 Analisis Kekuatan dan Kelemahan Sky Garden.....	37
Tabel 4. 1 Tujuan Jangka Pendek.	39
Tabel 4. 2 Tujuan Jangka Menengah.	40
Tabel 4. 3 Tujuan Jangka Panjang.....	41
Tabel 4. 4 Analisis faktor penentu eksternal melalui matriks EFE pada Sky Garden.	42
Tabel 4. 5 Analisis faktor penentu internal melalui matriks IFE pada Sky Garden.	43
Tabel 4. 6 Matrik Profil Kompetitif.	45
Tabel 4. 7 <i>SWOT Matrix</i>	47
Tabel 5. 1 Tujuan Pemasaran	55
Tabel 5. 2 Sasaran Pemasaran	56
Tabel 5. 3 Positioning Sky Garden.	58
Tabel 5. 4 Tabel Harga dan Fasilitas Rumah Duka Sky Garden.	58
Tabel 5. 5 Tabel Harga dan Fasilitas Rumah Duka Heaven Pluit.	59
Tabel 5. 6 Tabel Harga dan Fasilitas Rumah Duka Sentosa.	59
Tabel 5. 7 Tabel Harga dan Fasilitas Rumah Duka UKI.	59
Tabel 5. 8 Harga paket Sky Garden.....	62
Tabel 5. 9 Harga non-paket Sky Garden.	62
Tabel 5. 10 Target Awal Rumah Sakit di Jakarta Pusat.	63
Tabel 5. 11 Target Awal Tempat Perubadatan di Jakarta Pusat.	64
Tabel 5. 12 Target Kerjasama Senior Living di Jakarta.	64
Tabel 5. 13 Target Kerjasama RS dan Tempat Peribadatan Tahunan.	65
Tabel 5. 14 Aktifitas Sales.....	67
Tabel 5. 15 Rancangan Sales Team.....	68
Tabel 5. 16 Proyeksi Jumlah Sales Sky Garden.	69
Tabel 5. 17 Sales Budget.	69

Tabel 5. 18 Proyeksi Jumlah <i>Customer</i>	69
Tabel 5. 19 Proyeksi Revenue Stream selama 5 tahun.....	70
Tabel 6. 1 Tujuan Operasional Sky Garden.....	74
Tabel 6. 2 Sasaran Operasional Sky Garden.....	75
Tabel 6. 3 Harga Paket Sky Garden.....	76
Tabel 6. 4 Spesifikasi Mobil Jenazah.....	80
Tabel 6. 5 Fasilitas Mobil Jenazah.....	80
Tabel 6. 6 Luas dan Kapasitas Rumah Duka.....	81
Tabel 6. 7 Luas dan Kapasitas Family Room.....	82
Tabel 6. 8 Spesifikasi Mesin Kremasi.....	86
Tabel 6. 9 Spesifikasi Mesin Penghancur Tulang.....	87
Tabel 6. 10 Daftar Inventaris Sky Garden.....	88
Tabel 6. 11 Proyeksi Suppy Chain Management.....	89
Tabel 6. 12 Indeks Kepuasan Pelanggan Sky Garden.....	90
Tabel 6. 13 Skenario dan Asumsi.....	90
Tabel 6. 14 Proyeksi Biaya Operasional Tahunan.....	91
Tabel 7. 1 Tujuan Human Capital.....	93
Tabel 7. 2 Sasaran Human Capital Sky Garden.....	94
Tabel 7. 3 Implementasi Penerapan Model McKinsey 7S.....	95
Tabel 7. 4 Believe/Assumption.....	98
Tabel 7. 5 Estimasi Jumlah Karyawan.....	100
Tabel 7. 6 Waktu dan Jam Kerja non-Shift.....	103
Tabel 7. 7 Waktu dan Jam Kerja Shift.....	103
Tabel 7. 8 Proyeksi HR Cost.....	106
Tabel 8. 1 Tujuan Perencanaan Keuangan Sky Garden.....	110
Tabel 8. 2 Sasaran Pemasaran Sky Garden.....	111
Tabel 8. 3 Biaya Penyusutan.....	113
Tabel 8. 4 Biaya Perencanaan Investasi.....	114
Tabel 8. 5 Perencanaan Kebutuhan Modal.....	115
Tabel 8. 6 Perencanaan Pembiayaan.....	115
Tabel 8. 7 Laporan Laba Rugi.....	116
Tabel 8. 8 Proyeksi Neraca Keuangan.....	117
Tabel 8. 9 Proyeksi Laporan Arus Kas.....	118
Tabel 8. 10 Return On Investment (ROI).....	119
Tabel 8. 11 Net Present Value (NPV).....	120
Tabel 8. 12 Payback Period (PP).....	120
Tabel 8. 13 Internal Rate of Return (IRR).....	121
Tabel 8. 14 Rasio Likuiditas.....	121
Tabel 8. 15 Rasio Solvabilitas.....	122
Tabel 8. 16 Rasio Profitabilitas.....	122
Tabel 9. 1 Tujuan Risiko Sky Garden.....	125
Tabel 9. 2 Sasaran Risiko Sky Garden.....	125

Tabel 9. 3 Risk Criteria.	128
Tabel 9. 4 Risk Probability Criteria.....	129
Tabel 9. 5 Risk Impact Criteria.	129
Tabel 9. 6 Identifikasi Risiko.	129
Tabel 9. 7 Analisis Risiko.	130
Tabel 9. 8 Peta Analisis Risiko.....	131
Tabel 9. 9 Tingkat Risiko.	132
Tabel 9. 10 Evaluasi Risiko.....	132
Tabel 9. 11 Peta Evaluasi Risiko.....	134
Tabel 9. 12 Risk Treatment.	136
Tabel 9. 13 Mitigasi Risiko	138
Tabel 9. 14 Peta Mitigasi Risiko	140
Tabel 9. 15 Proses Komunikasi dan Konsultasi Manajemen Risiko Sky Garden.	141
Tabel 9. 16 Biaya Manajemen Risiko.	142

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Proyeksi Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta tahun 2018-2023.	1
Gambar 1. 2	Angka Harapan Hidup Tahun 2020.	2
Gambar 1. 3	Presentase Penduduk yang mempunyai Keluhan Kesehatan Tahun 2017-2019.	2
Gambar 1. 4	Data Kematian DKI Jakarta berdasarkan Agama tahun 2018 dan 2019.	3
Gambar 1. 5	Value Proposition Canvas Sky Garden.	9
Gambar 1. 6	Logo Sky Garden.	10
Gambar 2. 1	Framework Analisa Faktor Eksternal.	11
Gambar 2. 2	<i>Five Porter's Forces</i> .	12
Gambar 2. 3	Diagram Spider <i>Five Porter's Forces</i> Sky Garden.	18
Gambar 2. 4	Pertumbuhan Produk Domestik Bruto DKI Jakarta Quartal 3 2020.	21
Gambar 2. 5	Jumlah Penduduk DKI Jakarta Berdasarkan Agama.	24
Gambar 2. 6	Mesin Resomasi.	26
Gambar 3. 1	<i>Framework</i> Analisa Faktor Internal.	28
Gambar 3. 2	Family Room.	30
Gambar 3. 3	Lounge.	30
Gambar 3. 4	Mobil Jenazah.	31
Gambar 3. 5	Lokasi Yayasan.	33
Gambar 3. 6	<i>Appraising Resources and Capabilities</i> .	36
Gambar 4. 1	<i>Framework</i> Analisa Faktor Internal.	38
Gambar 4. 2	Internal dan External <i>Matrix</i> .	49
Gambar 4. 3	Matriks QSPM.	52
Gambar 4. 4	Business Model Canvas Sky Garden.	54
Gambar 5. 1	<i>Framework Marketing Plan</i> Sky Garden.	55
Gambar 5. 2	Website Sky Garden.	66
Gambar 5. 3	Rumah Duka RS Cikini.	66
Gambar 6. 1	Kerangka Keraja Rencana Operasional Sky Garden.	71
Gambar 6. 2	Alur Proses Perizinan.	71
Gambar 6. 3	Alur Penyediaan Lahan dan Bangunan.	73
Gambar 6. 4	SOP Pelayanan Sky Garden.	77
Gambar 6. 5	Alur Pemakaman.	78
Gambar 6. 6	Alur Kremasi.	79
Gambar 6. 7	Foto Mobil Jenazah.	81
Gambar 6. 8	Rumah Duka.	82
Gambar 6. 9	Family Room.	82
Gambar 6. 10	Rumah Abu.	83
Gambar 6. 11	Proyeksi Desain Sky Garden.	83
Gambar 6. 12	Lay Out Bangunan.	84

Gambar 6. 13 SOP Mesin Kremasi dan Mesin Penghancur Tulang.	85
Gambar 6. 14 Mesin Kremasi.....	85
Gambar 6. 15 Mesin Penghancur Tulang.	86
Gambar 6. 16 Alur Vendor.	88
Gambar 7. 1 Framework Perencanaan Sumber Daya Manusia Sky Garden.	92
Gambar 7. 2 Penerapan Model McKinsey 7S.	95
Gambar 7. 3 Struktur Organisasi Sky Garden.	99
Gambar 7. 4 Skema Rekrutmen Sky Garden.....	101
Gambar 7. 5 Tahapan pelatihan dan pengembangan karyawan.	102
Gambar 8. 1 Framework Perencanaan Keuangan Sky Garden.	109
Gambar 9. 1 Framework Manajemen Risiko.....	124
Gambar 9. 2 Prinsip Manajemen Risiko ISO 31000:2018.	126
Gambar 9. 3 Kerangka Manajemen Risiko ISO 31000:2018.....	127
Gambar 9. 4 Proses Manajemen Risiko ISO 31000:2018.....	127