

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini, dalam upaya memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Magister Manajemen Program Studi Magister Manajemen Universitas Telkom.

Selama Penelitian hingga selesainya Tesis ini penulis banyak mendapatkan arahan, dorongan, dukungan serta bantuan dari berbagai pihak sehingga berbagai hambatan yang penulis temui dari awal hingga akhir penulisan dapat diatasi. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada :

1. Kepada Ibu Dr. Norita, SE., MSi., Ak. Selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktunya untuk memberikan arahan, saran serta berbagai ilmu dan nasehat sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Maaf Ibu selama penulisan Tesis ini penulis banyak membuat kesal serta membuat panik Ibu, sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih banyak yang sebesar-besarnya.
2. Bapak Prof. Dr. Hiro Tugiman, Drs., Ak., QIA., CRMP. Atas masukan tentang nilai-nilai kehidupan.
3. Bapak Palti MT Sitorus, Drs., MM. Atas masukan kepada penulis mengenai jurnal Malcolm Baldrige yang membahas *health criteria for performance*.
4. Terima kasih banyak kepada dosen penguji pada sidang proposal dan dosen penguji pada sidang tesis.
5. Kepada pemilik beserta seluruh staf Rumah Bersalin Harapan Keluarga. Terima kasih atas data-data yang telah diberikan serta *support* nya.
6. Segenap pengajar Universitas Telkom yang telah membekali ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
7. Personal Asistent Magister Manajemen atas *update-update* berita nya serta *support* yang tiada lelah.
8. Rekan-rekan kelas MM Eksekutif angkatan 26, terima kasih atas masukan serta dukungannya kepada penulis.
9. Tim Sandbox Shoes (Gingin dan rekan-rekan) yang selalu menemani dan mendukung mengerjakan tesis ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam penelitian ini.

11. Terakhir, segala bentuk ucapan syukur dan terima kasih penulis sampaikan terutama bagi keluarga penulis, mama, papa serta istri dan anak tercinta, abang, kakak ipar, adek dan adik ipar serta keponakan-keponakan yang selalu membuat tertawa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tugas-tugas selanjutnya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Amin Ya Rabbal'alamin.

Bandung, 26 Agustus 2014

Hamzah Aonillah

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN.....	i
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Tinjauan Terhadap Objek Studi.....	1
	1.1.1 Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	1
	1.1.2 Visi	2
	1.1.3 Misi	2
1.2	Latar Belakang Penelitian.....	3
	1.2.1 Aspek Pasar.....	3
	1.2.2 Aspek Keuangan.....	4
	1.2.3 Aspek Teknis.....	4
	1.2.4 Aspek Manajemen.....	4
	1.2.5 Aspek Hukum.....	5
	1.2.6 Aspek Sosial.....	5
1.3	Rumusan Masalah.....	8
1.4	Kegunaan Hasil Penelitian.....	8
1.5	Kegunaan Praktis.....	8
1.6	Kegunaan Akademis.....	8
1.7	Kerangka Pemikiran.....	10
1.8	Sistematika Penulisan.....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Kajian Pustaka.....	12
2.1.1	Perencanaan Bisnis.....	12
2.1.2	Penganggaran Modal (<i>Capital Budgeting</i>).....	13
2.2	Pengertian Investasi.....	14
2.3	Cash Flow dan Metoda Kelayakan Investasi.....	19
2.4	<i>Weight Average Cost of Capital</i>	25
2.5	Penelitian Terdahulu.....	27
2.5.1.	Literature Review 1.....	27
2.5.2.	Literature Review 2.....	28
2.5.3.	Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu.....	29

BAB III METODE PENELITIAN

3.1.	Jenis Metode Penelitian.....	30
3.2.	Operasional Variabel.....	30
3.3.	Sumber dan Cara Penentuan Data.....	31
3.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.5.	Analisis Data.....	32
3.6.	Pemecahan Masalah.....	33

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS DATA

4.1.	Aspek Pasar.....	34
4.1.1	Pendekatan penawaran.....	34
4.1.2	Pendekatan permintaan.....	35
4.1.3	Analisis SWOT.....	35
4.1.4	<i>Market Segmentation, Targetting and positioning</i>	35
4.2	Aspek Teknis.....	36
4.3	Aspek Manajerial.....	37
4.4	Aspek Hukum.....	37
4.5	Aspek Finansial.....	37
4.5.1	Proyeksi Biaya Investasi.....	37

4.5.2	Proyeksi Kebutuhan Investasi dan Sumber Dana Proyek Pembangunan Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	38
4.5.3	Perhitungan Proyeksi Biaya Operasional.....	39
4.5.4	Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow</i>) dari pembangunan Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	40
4.6.	Analisis Kelayakan Investasi.....	43
4.6.1	<i>Weight Average Cost of Capital</i>	43
4.6.2	<i>Payback Period</i>	44
4.6.3	<i>Net Present Value</i>	45
4.6.4	<i>Profitability Index</i>	45
4.6.5	<i>Internal Rate of Return</i>	46
4.7.	Analisis Risiko Investasi Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	48
4.7.1	Analisis Sensitivitas.....	48
4.7.2	Analisis Skenario.....	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Kesimpulan.....	50
5.5	Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....		52
DAFTAR LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

No.Tabel	Judul Tabel	Hal
Tabel 1.1	Tarif Perawatan Kelas VIP.....	6
Tabel 1.2	Tarif Perawatan Kelas I.....	6
Tabel 1.3	Tarif Perawatan Kelas II.....	6
Tabel 1.4	Tarif Perawatan Kelas III.....	6
Tabel 1.5	Laporan Pendapatan dan Pengeluaran (Konsolidasi) Rumah Bersalin Harapan Keluarga Periode 2009-2011.....	7
Tabel 2.1	Resume Penelitian Ini Dengan Penelitian Terdahulu.....	29
Tabel 3.1	Operasional Variabel.....	30
Tabel 4.1	Analisis SWOT.....	35
Tabel 4.2	Proyeksi Biaya Kebutuhan Investasi dan Sumber Dana.....	38
Tabel 4.3	Proyeksi Pengembalian Angsuran Kredit Bank.....	39
Tabel 4.4	Estimasi <i>Bed Occupation Rate</i> (BOR) Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	40
Tabel 4.5	Proyeksi Pendapatan Rumah Bersalin Harapan Keluarga per Tahun.....	42
Tabel 4.6	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	42
Tabel 4.7	Hasil Perhitungan <i>Payback Period</i>	44
Tabel 4.8	Hasil Perhitungan NPV.....	45
Tabel 4.9	Hasil Perhitungan <i>Profitability Index</i>	45
Tabel 4.10	Hasil Perhitungan NPV (Tingkat Diskonto 20%).....	46
Tabel 4.11	Hasil Perhitungan NPV (Tingkat Diskonto 25%).....	46
Tabel 4.12	Hasil Perhitungan Proyeksi Analisa Sensitivitas.....	48
Tabel 4.13	Hasil Perhitungan Proyeksi Analisa Skenario.....	48

DAFTAR GAMBAR

No.Gambar	Judul Gambar	Hal
Gambar 1.1	<i>Baldrige Health Care Criteria For Performance Excellence Framework</i> <i>System perspective</i>	4
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran.....	10
Gambar 4.1	Peta Lokasi Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	34
Gambar 4.2	Struktur Organisasi Rumah Bersalin Harapan Keluarga.....	37