

TESIS

KAJIAN KELAYAKAN RUMAH SAKIT DENGAN PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING*

FEASIBILITY STUDY OF HOSPITAL WITH A CAPITAL BUDGETING APPROACH

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister

disusun dan diajukan oleh

SHABRINA AMALIA

A 062 171 018



Kepada

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019**



Optimization Software:
www.balesio.com

TESIS

KAJIAN KELAYAKAN RUMAH SAKIT DENGAN PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING*

disusun dan diajukan oleh

SHABRINA AMALIA

A062171018

telah dipertahankan dalam sidang ujian tesis
pada tanggal **03 Desember 2019** dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Komisi Penasihat

Ketua

Anggota

Drs. H. Harryanto, M.Com., Ph.D

Dr. Syamsuddin, SE., M.Si., Ak, CA

Ketua Program Studi
Magister Sains Akuntansi

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

nti, SE., M.Soc, Sc., Ak., CA / Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Shabrina Amalia
NIM : A062171018
Jurusan/program studi : Magister Akuntansi

menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul

“KAJIAN KELAYAKAN RUMAH SAKIT DENGAN PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING* ”

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan/ditulis/diterbitkan sebelumnya, kecuali yang tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 3 Desember 2019

Yang membuat pernyataan,

SHABRINA AMALIA



PRAKATA

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Rabbil'alamin, Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT atas berkat rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti mendapatkan pertolongan dan kemudahan dalam menyelesaikan tesis ini yang berjudul: “Kajian Kelayakan Rumah Sakit dengan Pendekatan *Capital Budgeting*” Shalawat dan salam tidak lupa peneliti curahkan kepada Rasulullah *Sallallahu Alaihi Wassalam* yang menjadi teladan dalam kehidupan manusia dan membawa manusia dari zaman jahilia ke zaman berkeadaban.

Selama proses penyusunan tesis ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan, bantuan, dan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Dr. R. A. Damayanti, SE., M.Soc, Sc., Ak., CA., selaku Ketua Program Studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Drs. H. Harryanto, M.Com., Ph.D., selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memotivasi, membantu, dan menyemangati peneliti selama menempuh studi hingga proses penulisan tesis ini hingga selesai.
4. Bapak Dr. Syamsuddin, SE., M.Si., Ak, CA selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan arahan, dan semangat kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.



5. Ibu Dr. Andi Kusumawati, SE., Ak., M.Si., CA., Ibu Prof. Dr. Kartini, SE., M.Si., Ak, CA dan Bapak Dr. Syarifuddin Rasyid, SE., M.Si., selaku tim penguji yang telah banyak memberikan arahan, kritik dan saran kepada peneliti mulai dari ujian proposal hingga penyelesaian tesis ini.
6. Pimpinan dan staf Dinas Kesehatan Provinsi Sulawesi Selatan, yang telah memberikan izin dan menerima penulis dengan baik untuk melakukan penelitian.
7. Orang tuaku tercinta, Dr. Ir. Prastawa Budi dan Elvira Burhamzah, SE., serta suami tercinta Ahmad Qautzar, ST., dan anakku Alila Kirana yang telah memberikan semangat dan doa, serta dukungan motivasi dan dukungan tanpa henti kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi ini.
8. Teman-teman seperjuangan Magister Akuntansi angkatan 2017, terkhusus MAKSI Reguler B atas bantuan, dukungan, dan kebersamaan selama proses perkuliahan sapa pada akhir studi.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki peneliti. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan segala bentuk saran, masukan, dan kritik yang membangun dari berbagai pihak.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



ABSTRAK

Sabrina Amalia, Kajian Kelayakan Rumah Sakit dengan Pendekatan *Capital Budgeting* (dibimbing oleh Harryanto dan Syamsuddin)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data menggunakan *cash flow, accounting rate of return, payback period* , *net present value, internal rate of return, present value* dan *net cash inflow*. Hasil penelitian mengenai studi kelayakan investasi dilihat dari *Net Present Value* (NPV), dimana *Net Present Value* lebih besar dari tingkat return yang diharapkan maka dapat dikatakan investasi pendirian rumah sakit umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak. Hasil analisis mengenai *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 11,76% > 10%, hal ini berarti dapat dikatakan bahwa investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak. Hasil analisis *Average Rate of Return* (ARR) yang lebih besar dari 10% (20,40% > 10%) dan selain itu *Profitability Index* (PI) lebih besar dari 1 maka dapat dikatakan bahwa investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak dilaksanakan.

Kata kunci : *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Average Rate of Return* (ARR), *Profitability Index* (PI)



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iv
PRAKATA	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR SKEMA	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Kegunaan Penelitian	5
1.4.1. Kegunaan Teoritis.....	6
1.4.2. Kegunaan Praktis.....	6
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	6
1.6. Definisi dan Istilah.....	6
1.7. Sistematika Penulisan.....	7
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Tinjauan Teori dan Konsep	9
2.2. Tinjauan Empiris	73



BAB III	KERANGKA PEMIKIRAN	74
	3.1. Kerangka Pemikiran.....	74
BAB IV	METODE PENELITIAN	77
	4.1. Rancangan Penelitian	77
	4.2. Situs dan Waktu Penelitian	77
	4.3. Jenis dan Sumber Data.....	77
	4.4 Metode Pengumpulan Data	78
	4.5. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	79
	4.6. Teknik Analisis Data	81
BAB V	HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN	84
	5.1 Hasil Penelitian.....	84
	5.2 Pembahasan Hasil Penelitian	129
BAB VI	P E N U T U P	133
	6.1 Kesimpulan	133
	6.2 Keterbatasan Penelitian	133
	6.3. Saran-saran	134
	DAFTAR PUSTAKA.....	135



DAFTAR TABEL

Nomor	Teks	Halaman
Tabel 5.1	Tingkat Kebutuhan Dana Investasi Pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone Tahun 2019	87
Tabel 5.2	Data Jumlah Penduduk, Luas Wilayah dan Jumlah Rumah Sakit di Kabupaten Bone	89
Tabel 5.3	Estimasi Pendapatan Layanan Pasien Umum, BPJS, Kerja sama Pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone, Tahun 2021	93
Tabel 5.4	Data Pendapatan Usaha dan Pendapatan Lain pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone, Tahun 2021	94
Tabel 5.5	Proyeksi Pendapatan Layanan Pasien Umum pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone.....	96
Tabel 5.6.	Proyeksi Pendapatan Layanan Pasien BPJS pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone.....	98
Tabel 5.7.	Proyeksi Pendapatan Layanan Pasien Kerjasama pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone	100
Tabel 5.8.	Proyeksi Pendapatan Penunjang Usaha dan Pendapatan Lain-lain Tahun 2021 – 2040	101
Tabel 5.9	Proyeksi Pendapatan Rumah Sakit, Pendapatan Penunjang Usaha dan Pendapatan Lain-lain Rumah Sakit Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone	103
Tabel 5.10.	Estimasi Biaya Pengelolaan Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone Tahun 2021	108
Tabel 5.11	Proyeksi Biaya Operasional Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone Tahun 2021-2040	110
	Proyeksi Cash Flow pada Rumah Sakit Umum Desa	



	Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone tahun 2021 – 2040.....	112
Tabel 5.13	Analisis <i>Net Cash Flow</i> (NCF) pada Kelayakan Pendirian Rumah Sakit Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone Tahun 2021 s/d 2040	113
Tabel 5.14	Perhitungan Net Present Value Pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dengan DF = 10%	115
Tabel 5.15	Perhitungan Net Present Value Pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone (DF = 12%)	116
Tabel 5.16	Rata-rata Net Cash Flow Tahun 2021 s/d 2040	121
Tabel 5.17	Hasil Penilaian Kelayakan Investasi Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone	122
Tabel 5.18	Besarnya Pendapatan Rumah Sakit turun 5% setiap Tahun Pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone	124
Tabel 5.19	Besarnya Net Cash Flow untuk Pendapatan Rumah Sakit yang Turun 5% dari Pendapatan yang Telah Diestimasi	125
Tabel 5.20	Perhitungan <i>Net Present Value</i> dalam Analisis Sensitivitas dengan Asumsi Pendapatan Naik 5% dari Biaya Operasional Tetap	126
Tabel 5.21	Data Biaya Operasional Rumah Sakit yang Naik 8% dari yang Diestimasi	127
Tabel 5.22	Besarnya Net Cash Flow untuk Pendapatan Rumah Sakit yang Turun 5% dari Pendapatan yang Telah Diestimasi	128
Tabel 5.23	Perhitungan Net Present Value dalam Analisis Sensitivitas dengan Asumsi Pendapatan rumah sakit Tetap dan Biaya Operasional Naik 8%	129
Tabel 5.24	Analisis Sensitivitas Standar Kelayakan Pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre, Kabupaten Bone	130



DAFTAR GAMBAR

Nomor	Teks	Halaman
Gambar 2.1	Kerangka Konseptual	76



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dewasa ini kebutuhan fasilitas kesehatan (rumah sakit) di Indonesia semakin meningkat untuk setiap tahunnya. Hal ini didukung oleh bertambahnya jumlah penduduk dengan penyebaran penduduk yang tidak merata, yaitu penduduk hanya terpusat di perkotaan, sehingga mengakibatkan tingkat pendapatan penduduk daerah tersebut mengalami perbedaan yang signifikan yakni antara golongan menengah dan golongan ke bawah. Akibatnya masyarakat tidak dapat menikmati fasilitas kesehatan yang baik, termasuk ketersediaan fasilitas kesehatan (rumah sakit).

Kabupaten Bone dengan luas wilayah 4.559 km² dengan jumlah Penduduk dalam tahun 2017 sebanyak 863.654 jiwa yang meliputi 422.818 jiwa penduduk laki-laki dan 441.236 jiwa penduduk perempuan. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2017 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 91,52. Sementara itu, kepadatan penduduk di Kabupaten Bone tahun 2017 mencapai 165 jiwa/km².

Kemudian pertumbuhan jumlah penduduk, yang tingkat pendapatannya beraneka ragam dan perkembangan jenis-jenis penyakit yang semakin banyak, masyarakat semakin kolektif dalam memilih fasilitas kesehatan (rumah sakit) yang dikehendaki. Rumah sakit keberadaannya sangat vital di tengah meningkatnya jumlah penduduk. Rumah sakit merupakan investasi jangka panjang yang potensi

masih dapat dikembangkan dengan maksimal.

butuhan dan tuntutan masyarakat terhadap pelayanan kesehatan yang dari rumah sakit cenderung terus meningkat. Fenomena ini menuntut



bahwa pihak rumah sakit sebagai salah satu pemberi pelayanan kesehatan, baik yang diselenggarakan oleh pihak swasta ataupun pemerintah harus dapat terus mengembangkan atau meningkatkan kualitas pelayanannya, bahkan kemudahan masyarakat dalam mengakses fasilitas dan tenaga kesehatan yang juga ikut mempengaruhi.

Sebelum jaminan kesehatan nasional (JKN) hadir, tidak dapat dipungkiri bahwa hanya orang-orang yang berduit saja yang dapat menikmati layanan kesehatan di rumah sakit. Namun setelah JKN hadir, terjadi lonjakan pasien yang menggunakan jasa layanan rumah sakit. Rumah Sakit merupakan Faskes tingkat lanjutan, sehingga masyarakat turut merasakan dampak dari pelaksanaan JKN tersebut di seluruh Indonesia, dampaknya antara lain terjadi peningkatan pengunjung pasien, baik fasilitas rawat jalan maupun rawat inap di berbagai rumah sakit di Indonesia, namun tidak diikuti dengan peningkatan jumlah rumah sakit yang memadai, sehingga terjadi penumpukan pasien yang mengakibatkan pelayanan sedikit terkendala.

Masalah pelayanan kesehatan di Kabupaten Bone, dimana rumah sakit didirikan untuk memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat di sekitarnya. Menyikapi tuntutan masyarakat akan pelayanan kesehatan yang optimal, pihak pemerintah perlu melakukan peningkatan pelayanan kesehatan dengan cara melakukan pengembangan rumah sakit kearah yang lebih baik. Dalam pengembangan rumah sakit maka diperlukan suatu kelayakan rumah sakit, hal ini dimaksudkan untuk menentukan layak atau tidaknya suatu pendirian rumah sakit di Kabupaten Bone.

Studi kelayakan usaha yang merupakan suatu kegiatan yang mempelajari mendalam tentang suatu usaha yang akan dijalankan dalam rangka an layak atau tidak pendirian usaha tersebut. Kelayakan artinya yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan usaha-usaha



yang akan dijalankan akan memberi manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan (Kasmir dan Jakfar, 2017:5). Dari pendapat yang dikemukakan oleh Kasmir dan Jakfar maka dalam penelitian ini akan dilakukan studi kelayakan rumah sakit yang pada dasarnya merupakan suatu penelitian yang akan mengkaji kebutuhan dan harapan masyarakat akan fasilitas pelayanan kesehatan yang lebih baik khususnya rumah sakit dan dengan studi kelayakan dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan penilaian harapan rekomendasi apakah pengembangan/pendirian rumah sakit layak dilakukan atau tidak.

Tujuan dalam penelitian ini yaitu analisis kelayakan rumah sakit yakni dengan penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan penilaian rekomendasi berupa layak atau tidaknya rumah sakit didirikan atau tidak. Dalam melakukan analisis kelayakan rumah sakit dalam penelitian ini maka pendekatan analisis yang digunakan adalah *capital budgeting*. *Capital budgeting* dalam studi kelayakan usaha merupakan bagian yang penting, menurut Utari, *et.al.* (2014:169) penganggaran modal (*capital budgeting*) adalah pengeluaran kas sekarang untuk memperoleh arus kas masuk di waktu yang akan datang dari setiap pelaku usaha harus memiliki manajemen profesional dalam membuat penganggaran modal yakni untuk investasi jangka panjang yang penuh ketidakpastian hasilnya. *Capital budgeting* sangat penting karena rencana yang dikelola akan terlaksana untuk jangka waktu yang panjang yang berarti bahwa pelaku usaha harus menunggu selama waktu yang akan datang atau lama sampai keseluruhan dana yang tertanam diperoleh kembali sehingga akan berpengaruh bagi penyedia dana untuk keperluan lain (Riyanto, 2016:121).



analisis yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan investasi rumah sakit dengan menggunakan metode *capital budgeting*, dan penilaian terhadap layak atau tidaknya suatu investasi dengan menggunakan metode *payback period* (PP), *net*

present value dan *internal rate return*. Dalam menilai kelayakan investasi dengan *capital budgeting* dalam penelitian ini karena dari *review* penelitian sebelumnya ditemukan adanya riset gap. Hal ini dapat dilihat dari penelitian yang dilakukan oleh Ratnayanti, *et.al.* (2006) yang menemukan bahwa kelayakan rumah sakit yang dilakukan adalah pembangunan rumah sakit merupakan investasi yang layak, sedangkan Irwansyah (2016) menemukan bahwa kelayakan pendirian rumah sakit sudah dikategorikan layak. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ekel (2014) yang menemukan bahwa kelayakan pendirian rumah sakit tidak layak. Hal ini yang mendasari peneliti akan melakukan analisis kelayakan rumah sakit karena adanya perbedaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Kebaharuan dalam penelitian ini jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya, dimana penelitian yang dilakukan oleh peneliti melakukan analisis kelayakan investasi dengan menggunakan model *capital budgeting*. Dimana dalam model *capital budgeting* karena keputusan di bidang *capital budgeting* yang memiliki pengaruh yang besar terhadap perkembangan rumah sakit di masa yang akan datang.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini yakni konsep *new publik management* (NPM), menurut Mahmudi (2015:34) bahwa *new publik management* merupakan teori manajemen publik yang beranggapan bahwa praktik manajemen sektor swasta adalah lebih baik dibandingkan dengan praktik manajemen sektor publik. Penerapan konsep *new publik management* dapat dipandang sebagai suatu bentuk modernisasi atau reformasi manajemen dan administrasi publik dan dengan penilaian tersebut juga telah mengubah peran pemerintah terutama dalam hal hubungan antara pemerintah dengan masyarakat.

ngamati dari teori yang dikemukakan oleh Mahmudi (2015) melalui *new publik management* maka yang menjadi obyek dalam penelitian ini rumah sakit Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, dimana perlu



dilakukan analisis kelayakan. Tujuan dibangunnya Rumah Sakit Umum di lintas batas Kabupaten Bone, Kabupaten Sinjai, dan Kabupaten Soppeng yakni untuk mendekatkan akses layanan, agar semua masyarakat yang berada di lintas batas dapat di rujuk langsung Di Rumah sakit tersebut, tanpa perlu lagi pergi kerumah sakit induknya, sehingga dalam menghadapi semakin besarnya tantangan pelayanan kesehatan masyarakat yang mengharapkan pelayanan yang cepat, nyaman, efisien dan efektif maka perlu dilakukan studi untuk penilaian kelayakan dengan adanya rencana pembangunan rumah sakit.

Berdasarkan *riset gap* dan permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti tertarik memilih judul : **“Kajian Kelayakan Rumah Sakit dengan Pendekatan *Capital Budgeting*”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : “Apakah kelayakan pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan dengan metode pendekatan *capital budgeting* dikatakan layak atau tidak layak untuk dilaksanakan.”

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah : untuk menganalisis kelayakan pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan dengan melalui pendekatan *capital budgeting*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai



1.4.1 Kegunaan Teoritis

- a. Untuk menambah wawasan pengetahuan dan pola pikir bagi peneliti mengenai masalah studi kelayakan investasi rumah sakit dengan pendekatan *capital budgeting*.
- b. Sebagai bahan referensi bagi peneliti yang akan melakukan penelitian mengenai studi kelayakan pendirian rumah sakit dengan menggunakan pendekatan *capital budgeting*.

1.4.2 Kegunaan Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan informasi yang konstruktif untuk dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Rumah Sakit Pemerintah di Kabupaten Bone dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di bidang kesehatan melalui pertimbangan layak atau tidaknya pendirian rumah sakit.
- b. Diharapkan bagi peneliti lain yang akan datang agar melakukan penelitian mengenai studi kelayakan usaha, agar dapat mengetahui aturan-aturan dalam melakukan kegiatannya.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Agar pembahasan pada penelitian ini tidak terlalu luas, maka peneliti akan mencoba membatasi pada ruang lingkup penelitian. Penelitian ini akan membahas Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) suatu Rumah Sakit Pemerintah di Kabupaten Bone meliputi : *Cash flow, Net Present Value, Internal Rate of Return, Payback Period, Present Value* dari *Net Cash Inflow* dan *Accounting Rate of Return*.



1.6 Definisi dan Istilah

Untuk menghindari kesalahan dalam memahi judul penelitian, maka peneliti sangat perlu untuk menjelaskan terlebih dahulu yang dimaksud dengan definisi istilah untuk masing-masing variabel tersebut adalah:

1. *Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di rumah sakit Pemerintah Kabupaten Bone dalam suatu periode tertentu.
2. Metode *net present value (NPV)* adalah metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang.
3. Metode *internal rate of return (IRR)* adalah tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan di terima (*PV of future proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*).
4. *Payback Period* (Periode Pengembalian) adalah suatu metode untuk mengetahui berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana yang diinvestasikan pada suatu proyek
5. Metode *profitability index (PI)* metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang
6. *Accounting Rate of Return* atau sering disingkat dengan ARR adalah suatu metode analisis yang mengukur besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penyusunan tesis ini maka dibagi kedalam bab, yang didalamnya terdiri dari beberapa sub bab yang dapat

sebagai berikut :



Bab I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan pengertian studi kelayakan bisnis, tujuan studi kelayakan bisnis, lembaga-lembaga yang memerlukan studi kelayakan, Teori Stewardship, pengertian investasi, metode penilaian investasi, pengertian *cash flow*, pengertian studi kelayakan investasi, aspek-aspek yang dikaji dalam studi kelayakan, pengertian rumah sakit, pengertian biaya relevan, pengertian *capital budgeting* serta tinjauan empiris.

Bab III KERANGKA PIKIR

Bab ini berisikan kerangka pikir

Bab IV METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan rancangan penelitian, situs dan waktu penelitian, populasi sampel dan pengambilan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, variabel penelitian dan definisi operasional, teknik analisis data.

Bab V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan gambaran umum rumah sakit pemerintah Kabupaten Bone, analisis kelayakan investasi, analisis *Net Present Value* (NPV), analisis *Payback Periode* (PP), *Internal Rate Of Return* (IRR), *Average Rate of Return* (ARR), *Profitability indeks* (PI), Analisis Sensitivitas.

Bab VI PENUTUP

Pada bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran yang dianggap perlu dalam penelitian ini..



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori dan Konsep

Kajian pustaka merupakan variabel yang menentukan dalam suatu penelitian, karena akan menentukan arah dari tujuan dan hasil penelitian. Kajian pustaka berfungsi memberikan landasan teoritis tentang mengapa penelitian tersebut perlu dilakukan dalam kaitannya dengan kerangka penelitian. Pengertian kajian pustaka pada umumnya berupa ringkasan/rangkuman teori-teori yang dikemukakan dari sumber bacaan (literatur) dan ada kaitannya dengan tema yang akan dibahas dalam penelitian.

2.1.1 Teori *Stewardship*

Teori ini berdasar pada pertimbangan-pertimbangan yang terkait dengan motivasi manajer. Seorang eksekutif manajer dalam teori ini dianggap bukan sebagai pihak yang *opportunistic*, yang mana secara esensi mereka hanya melakukan pekerjaan dengan baik untuk menjadi pengurus yang baik bagi seluruh asset yang dimiliki perusahaan.

Stewardship theory dibangun di atas asumsi filosofis mengenai sifat manusia yakni bahwa manusia pada hakekatnya dapat dipercaya, mampu bertindak dengan penuh tanggung jawab, memiliki integritas dan kejujuran terhadap pihak lain. Inilah yang tersirat dalam hubungan yang dikehendaki para pemegang saham. Dengan kata lain, *stewardship theory* memandang manajemen sebagai dapat di percaya untuk bertindak dengan sebaik-baiknya bagi publik maupun stakeholder.

Menurut Tumewu (2014 :4) Teori *stewardship* mengasumsikan hubungan antara kesuksesan organisasi dengan kepuasan pemilik. *Steward* akan



melindungi dan memaksimalkan kekayaan organisasi dengan kinerja perusahaan, sehingga dengan demikian fungsi utilitas akan maksimal. Asumsi penting dari *stewardship* adalah manajer meluruskan tujuan sesuai dengan tujuan pemilik. Namun demikian tidak berarti *steward* tidak mempunyai kebutuhan hidup

Masalah keagenan potensial untuk terjadi dalam perusahaan di mana manajer memiliki kurang dari seratus persen saham perusahaan. Dalam perusahaan perseorangan, pemilik sekaligus sebagai manajer akan selalu bertindak memaksimalkan kemakmuran mereka, dan meminimumkan pengeluaran yang tidak diperlukan (misalnya pembelian mobil mewah, pembelian pesawat pribadi). Tetapi, jika pemilik perusahaan kemudian menjual sebagian saham kepada investor lain, maka muncullah masalah keagenan. Di perusahaan besar, problem keagenan sangat potensial terjadi karena proporsi kepemilikan perusahaan oleh manajer relatif kecil. Dalam kenyataannya tidak jarang tindakan manajer bukannya memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melainkan memperbesar skala perusahaan dengan cara ekspansi atau membeli perusahaan lain. Motif utamanya adalah dengan semakin besarnya skala perusahaan, dengan alasan akan meningkatkan keamanan posisi manajer dari ancaman pengambilalihan oleh perusahaan lain. Perusahaan lain akan kesulitan untuk melakukan pengambil alihan. Alasan lain adalah untuk meningkatkan kekuatan, status, dan gaji manajer. Di samping itu juga menciptakan kesempatan bagi manajer level menengah dan level bawah.

Kaitannya teori *stewardship* dalam penelitian ini adalah *steward* menggambarkan sebagai situasi para pimpinan tidak termotivasi oleh tujuan individu, akan tetapi lebih termotivasi pada sasaran utama untuk kepentingan

sehingga *steward* akan bertindak dengan baik sesuai dengan keinginan (Bernstein *et al.*, 2016) Sebagai *steward* pemerintah akan mengupayakan pemerintah secara efisien dan akuntabel, sehingga keuangan Negara



terkelola dengan baik, sehingga dapat mencapai tujuan pemerintah dalam rangka meningkatkan integritas pelayanan publik melalui pengelolaan keuangan negara sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Selanjutnya, Gudono (2015 : 146) menyatakan bahwa bahwa *stewardship theory* merupakan teori yang relatif baru dibandingkan dengan teori keagenan. Gudono menjelaskan juga mengenai perbedaan kedua teori tersebut. Kedua teori ini sama-sama membahas masalah tata kelola atas amanah yang diberikan prinsipal kepada agen, namun keduanya banyak berbeda dari sisi asumsi *model of man* (khususnya mengenai agen) yang mereka gunakan. *Model of man* yang melandasi teori keagenan adalah agen yang lebih mementingkan dirinya sendiri dan selalu berusaha memaksimalkan keuntungan pribadinya

Berkaitan dengan hal di atas, tema sentral teori keagenan adalah konflik kepentingan antara pemegang saham dan manager. Manager tidak mau tahu dalam mempertimbangkan untung rugi dalam bekerja untuk kepentingan prinsipalnya. Sebaliknya *model of man* dalam teori pengelolaan adalah aktor yang memiliki motivasi instrinsik untuk maju. Teori pengelolaan manajer mungkin saja melakukan kegiatan yang tidak atau kurang rewarding karena steward merasa pekerjaan tersebut sudah menjadi tugasnya.

Masalah mendasar dalam teori *stewardship* adalah bagaimana menciptakan struktur organisasi yang bisa membantu manager untuk membuat keputusan serta pilihan-pilihan tindakan untuk mengoptimalkan kinerja pemerintah. Hal ini karena dalam teori pengelolaan tidak ada masalah inheren yang terkait dengan motivasi kerja atau konflik kepentingan antara pemerintah (*steward*) dengan rakyat (*principal*)



2.1.2 Studi Kelayakan Bisnis

2.1.2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Proyek investasi pada umumnya membutuhkan dana yang tidak sedikit dan berpengaruh bagi perusahaan dalam jangka waktu yang panjang, karena itu perlu dilakukan studi kelayakan bisnis agar dana yang telah diinvestasikan tidak terbuang percuma. Studi kelayakan bisnis dapat diartikan sebagai penelitian tentang akan didirikan atau perluasan suatu proyek guna mengetahui apakah layak atau tidaknya proyek tersebut dilaksanakan atau menguntungkan. Studi kelayakan bisnis bila dilakukan secara professional akan dapat berperan penting dalam proses pengambilan keputusan investasi.

Menurut Kasmir & Jakfar (2017 : 7), Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Sedangkan bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengertian Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah suatu penelitian atau analisis yang dilakukan untuk mengetahui apakah rencana bisnis ini dapat dinyatakan layak atau tidak melalui beberapa faktor, baik melalui faktor internal maupun faktor eksternal. Selanjutnya pengertian Studi kelayakan bisnis menurut Umar (2013: 8) adalah penelitian terhadap perencanaan bisnis dan tidak

nganalisis kelayakan bisnis untuk dimulai. Tapi juga dijalankan secara mencapai keuntungan yang optimal dalam waktu yang telah ditentukan.



Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Dengan demikian, studi kelayakan juga sering disamakan dengan *Feasible Study* karena merupakan suatu bahan dalam mempertimbangkan dan mengambil suatu keputusan, apakah suatu gagasan usaha atau bisnis yang telah direncanakan akan dilaksanakan atau ditolak.

Pengertian dari layak adalah dimana suatu bisnis atau gagasan usaha dapat memberikan suatu manfaat. Aspek-aspek yang umumnya perlu dinilai dalam penyusunan studi kelayakan antara lain: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik, aspek manajemen, aspek lingkungan hidup, aspek keuangan, dan aspek hukum. Maka, proyek atau gagasan usaha yang dinyatakan layak dari segi ekonomi, dalam pelaksanaannya sangat langka mengalami kegagalan kecuali disebabkan oleh faktor-faktor yang tidak bisa dikendalikan seperti: kebakaran, gempa bumi, banjir, dan berbagai bencana alam lainnya yang tidak bisa dikendalikan oleh manusia. Studi kelayakan ini merupakan suatu pedoman, baik dalam memulai suatu rencana produksi sampai dengan menentukan tenaga kerja yang diperlukan. Layaknya gagasan usaha atau bisnis dalam sebuah studi kelayakan hanya berlaku bila usaha yang dijalankan sesuai dengan yang diatur dalam studi kelayakan dan tidak ada jaminan kegiatan usaha akan bermanfaat bagi kegiatan usaha yang dijalankan tidak sesuai dengan rencana kegiatan yang sudah ditentukan dalam studi kelayakan.

Suliyanto (2010:3) menyatakan Studi kelayakan bisnis merupakan

yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk



dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan

Sunyoto (2014 :2), studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidaknya bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Studi kelayakan biasanya digolongkan menjadi dua bagian yang berdasarkan pada orientasi yang diharapkan oleh satu perusahaan yaitu berdasarkan orientasi laba dan orientasi tidak pada laba (sosial).

Husnan dan Muhammad (2014 : 4) mengatakan bahwa studi kelayakan bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek bisnis (biasanya merupakan proyek investasi bisnis) dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas, ada juga yang mengartikan dalam artian yang lebih luas.

Menurut Ibrahim (2013 : 1), mengemukakan pengertian studi kelayakan bisnis yaitu kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha atau proyek. Maksud dari layak atau tidak layak tersebut adalah melakukan perkiraan bahwa bisnis bisa atau tidak bisa menghasilkan keuntungan yang layak bila telah dioperasikan.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Dengan demikian, studi

juga sering disamakan dengan *Feasible Study* karena merupakan an dalam mempertimbangkan dan mengambil suatu keputusan, apakah asan usaha atau bisnis yang telah direncanakan akan dilaksanakan



atau ditolak. Pengertian dari layak adalah dimana suatu bisnis atau gagasan usaha dapat memberikan suatu manfaat. Aspek-aspek yang umumnya perlu dinilai dalam penyusunan studi kelayakan antara lain: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik, aspek manajemen, aspek lingkungan hidup, aspek keuangan, dan aspek hukum.

Maka, proyek atau gagasan usaha yang dinyatakan layak dari segi ekonomi, dalam pelaksanaannya sangat langka mengalami kegagalan kecuali disebabkan oleh faktor-faktor yang tidak bisa dikendalikan seperti: kebakaran, gempa bumi, banjir, dan berbagai bencana alam lainnya yang tidak bisa dikendalikan oleh manusia. Studi kelayakan ini merupakan suatu pedoman, baik dalam memulai suatu rencana produksi sampai dengan menentukan tenaga kerja yang diperlukan. Layaknya gagasan usaha atau bisnis dalam sebuah studi kelayakan hanya berlaku bila usaha yang dijalankan sesuai dengan yang diatur dalam studi kelayakan dan tidak ada jaminan kegiatan usaha akan bermanfaat bagi kegiatan usaha yang dijalankan tidak sesuai dengan rencana kegiatan yang sudah ditentukan dalam studi kelayakan.

2.1.2.2 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis adalah sebuah penelitian yang harus dilakukan sebelum menjalankan suatu bisnis ataupun proyek. Hal tersebut dilakukan untuk mengurangi ancaman kerugian yang akan diterima oleh pebisnis. Studi kelayakan bisa dikatakan seperti sebuah *planning* (perencanaan) sebelum diwujudkan sebuah acara atau pagelaran. Studi kelayakan sebagai sebuah pengetahuan tentu memiliki tujuan yang harus diketahui oleh para pengananya. Tidak perlu berlama-

lalu dengan beberapa tujuan dari studi kelayakan yang dilihat dari pendapat Akfar (2017 : 13), ada lima tujuan dari studi kelayakan bisnis, yaitu :



1. Menghindari resiko kerugian.

Untuk mengatasi risiko kerugian dimasa yang akan datang, karena di masa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini, fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan risiko yang tidak kita inginkan, baik risiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

2. Memudahkan perencanaan.

Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana lokasi proyek akan dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasi jika terjadi penyimpangan.

3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan.

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus dikerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

4. Memudahkan pengawasan.

Dengan telah dilaksanakannya suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah



5. Memudahkan pengendalian.

Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke rel yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

Demikianlah, beberapa tujuan baik dari studi kelayakan yang wajib dilakukan. Tidak ada salahnya untuk berjaga-jaga, karena apa yang di jalankan melibatkan banyak modal. Bukan hanya finansial, juga mental. Ada baiknya, mengetahui lahan pertempuran terlebih dahulu untuk kemudian bertarung didalamnya dengan para pejuang lainnya.

Husnan dan Muhammad, (2014:7) mengatakan bahwa tujuan dilakukannya Studi Kelayakan adalah untuk menghindari terlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan risiko kegagalan suatu proyek bisnis yang menyangkut investasi dalam jumlah besat.

Dari penjelasan tersebut menjelaskan bahwa tujuan utama dari Studi Kelayakan Bisnis adalah untuk mengetahui apakah ide bisnis tersebut layak untuk diterapkan. Jika ide bisnis terbukti layak, selanjutnya dapat menyusun sebuah rencana bisnis dan untuk mendapatkan dukungan finansial atau modal.

Banyak sebab yang mengakibatkan suatu usaha ternyata kemudian menjadi tidak menguntungkan (gagal). Sebab itu bisa terwujud karena adanya kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, dalam memperkirakan teknologi yang dipakai, kesalahan dalam akan kontinuitas bahan baku, kesalahan dalam memperkirakan tenaga kerja dengan tersedianya tenaga kerja yang ada. Sebab lain



bisa berasal dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendalikan (Husnan dan Suwarsono, 2014 :6)

Untuk itulah studi tentang kelayakan ekonomi suatu proyek menjadi sangat penting. Semakin besar skala investasi semakin penting studi ini. Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap keseluruhan, apabila dari studi pendahuluan tersebut sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan mungkin tidak perlu lagi dilakukan.

2.1.2.3 Lembaga-Lembaga Yang Memerlukan Studi Kelayakan

Hasil penilaian melalui studi kelayakan ini sangat diperlukan dan dibutuhkan oleh berbagai pihak, terutama pihak-pihak yang berkepentingan terhadap suatu usaha atau proyek yang akan dijalankan. Sehingga beberapa lembaga berikut ini adalah lembaga-lembaga yang paling memerlukan studi kelayakan: (Kasmir dan Jakfar, 2017 : 14) yaitu :

a. Pemilik usaha

Para pemilik perusahaan tentunya akan sangat berkepentingan dengan hasil studi kelayakan. Hal ini dikarenakan para pemilik tentunya tidak mau dana yang telah dikeluarkan akan mengalami kerugian. Oleh karena itu pemilik usaha tentunya akan mempelajari hasil dari studi kelayakan, apakah akan memberikan keuntungan atau tidak. ‘

b. Kreditor

Kreditor atau bank peminjaman dana tentunya akan sangat berkepentingan juga apabila usaha yang dijalankan didanai olehnya. Bank atau lembaga

lainnya tentu tidak akan mau apabila kreditnya macet dikarenakan yang didanainya ternyata tidak layak untuk dijalankan. Oleh karena itu usaha-usaha tertentu pihak perbankan akan melakukan studi kelayakan



terlebih dahulu secara mendalam sebelum pinjaman diberikan kepada pihak peminjam.

c. Pemerintah

Bagi pemerintah pentingnya studi kelayakan adalah untuk meyakinkan dan menganalisis apakah bisnis yang akan dijalankan memberikan manfaat baik bagi perekonomian secara umum. Kemudian bisnis juga harus memberikan manfaat kepada masyarakat luas, contohnya adalah penyediaan lapangan pekerjaan. Pemerintah ini juga tentunya berharap bahwa bisnis ini tidak akan berdampak buruk bagi lingkungan.

d. Masyarakat luas

Bagi masyarakat luas tentunya dengan ada bisnis atau usaha baru tentunya akan memberikan manfaat seperti dibukanya lapangan pekerjaan baru. Kemudian manfaat lainnya adalah terbukanya wilayah tersebut dari ketertutupan atau terisolasi.

e. Manajemen

Hasil dari studi kelayakan bisnis merupakan ukuran kinerja bagi pihak manajemen perusahaan untuk menjalankan apa-apa yang sudah ditugaskan. Kinerja ini dapat dilihat dari pencapaian hasil perusahaan dengan ramalan yang telah dilakukan. Hal ini tentu akan membuat terlihatnya prestasi kerja pihak manajemen yang menjalankan usaha.

Umar (2013 : 19) mengemukakan bahwa pihak-pihak yang membutuhkan laporan studi kelayakan, adalah :

1. Investor

2. Kreditor

Manajemen Perusahaan

Pemerintah dan Masyarakat

Perusahaan Pembangunan.



Selanjutnya akan diuraikan satu-persatu mengenai pihak-pihak yang membutuhkan studi kelayakan, yaitu :

1. Investor

Jika hasil studi kelayakan yang telah dibuat ternyata layak direalisasikan, pemenuhan kebutuhan akan pendanaan dapat mulai dicari. Misalnya dengan mencari investor atau pemilik modal yang mau turut serta menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan itu. Sudah tentu calon investor ini akan mempelajari laporan studi kelayakan yang telah dibuat karena calon investor mempunyai kepentingan langsung tentang keuntungan yang diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang akan ditanamkannya.

2. Kreditor

Pendanaan proyek dapat juga dipinjam dari bank. Pihak bank, sebelum memutuskan untuk memberikan kredit atau tidak, perlu mengkaji ulang studi kelayakan yang telah dibuat, termasuk mempertimbangkan sisi-sisi lain, misalnya bonafiditas dan tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan.

3. Manajemen Perusahaan

Studi kelayakan dapat dibuat oleh pihak eksternal perusahaan maupun pihak internal perusahaan (sendiri). Terlepas dari siapa yang membuat, pembuatan proposal ini merupakan upaya dalam rangka merealisasikan ide proyek yang ujung-ujungnya bermuara pada peningkatan usaha untuk meningkatkan laba perusahaan. Sebagai pihak yang menjadi *project leader*, sudah tentu pihak manajemen perlu mempelajari studi kelayakan itu, misalnya dalam hal pendanaan, berapa yang dialokasikan dari modal sendiri, rencana pendanaan dari investor dan dari kreditor.

ntah dan Masyarakat

sunan studi kelayakan perlu memperhatikan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah karena bagaimanapun pemerintah dapat



secara langsung maupun tidak langsung, mempengaruhi kebijakan. Penghematan devisa negara, penggalakan ekspor nonmigas dan pemakaian tenaga kerja massal merupakan contoh-contoh kebijakan pemerintah disektor ekonomi.

5. Bagi Tujuan Pembangunan.

Dalam menyusun studi kelayakan perlu juga dianalisis manfaat yang akan didapat dan biaya yang akan ditimbulkan oleh proyek terhadap perekonomian nasional. Aspek-aspek yang perlu dianalisis untuk mengetahui biaya dan manfaat tersebut antara lain ditinjau dari aspek Rencana Pembangunan Nasional. Distribusi nilai tambah pada seluruh masyarakat, nilai investasi per tenaga kerja, pengaruh sosial, serta analisis kemanfaatan dan beban sosial.

2.1.3 Investasi

2.1.3.1 Pengertian Investasi

Setiap perusahaan yang akan mengerjakan suatu proyek, haruslah terlebih dahulu mencermati usulan proyek tersebut. Usulan proyek yang paling menguntungkan merupakan tujuan dari semua perusahaan, untuk mengetahui proyek tersebut menguntungkan atau layak diterima, perusahaan harus melakukan analisis terhadap kelayakan proyek dengan menggunakan salah satu teknik dalam manajemen keuangan. *Capital Budgeting* merupakan metode dalam manajemen keuangan untuk menganalisis kelayakan suatu proyek.

Investasi adalah pemberian sesuatu untuk di tanamkan agar dapat menghasilkan sesuatu. Sebuah investasi diperlukan untuk kegiatan berjaga-jaga menghadapi sesuatu yang tidak terduga, dan bisa juga untuk memenuhi hidup, untuk memperoleh sebuah investasi maka di perlukan sebuah modal di sini dapat berupa uang, dan motivasi atau semangat, oleh karena



itu sebuah investasi tidak dapat terlepas dari suatu kegiatan bisnis dan merupakan aspek yang utama untuk lahirnya suatu calon usaha.

Melihat bahwa sebuah calon usaha diperlukan sebuah investasi yang tidak mudah di peroleh, maka sebelum memulai segala sesuatunya di perlukan sebuah studi kelayakan bisnis atau proyek. Dengan demikian studi kelayakan bisnis bisa diartikan mempunyai tujuan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan, atau meminimalkan kegagalan suatu proyek dan bidang usaha yang akan dilakukan.

Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan ke dalam suatu asset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang. Dilihat dari jangka waktunya, investasi dibedakan ke dalam investasi pada aktiva riil misalnya investasi dalam bentuk tanah, gedung, mesin dan peralatan-paralatan. Adapun investasi pada aktiva non-riil misalnya investasi dalam bentuk surat-surat berharga.

Menurut Rangkuti (2012 : 1) investasi itu sendiri bias berbentuk investasi bisnis maupun investasi dalam kegiatan sosial, baik berupa pengembangan bisnis yang sudah ada atau membuat bisnis yang sama sekali baru. Kegiatan investasi adalah tindakan mengeluarkan sejumlah dana dalam jumlah tertentu dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau manfaat yang lebih besar dimasa mendatang, baik keuntungan material maupun non material.

Investasi merupakan kebutuhan modal kerja tambahan yang diperlukan dalam pendirian perusahaan. Jadi investasi adalah modal sendiri dan kekurangannya dapat dipenuhi dengan dana pinjaman dari lembaga keuangan

bank atau penanaman modal lainnya dengan memperhitungkan jangka pengembalian dan suku bunga yang diperlukan.



Menurut Murdifin dan Salim (2010:5) Investasi secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva riil (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang. Investasi menurut Husnan dan Muhammad (2014:5) adalah: suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya, baik proyek raksasa ataupun proyek kecil untuk memperoleh manfaat pada masa yang akan datang. Pada umumnya manfaat ini dalam bentuk nilai uang, sedang modal, bisa saja berbentuk bukan uang, misalnya tanah, mesin bangunan dan lain-lain.

Martono dan Harjito (2014:138) mengatakan investasi adalah penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan dimasa yang akan datang. Pengertian yang sama dikemukakan oleh Harjito (2015:138) menyatakan bahwa dilihat dari jangka waktunya, investasi dibedakan menjadi 3 macam yaitu investasi jangka pendek, investasi jangka menengah dan investasi jangka panjang. Dilihat dari jenis aktivanya, investasi dibedakan kedalam 2 jenis yaitu investasi pada aktiva riil dan investasi dalam aktiva non-riil. Investasi dalam aktiva riil misalnya investasi dalam tanah, gedung, mesin dan peralatan-peralatan. Sedangkan investasi dalam aktiva non-riil misalnya investasi kedalam surat-surat berharga.

Salah satu fungsi dari manajemen keuangan adalah investasi. Investasi menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2018) dalam Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) adalah : "Suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan (*Accretion of wealth*) melalui distribusi hasil investasi (seperti: bunga,

dividen dan uang sewa), untuk apresiasi nilai investasi atau untuk manfaat perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui perdagangan".



Kasmir dan Jakfar (2017 : 4) investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, oleh karena itu investasi pun dibagi dalam beberapa jenis. Dalam praktiknya, jenis investasi dibagi 2 macam yaitu :

1. Investasi Nyata (*Real Investment*) Investasi nyata atau real investment merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed assets*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin.
2. Investasi Finansial (*Financial Investment*) Investasi finansial atau financial investment merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

Investasi dapat diartikan pula sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik ataupun nonfisik, seperti proyek pendirian pabrik jalan, jembatan, pembangunan gedung dan proyek penelitian dan pengembangan.

Secara umum pengertian proyek adalah kegiatan yang melibatkan berbagai sumber daya yang terhimpun dalam suatu wadah (organisasi) tertentu dalam jangka waktu tertentu untuk melakukan kegiatan yang telah ditetapkan sebelumnya atau untuk mencapai sasaran tertentu. Kegiatan proyek biasanya dilakukan untuk berbagai bidang antara lain :

Pembangunan fasilitas baru, Artinya merupakan kegiatan yang benar-benar baru dan belum pernah ada sebelumnya, sehingga ada penambahan usaha baru. Perbaikan fasilitas yang ada, Merupakan kelanjutan dari usaha yang sudah ada sebelumnya. Artinya sudah ada kegiatan sebelumnya, namun perlu ada penambahan dan perbaikan yang diinginkan.

penelitian dan pengembangan, Merupakan kegiatan penelitian yang dilakukan untuk suatu fenomena yang muncul di masyarakat, kemudian



dikembangkan sedemikian rupa sesuai keinginan yang diharapkan. Dalam praktiknya, timbulnya suatu proyek disebabkan oleh berbagai faktor antara lain:

1. Adanya permintaan pasar, Artinya ada suatu kebutuhan dan keinginan dalam masyarakat yang harus disediakan. Hali ini disebabkan karena adanya jenis produk yang tersedia belum mencukupi atau memang belum ada sama sekali.
2. Untuk meningkatkan kualitas produk, Bagi perusahaan tertentu proyek dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas atau mutu suatu produk. Hal ini dilakukan karena tingginya tingkat persaingan yang ada.
3. Kegiatan pemerintah, Artinya merupakan kehendak pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat atas suatu produk atau jasa, sehingga perlu disediakan berbagai produk melalui proyek-proyek tertentu.

Kemudian, pengertian bisnis adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan tujuan dan target yang diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya. Keuntungan merupakan tujuan utama dalam dunia bisnis, terutama bagi pemilik bisnis baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Bentuk keuntungan yang diharapkan lebih banyak dalam bentuk finansial. Besarnya keuntungan telah ditetapkan sesuai target yang diinginkan sesuai dengan batas waktunya. Bidang usaha yang digeluti beragam mulai dari perdagangan, pariwisata, industry, agrobisnis, atau jasa-jasa lainnya.

Kasmir dan Jakftar (2017:5), investasi adalah mengorbankan uang sekarang untuk uang di masa yang akan datang. Dari pengertian ini terkandung dua atribut penting di dalam investasi, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu.

Mengorbankan uang artinya menanamkan sejumlah dana (uang) dalam suatu

at sekarang atau saat investasi dimulai. Kemudian mengharapkan
 llian investasi dengan disertai tingkat keuntungan yang diharapkan di
 y akan datang.



Ada empat faktor penting yang harus dipertimbangkan dalam melakukan investasi, yaitu:

1. Modal yaitu berapa banyak dana yang diperlukan untuk melakukan investasi sampai perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang lebih dari investasi yang dikeluarkan.
2. Tingkat pengembalian yaitu berapa persen tingkat keuntungan yang bisa diperoleh dari modal yang dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu.
3. Tingkat resiko yaitu berapa besar kemungkinan terjadinya kerugian yang dapat mengurangi jumlah modal bahkan menghabiskan modal perusahaan.
4. Arus dana yaitu seberapa cepat dana dalam bentuk uang kas secara fisik yang dapat ditarik dari modal yang sudah disetor.

Warsono (2013 : 163) mengemukakan bahwa : “Investasi adalah sebagai proses pengambilan keputusan yang berbentuk aktiva tetap untuk jangka panjang.” Sebelum proyek investasi dievaluasi dan dilaksanakan, perlu diidentifikasi jenis usulan investasinya.

Jenis usulan investasi biasanya dikelompokkan kedalam empat golongan :

1. Usulan Investasi Penggantian (*Replacement*)

Usulan investasi penggantian dilakukan apabila suatu aktiva tetap sudah habis umur ekonomisnya. Apabila suatu aktiva tetap sudah habis umur ekonomisnya dan tetap digunakan justru akan menyebabkan pemborosan. Tujuan dari usulan investasi penggantian ini adalah untuk mempertahankan efisiensi atau bahkan untuk meningkatkan efisiensi, sehingga dengan demikian dapat diperoleh penghematan biaya operasinya. Pada keputusan investasi penggantian ini, biasanya akan diperoleh derajat kepastian/keyakinan yang

karena untuk estimasi yang berkaitan dengan biaya dan pendapatan, ya data dan informasi yang dibutuhkan cukup tersedia.



2. Usulan Investasi Perluasan (*Expansion*)

Perluasan usaha dapat dilakukan dengan menambah kapasitas produksi yang sudah ada dengan cara menambah mesin-mesin yang digunakan atau dengan membuka cabang baru. Ciri utama perluasan usaha adalah menambah kapasitas untuk lini produk yang sudah ada. Perluasan ini kadang-kadang dilakukan bersamaan dengan usulan investasi penggantian, misalnya sebuah mesin yang yang habis umur ekonomisnya dan tidak efisien lagi diganti dengan mesin baru yang mempunyai kapasitas produksi lebih besar.

Usulan investasi penggantian dan perluasan terhadap peralatan produksi, misalnya alat lama diganti dengan alat baru yang lebih canggih, biasanya berasal dari bagian produksi. Keputusan perluasan mengandung derajat ketidakpastian yang kadang-kadang sangat tinggi, tetapi perusahaan dapat mengacu dari pengalaman di waktu yang lalu (misalnya, besarnya penjualan dan biaya-biaya operasinya).

3. Usulan Investasi Pertumbuhan (*Growth*)

Usulan investasi ini dilakukan dengan cara membuka lini produk baru. Misalnya saat ini lini produk yang ada adalah lini produk rokok dan ada rencana untuk membuka lini produk elektronik, maka usulan investasi ini disebut dengan usulan investasi pertumbuhan. Untuk produk baru, pengajuan rencana investasi biasanya berasal dari bagian pemasaran. Dalam usulan investasi ini, pengalaman perusahaan sebagai dasar pengambilan keputusan relatif kecil. Jika ada, maka dapat dikatakan sedikit. Dalam situasi seperti ini, setiap estimasi harus diperlakukan sebagai perkiraan yang sangat kasar.

4. Usulan Investasi Lain-Lain

investasi lain-lain adalah usulan investasi yang tidak termasuk dalam golongan tersebut, seperti pengeluaran dana untuk memenuhi standar tertentu yang dituntut, misalnya investasi untuk pemasangan alat pemanas



pendingin, pemasangan sistem musik yang ditujukan untuk meningkatkan moral para karyawan. Usulan investasi ini, dapat juga dilakukan karena adanya tuntutan dari pihak ekstern, misalnya peraturan pemerintah, yang berupa pembelian alat pengendali polusi, dengan tujuan untuk mengurangi polusi yang diakibatkan oleh operasi pabrik perusahaan.

Menurut Sjahrial (2011:20) secara umum investasi jangka panjang dapat dikelompokkan menjadi empat macam, yaitu:

1. Investasi Penggantian (*Replacements*)

Investasi penggantian asset karena sudah usang atau karena adanya teknologi yang baru.

2. Investasi Perluasan (*Expansion*)

Investasi perluasan berupa penambahan kapasitas produksi karena adanya kesempatan usaha yang lebih baik.

3. Investasi Pertumbuhan (*Growth*)

Investasi pertumbuhan menyangkut penambahan produk baru atau diversifikasi produk.

4. Investasi Lain-lain (*Others*)

Investasi lain yang tidak termasuk kedalam ketiga kategori tersebut meliputi peralatan pengendalian polusi dan investasi peningkatan keselamatan kerja.

Yulianto (2011:51) dilihat dari segi keterkaitan antar investasi, dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu investasi yang bersifat saling meniadakan atau mutually exclusive dan investasi yang independen. Independen project adalah proyek atau investasi yang berdiri sendiri, dalam pengertian bahwa diterimanya usulan investasi yang satu tidak akan mempengaruhi atau menghilangkan

an proyek yang lain. Apabila perusahaan memiliki jumlah uang yang terbatas untuk diinvestasikan, maka keseluruhan independen projects yang memenuhi kriteria minimum yang ditetapkan oleh perusahaan sehubungan



dengan investasi yang dilakukannya dapatlah diterima. Sebaliknya, *mutually exclusive projects* adalah proyek-proyek yang mempunyai fungsi yang sama. Diterimanya salah satu proyek atau kelompok yang *mutually exclusive* yang lain.

Menurut Halim (2014:4) mengemukakan definisi investasi merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang. Umumnya investasi dibedakan menjadi dua, yaitu investasi pada aset riil (*real asset*). Investasi pada aset-aset finansial dilakukan di pasar uang, misalnya berupa sertifikat deposito, *commercial paper*, surat berharga pasar uang, dan lainnya.

Investasi juga dapat dilakukan di pasar modal, misalnya berupa saham, obligasi, *warrant*, opsi dan lain-lain. Sedangkan investasi pada aset-aset riil dapat berbentuk pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, pembukaan perkebunan dan lainnya.

Asal-usul investasi tidak mesti berasal dari bagian keuangan. Namun investasi juga dapat berasal dari bagian pemasaran (misal, membuka jaringan distribusi baru), bagian produksi (mengganti mesin lama dengan mesin baru), dan melibatkan berbagai bagian (meluncurkan produk baru, mendirikan pabrik baru). Sebuah investasi diperlukan untuk kegiatan berjaga-jaga dalam menghadapi peristiwa usaha yang tidak terduga, dan bisa juga untuk memenuhi kebutuhan hidup. Untuk memperoleh investasi diperlukan modal dasar, yaitu dapat berupa uang, motivasi atau semangat. Oleh karena itu sebuah investasi tidak dapat terlepas dari suatu kegiatan bisnis dan merupakan aspek yang utama untuk lahirnya suatu usaha.

Menurut Fahmi (2014: 264), menyatakan bahwa investasi merupakan

an sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh
n di masa mendatang. Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan
apat disimpulkan bahwa asal-usul investasi tidak mesti berasal dari



bagian keuangan. Namun investasi juga dapat berasal dari bagian pemasaran (misal, membuka jaringan distribusi baru), bagian produksi (mengganti mesin lama dengan mesin baru), dan melibatkan berbagai bagian (meluncurkan produk baru, mendirikan pabrik baru).

Sebuah investasi diperlukan untuk kegiatan berjaga-jaga dalam menghadapi peristiwa usaha yang tidak terduga, dan bisa juga untuk memenuhi kebutuhan hidup. Untuk memperoleh investasi diperlukan modal dasar, yaitu dapat berupa uang, motivasi atau semangat. Oleh karena itu sebuah investasi tidak dapat terlepas dari suatu kegiatan bisnis dan merupakan aspek yang utama untuk lahirnya suatu usaha.

2.1.3.2 Metode Penilaian Investasi

Dalam melakukan investasi, dilakukan evaluasi terhadap proyek yang layak atau *favourable* untuk dilaksanakan, sebelum perlu dikumpulkan informasi yang relevan. Dalam keputusan investasi ada dua alternatif, yaitu menolak atau menerima usulan investasi. Untuk mengevaluasi keputusan investasi tersebut, dibicarakan beberapa metode dikemukakan oleh Musthafa (2017 : 70) sebagai berikut :

1. Metode *Average Rate of Return* (ARR)
2. Metode *Payback* (PB)
3. Metode *net present value* (NPV)
4. Metode *internal Rate of Return* (IRR)
5. Metode *Profitabilitas Index* (PI)

Metode yang biasa digunakan dalam analisis keuangan studi kelayakan

Metode penilaian investasi adalah *Payback Period*, (PP) *Net Present Value* (NPV), dan *Rate of Return* (IRR) semua metode tersebut digunakan dengan tujuan mengetahui kinerja keuangan dan investasi yang akan dikeluarkan. Metode



NPV dan IRR merupakan metode yang paling baik dalam memberikan gambaran profitabilitas suatu investasi, karena metode ini telah mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*Time value of money*). (Rangkuty, (2012 :7).

Dalam pemilihan usulan investasi, manajemen memerlukan informasi akuntansi sebagai salah satu dasar penting untuk menentukan pilihan investasi. Informasi akuntansi dimasukkan dalam suatu model pengambilan keputusan yang berupa kriteria penilaian investasi untuk memungkinkan manajemen memilih investasi terbaik diantara alternatif investasi yang tersedia

Menurut Rangkuti (2012:138) metode penilaian investasi dapat dilakukan dengan berbagai metode untuk menilai apakah suatu proyek layak untuk dilaksanakan, apabila dilihat dari aspek profitabilitas komersialnya. Hal ini sangat berkaitan dengan konsep nilai waktu uang yang menunjukkan adanya perbedaan nilai uang antara waktu. Salah satu hal yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai uang antar waktu adalah inflasi. Dengan terjadinya inflasi, nilai uang saat ini lebih tinggi dari pada di masa mendatang walaupun mempunyai jumlah yang sama.

Beberapa metode yang umum digunakan untuk pertimbangan penilaian investasi yaitu :

1. *Metode net present value*
2. *Metode internal rate of return*
3. *Metode payback period*
4. *Metode average rate of return*
5. *Metode profitability index*

Selanjutnya pengertian yang sama dikemukakan oleh Sutrisno (2017:118)

metode penilaian investasi tersebut antara lain :

Accounting Rate of Return

Payback Period



3. Metode *Net Present Value*
4. Metode *Internal Rate of Return*
5. Metode *Profitability Index*.

Selanjutnya akan diuraikan metode-metode penilaian investasi, sebagai berikut :

1. Metode *Accounting Rate of Return*

Metode *accounting rate of return* adalah metode penilaian investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dari investasi. Metode ini menggunakan dasar laba akuntansi, sehingga angka yang digunakan adalah laba setelah pajak (EAT) yang dibandingkan dengan rata-rata investasi.

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata EAT}}{\text{Rata-rata Investasi}} \times 100 \%$$

Untuk menghitung rata-rata EAT dengan cara menjumlahkan EAT (Laba setelah pajak) selama umur investasi dibagi dengan umur investasi. Sedangkan untuk menghitung rata-rata investasi adalah investasi ditambah dengan nilai residu dibagi dua.

Setelah angka *accounting of return* dihitung kemudian dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan. Apabila angka *accounting of return* lebih besar dibandingkan dengan keuntungan yang disyaratkan, maka proyek investasi ini menguntungkan, apabila lebih kecil daripada tingkat keuntungan yang disyaratkan proyek ini tidak layak. (Sutrisno (2017 : 119)

Kebaikan metode ini adalah sederhana dan mudah, karena untuk menghitung cukup melihat laporan rugi-laba yang ada. Sedangkan kelemahannya metode ini mengabaikan nilai waktu uang (*time value of money*) dan tidak

menyebutkan aliran kas (*cashflow*).



2. Metode *Payback Period*

Kadang-kadang investor ingin mengetahui berapa lama semua investasi yang dikeluarkan dapat tertutup kembali. Untuk mengukur lamanya dana investasi yang ditanamkan kembali seperti semula disebut sebagai *payback period*. *Payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas yang diterima.

Untuk mengetahui kelayakan investasi dengan metode ini adalah membandingkan masa *payback period* dengan target lamanya kembalian investasi. Bila *payback period* lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak, sedangkan bila lebih besar proyek tidak layak. Dalam menghitung *payback period* laba yang digunakan adalah laba tunai atau *cashflow*. Dan untuk menghitung besarnya *payback period* bila *cashflow*nya sama tiap tahun adalah :

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Cashflow}} \times 1\text{Tahun}$$

Metode penilaian investasi dengan *payback period* ini terkandung beberapa kelemahan :

- a) Tidak memperhatikan *time value of money*/faktor diskonto, sedangkan *cash flow* pada waktu yang akan datang apabila dinilai sekarang akan berbeda.
- b) Lebih mementingkan pada pengembalian nilai investasi daripada aspek laba dalam waktu umur investasi. Sehingga *cash flow* sesudah umur *payback period* tidak diperhatikan.
- c) Tidak memperhatikan variasi besar kecilnya *cash flow* tiap tahun, apakah semakin meningkat, atau menurun atau stabil.

menurut Husnan dan Pudjiastuti (2012:187), mengatakan bahwa :
payback period adalah menghitung berapa cepat investasi yang dilakukan bisa



kembali. Karena itu untuk menghitung hasil perhitungan dinyatakan dalam satuan waktu (yaitu satu tahun atau bulan) “.

3. Metode *Net Present Value*

Pada metode di depan keduanya mengabaikan adanya nilai waktu uang, padahal *cashflow* yang digunakan untuk menutup investasi tersebut diterima di masa yang akan datang, sementara dana untuk investasi dikeluarkan pada saat sekarang. Oleh karena itu perlu metode yang memperhatikan konsep *time value of money* adalah *net present value*.

Net Present Value (NPV) adalah selisih antara nilai sekarang dari *cashflow* dengan nilai sekarang dari investasi. Untuk menghitung NPV, pertama menghitung *present value* dari penerimaan atau *cashflow* dengan tingkat *discount rate* tertentu, kemudian dibandingkan dengan *present value* dari investasi. Bila selisih antara PV dari *cashflow* lebih besar berarti terdapat NPV positif, artinya proyek investasi layak, sebaliknya bila PV dari *cashflow* lebih kecil dibanding PV investasi, maka NPV negatif dan investasi dipandang tidak layak.

Menurut Sugiono (2014 : 19) *Net Present Value* (NPV) atau nilai bersih sekarang adalah analisis keuangan yang digunakan untuk mengukur layak tidaknya suatu usaha dilaksanakan dilihat dari nilai sekarang arus kas bersih yang akan diterima dibandingkan dengan nilai sekarang dari jumlah investasi yang dikeluarkan. Dengan kata lain NPV dihitung dari aliran kas bersih dikurang dengan biaya investasi.

Rumus menghitung *Net Present Value* (NPV) :

$$NPV = \frac{\text{Kas bersih}_1}{1 + r} + \frac{\text{kas bersih}_2}{(1+r)^2} + \frac{\text{kas bersih}_N}{(1+r)^n} - \text{Investasi}$$



Kriteria Keputusan :

a) NPV positif, maka investasi diterima.

b) NPV negatif, maka investasi ditolak

Menurut Fahmi (2014 : 247) mengemukakan pengertian *net present value* adalah nilai keuntungan bersih atau perolehan keuntungan yang diperoleh di akhir pengerjaan proyek/investasi. Perhitungan *net present value* sering dipakai sebagai pembantu dalam mengukur apakah suatu proyek dapat dinyatakan *feasibel* (layak) atau tidak.

Dari definisi yang telah dikemukakan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa biasanya perbandingan antara 2 proyek atau lebih dalam periode waktu yang diperhitungkan. Selanjutnya seorang yang akan mengerjakan project akan dapat mengambil keputusan manakah proyek yang lebih realistis untuk dikerjakan.

$$\text{Net Present Value} = \frac{\text{PV Proceed}}{\text{PV Outlay}} \times 100\%$$

Dimana kriteria dalam perhitungan metode *Net Present Value* (NPV) adalah sebagai berikut :

Jika NPV > 0, maka usulan proyek diterima

Jika NPV < 0, maka usulan proyek ditolak

Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek diterima ataupun ditolak

Nilai NPV yang positif (NPV > 0) menunjukkan bahwa penerimaan lebih besar dibandingkan dengan nilai yang diinvestasikan sedangkan nilai NPV negatif (NPV < 0) menandakan penerimaan lebih kecil dibandingkan dengan pengeluaran atau akan mengalami kerugian pada investasinya setelah mempertimbangkan Nilai Waktu Uang (*Time Value of Money*). Namun apabila

perhitungan NPV adalah Nol (NPV = 0), maka artinya investasi atau proyek tersebut hanya balik modal (tidak untung dan tidak rugi).



Semakin besar angka positifnya, semakin besar pula penerimaan yang bisa didapatkannya. Oleh karena itu, perhitungan NPV ini tidak saja digunakan untuk mengevaluasi layak atau tidaknya untuk berinvestasi, namun juga digunakan untuk membandingkan investasi mana yang lebih baik jika terdapat dua pilihan investasi atau lebih.

Perlu diketahui juga, meskipun perhitungan NPV ini merupakan alat yang sangat bagus untuk membuat keputusan dalam berinvestasi, namun tidak selalu akurat. Hal ini dikarenakan persamaannya bergantung pada banyak perkiraan dan asumsi yang sangat sulit untuk benar-benar akurat. Seperti pada contoh kasus diatas, manajemen perusahaan AAZZ tidak tahu dengan pasti apakah mesin tersebut akan menghasilkan Rp. 50 juta per tahunnya (karena hanya perkiraan atau asumsi) dan mungkin juga tingkat bunga akan berubah seiring dengan perkembangan pasar, terkecuali terdapat perjanjian yang pasti dengan pihak kreditur. Satu-satunya yang diketahui oleh manajemen perusahaan adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli mesin produksi tersebut pada saat ini.

4. Metode *Internal Rate of Return*

Bila pada metode *net present value* mencari nilai sekarang berarti dengan tingkat *discount rate* tertentu, maka metode *internal rate of return* mencari *discount rate* yang dapat menyamakan antara *present value* dari aliran kas dengan *present value* dari investasi. Dengan demikian *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat *discount rate* yang dapat menyamakan *PV of cashflow* dengan *PV of investment*.

Halim (2014 : 151), tingkat pengembalian internal (*internal rate of return* IRR) adalah tingkat bunga yang dapat menjadikan NPV sama dengan nol, karena PV arus akas pada tingkat. Metode ini juga memperhitungkan nilai waktu dari

tingga arus kas yang diterima didiskontokan atas dasar biaya modal atau
nga.



Alexandri (2009 : 173) mengemukakan pengertian *internal rate of return* bahwa: "*Internal rate of return* adalah tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari proceeds sama dengan nilai sekarang dari outlay".

Untuk mencari besarnya IRR diperlukan data NPV yang mempunyai dua kutub, positif dan negatif. Setelah didapatkan NPV pada dua kutub positif dan negatif, selanjutnya dibuat interpolasi atau dihitung dengan rumus :

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} \times (rt - rr)$$

Dimana :

rr = Tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

rt = Tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

TPV = Total *Present Value*

NPV = *Net Present Value*

5. Metode *Profitability Index*.

Metode *profitability index* (PI) ini menghitung perbandingan antara *present value* dari penerimaan dengan *present value* dari investasi. Bila *profitability index* ini lebih besar dari 1, maka proyek investasi dianggap layak untuk dijalankan. Metode ini lebih sering digunakan untuk meranking beberapa proyek yang akan dipilih dari beberapa alternatif proyek yang ada.

Menurut Rangkuti (2012 : 11), Metode analisis PI sangat mirip dengan analisis NPV, karena keduanya menggunakan komponen perhitungan nilai-nilai sekarang (*present value*). Perbedaannya adalah bahwa satuan yang dipakai dalam NPV adalah nilai uang, sedangkan dalam PI adalah indeks. Rumus perhitungan PI adalah sebagai berikut :

$$Profitability Index = \frac{PV \text{ of Benefit}}{PV \text{ of capital cost}}$$



Kriteria penilaian investasi dengan menggunakan PI juga mirip dengan NPV, yaitu :

1. Jika $PI > 1$, maka investasi dikatakan layak,
2. Jika $PI < 1$, maka investasi dikatakan tidak layak,
3. Jika $PI = 1$, maka investasi dikatakan BEP.

Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2012:189) mengatakan bahwa *profitability indeks* menunjukkan perbandingan antara *present value* kas masuk dengan *present value* kas keluar.

Untuk memilih proyek dari beberapa alternatif proyek, yang diutamakan adalah yang mempunyai *profitability index* paling besar. Rumus yang digunakan untuk mencari PI adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\text{PV of Cashflow}}{\text{Investasi}}$$

Dalam menilai menguntungkan tidaknya suatu investasi yang akan dipakai untuk mengambil keputusan investasi ada beberapa kriteria yang digunakan. Pada dasarnya kriteria penilaian investasi dapat digolongkan menjadi dua menurut Gitosudarmo (2013 : 139), adalah :

1. Kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep keuntungan/income adalah *Accounting Rate of Return (ARR)*.
2. Kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep *cash flow*.

Sedangkan kriteria investasi yang mendasarkan pada konsep *cash flow* dapat dirinci :

- a) Konsep *cash flow* yang tidak memperhatikan nilai waktu dan uang atau faktor diskonto (*non discount cash flow*) yaitu metode *pay back periode*.

Konsep *cash flow* yang memperhatikan nilai waktu dan uang atau faktor diskonto (*discounted cash flow*), antara lain :



- Nilai sekarang bersih/neto
- *Net Present Value* (NPV)
- Indeks keuntungan/*Probability Index* (PI)
- *Internal Rate of Return* (IRR)

Berdasarkan kelima metode diatas, maka hubungannya dengan penilaian investasi adalah sebagai pengambilan keputusan proyek investasi terutama didasarkan pada pertimbangan ekonomis. Secara ekonomis apakah suatu investasi layak atau tidak dilaksanakan.

Namun dari kelima metode penilaian investasi yang telah dijelaskan di atas, ternyata ada 3 (tiga) metode yang cukup baik digunakan dalam menilai investasi yaitu metode *net present value* (NPV), metode *profitability index* (PI), dan metode *internal rate of return* (IRR). Hal ini terutama karena ketiga metode tersebut memperhatikan nilai waktu uang dalam analisis penilaiannya. Dengan demikian perhitungan metode NPV, PI dan IRR semuanya menggunakan basis konsep yang sama yaitu *present value* dari aliran kas yang terjadi, baik aliran kas keluar (*initial cash outlays*) maupun aliran kas masuk (*proceeds*). Keputusan yang diambil dengan menggunakan ketiga metode tersebut juga tidak berbeda. Oleh karena itu antara NPV, PI, dan IRR memiliki hubungan yang selaras. Artinya suatu usulan proyek investasi yang layak dilaksanakan jika dinilai dengan metode NPV, maka layak pula jika dinilai dengan metode PI dan IRR.

Ada beberapa metode yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan satu usaha atau investasi yaitu :

1. Metode *Payback Period*

Payback Period (Periode Pengembalian) adalah suatu metode untuk mengetahui berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan diinvestasikan pada suatu proyek (Syahyuna 2015 :165).



Rumus menghitung *payback period* :

a. Apabila kas bersih setiap tahun sama :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

b. Apabila kas bersih setiap tahun berbeda :

Investasi = Rp.

Kas bersih tahun 1 = Rp. (-)

= Rp.

Kas Bersih tahun 2 = Rp. (-)

= Rp.

Kriteria keputusan :

- 1) Jika *Payback Period* suatu rencana investasi/proyek mempunyai waktu yang lebih pendek dibandingkan dengan metode *payback period* yang ditetapkan oleh investor/perusahaan, maka rencana investasi/proyek dapat diterima.
- 2) Jika *payback period* suatu rencana investasi/proyek mempunyai waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan *payback period* yang ditetapkan oleh investor/perusahaan, maka rencana investasi/proyek ditolak.

2. *Net Present Value* (NPV)

Menurut Sugiyono (2016:19) *Net Present Value* (NPV) atau nilai bersih sekarang adalah analisis keuangan yang digunakan untuk mengukur layak tidaknya suatu usaha dilaksanakan dilihat dari nilai sekarang arus kas bersih yang akan diterima dibandingkan dengan nilai sekarang dari jumlah investasi yang dikeluarkan. Dengan kata lain NPV dihitung dari aliran kas bersih dikurang

biaya investasi.



Rumus menghitung *Net Present Value* (NPV) :

$$NPV = \frac{\text{Kas bersih}_1}{(1+r)} + \frac{\text{kas bersih}_2}{(1+r)^2} + \frac{\text{kas bersih}_N}{(1+r)^n} - \text{Investasi}$$

Kriteria Keputusan :

- a) NPV positif, maka investasi diterima.
- b) NPV negatif, maka investasi ditolak

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

Menurut Kasmir & Jakfar (2017:105) *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan alat untuk mengukur besarnya tingkat pengembalian modal sendiri yang digunakan menjalankan usaha.

Rumus menghitung *Internal Rate of Return* (IRR) :

$$IRR = i_1 + \frac{(NPV_1)}{NPV_1 + (NPV_2)} (i_1 - i_2)$$

Keterangan:

i_1 = Tingkat bunga 1 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV1)

i_2 = Tingkat bunga 2 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV2)

NPV1 = *Net Present Value* 1

NPV2 = *Net Present Value* 2

Kriteria Keputusan :

- a) Jika IRR lebih besar (>) dari bunga pinjaman, maka diterima.
- b) Jika IRR lebih kecil (<) dari bunga pinjaman, maka ditolak.

2.1.4 Pengertian *Cash Flow*

Cash flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan pada periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan beberapa uang yang masuk (*Cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow*



juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk juga dapat diperoleh dari penghasilan atau pendapatan yang diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan seperti penjualan. Di samping itu, uang masuk bisa pula berasal dari pendapatan lainnya yang bukan dari usaha utama.

Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang dijalankan, maupun yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan usaha utama. Uang keluar ini merupakan biaya-biaya yang harus dikeluarkan perusahaan untuk berbagai keperluan yang berkaitan dengan kegiatan usaha, seperti pembayaran cicilan utang dan bunga pinjaman, biaya produksi, biaya tenaga kerja, biaya pemasaran, dan biaya-biaya lainnya.

Dalam *cash flow* semua data pendapatan yang akan diterima dan biaya yang akan dikeluarkan baik jenis, maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang.

Estimasi pendapatan dan biaya merupakan perkiraan berapa pendapatan yang akan diperoleh dan berapa besarnya biaya yang harus dikeluarkan dalam suatu periode. Kemudian jenis-jenis pendapatan dan biaya apa saja yang dikeluarkan serta berapa besar pendapatan yang diperoleh dan biaya yang dikeluarkan tiap pos. Pada akhirnya *cash flow* akan terlihat pada kas akhir yang diterima perusahaan. Jadi, arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar

atau perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan a investasi tersebut. Dalam hal ini diinvestasikan di suatu usaha.



Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan :

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari.
2. Kas digunakan untuk membayar semua kewajiban yang jatuh tempo.
3. Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali. Jenis-jenis cash flow yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari:
 - a. *Initial cash flow* atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran-pengeluaran pada awal periode untuk investasi. Contoh biaya pra investasi adalah pembelian tanah, gedung, mesin peralatan, dan modal kerja.
 - b. *Operational cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
 - c. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir

Cash Flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash Flow* menggambarkan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukkan tersebut. Selain itu *cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan. Uang yang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk juga dapat diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan. Uang masuk dapat pula berasal dari pendapatan lainnya yang bukan dari usaha utama. Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang

maupun yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan usaha (Smir dan Jakfar, 2017:95).



Aliran Uang adalah arus masuk dan arus keluar uang atau setara uang. Laporan aliran uang merupakan revisi dari mana uang kas diperoleh perusahaan dan bagaimana mereka membelanjakannya. Laporan aliran uang merupakan ringkasan dari penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan selama periode tertentu (*biasanya satu tahun buku*) [PSAK No.2 (2018 :5). Laporan *cash flow* (aliran uang) mengandung dua macam aliran/arus kas yaitu :

1. Cash inflow

Cash inflow adalah aliran uang yang terjadi dari kegiatan transaksi yang melahirkan keuntungan uang (penerimaan uang). Aliran uang masuk (*cash inflow*) terdiri dari:

- a. Hasil penjualan produk/jasa perusahaan.
- b. Penagihan piutang dari penjualan kredit.
- c. Penjualan aktiva tetap yang ada.
- d. Penerimaan investasi dari pemilik atau saham bila perseroan terbatas.
- e. Pinjaman/hutang dari pihak lain.
- f. Penerimaan sewa dan pendapatan lain.

2. Cash out flow

Cash out flow adalah aliran uang yang terjadi dari kegiatan transaksi yang mengakibatkan beban pengeluaran uang. Aliran uang keluar (*cash out flow*) terdiri dari :

- a. Pengeluaran biaya bahan baku, tenaga kerja langsung dan biaya pabrik lain-lain.
- b. Pengeluaran biaya administrasi umum dan administrasi penjualan.
- c. Pembelian aktiva tetap.

varan hutang-hutang perusahaan.

varan kembali investasi dari pemilik perusahaan.

varan sewa, pajak, deviden, bunga dan pengeluaran lain-lain.



Laporan *cash flow* ini memberikan informasi yang relevan tentang penerimaan dan pengeluaran kas dari perusahaan dari suatu periode tertentu, dengan mengklasifikasikan transaksi berdasarkan pada kegiatan operasi, investasi dan pendanaan. Laporan *cash flow* harus melaporkan arus kas selama periode tertentu yang diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. PSAK No.2 (2018 : 9).

Menurut Musthafa (2017 : 68) estimasi atau proyeksi aliran kas yang terdiri dari aliran kas masuk dan aliran kas keluar berbagai variable, individu dan berbagai departemen atau bidang dalam perusahaan. Sebagai contoh aliran kas masuk, proyeksi penjualan dan harga jual barang dari bagian pemasaran, sebagai hasil analisa atau dasar strategi harga, pengiklanan, distribusi, kondisi ekonomi, persaingan dan kecenderungan pola konsumsi. Sedangkan proyeksi aliran kas yang berkaitan dengan produk baru umumnya disediakan oleh bagian produksi dan biaya proyeksi biaya operasi diperoleh dari bagiana akuntansi biaya, agen pembelian dan bagian lain yang berkaitan.

Proyeksi aliran kas tersebut dengan adanya rencana investasi, terdiri dari beberapa faktor sebagai aliran kas masuk dan aliran kas keluar sebagai berikut :

1. Kas awal investasi (*cash outlay*), yaitu pengeluaran awal sejumlah uang kas untuk melaksanakan investasi
2. Kas masuk operasional, yaitu penerimaan kas atas kegiatan operasional perusahaan yang melakukan investasi tersebut
3. Arus kas masuk bersih, yaitu penerimaan kas setiap tahun setelah dikurangi biaya (bunga) atas investasi yang dilakukan
4. Nilai residu, yaitu suatu nilai sisa atau nilai suatu aktiva tetap setelah umur

isinya berakhir dan telah didepresiasi/disusutkan atau dihapus setiap
alam masa umur ekonomisnya



Pengertian arus kas masuk dan arus kas keluar adalah aliran kas masuk (*cash inflow*) merupakan sumber-sumber darimana kas diperoleh sedangkan arus kas keluar (*cash outflow*) merupakan kebutuhan kas untuk pembayaran-pembayaran. Martono dan Harjito, (2014 : 95). Arus kas masuk (*cash inflow*) dan arus kas keluar (*cash outflow*) masing-masing terbagi dua bagian, antara lain adalah :

1. Arus Kas Masuk (*cash inflow*)

- a. Bersifat rutin, misalnya: penerimaan dari hasil penjualan secara tunai, penerimaan piutang yang telah dijadwalkan sesuai dengan penjualan kredit yang dilakukan, dan lain-lain.
- b. Bersifat tidak rutin, misalnya: penerimaan uang sewa gedung, penerimaan modal saham, penerimaan utang atau kredit, penerimaan bunga, dan lain-lain.

2. Arus kas keluar (*cash outflow*)

- a. Bersifat rutin, misalnya: pembelian bahan baku dan bahan pembantu, membayar upah dan gaji, membeli peralatan kantor habis pakai, dan lain-lain.
- b. Bersifat tidak rutin, misalnya: pembelian aset, pembayaran angsuran utang, pembayaran dividen, dan lain-lain.

Dari definisi di atas, dapat diketahui bahwa arus kas merupakan jumlah kas yang mengalir masuk dan keluar dari suatu periode tertentu. Dengan kata lain, arus kas adalah perubahan yang terjadi dalam pos kas suatu periode tertentu.

2.1.5 Pengertian Studi Kelayakan Investasi

da setiap perusahaan dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan
ut operasionalnya selalu mengarah pada tujuan yang telah ditetapkan



sebelumnya yang dapat disesuaikan dengan ruang lingkupnya perusahaan itu sendiri, maka diperlukan suatu perencanaan yang berlandaskan modal serta anggaran. Investasi pada perusahaan mengharapkan kelayakan pada perusahaan akan memperoleh kembali dana yang diinvestasikan dalam jangka waktu yang cukup lama.

Lebih jelasnya pengertian tentang kelayakan investasi pada perusahaan penulis mengemukakan dari beberapa ahli ekonomi yang membahas masalah yang ada kaitannya dengan kelayakan investasi. Riyanto (2014 : 112) menyatakan bahwa studi kelayakan investasi mencakup seluruh proses perencanaan pengeluaran modal yang hasilnya diharapkan sampai lebih dari satu tahun lamanya. Pengeluaran modal adalah pengeluaran untuk pembelian tanah, bangunan dan peralatan serta pengeluaran untuk tambahan aktiva tetap pada modal kerja yang berhubungan dengan peralatan pabrik (perusahaan).

Pengeluaran modal disini dengan jangka waktunya cukup lama, sehingga modal yang tertanam berupa investasi tidak terlalu mengharapkan dalam waktu singkat, artinya modal yang tertanam itu mempunyai jangka waktu lebih dari satu tahun lamanya.

Penganggaran modal itu merupakan pengeluaran dana untuk berlangsung untuk jangka waktu yang cukup lama, dimana untuk mengetahui pembelian satu unit kendaraan, membutuhkan waktu yang cukup lama untuk mengetahui hasil akhir dari adanya pembelian tersebut. Mengambil keputusan dalam hal ini diperlukan analisa yang cukup matang, sehingga investasi yang telah dilaksanakan telah memperhitungkan resiko yang muncul oleh perusahaan.

Horngren (2014 : 204) memberikan definisi tentang investasi kelayakan,

dan bahwa dalam pengambilan keputusan penanaman investasi jangka sesuai dengan perencanaan.



Pengertian kelayakan investasi menurut penulis ialah keseluruhan proses dalam perencanaan dan pengambilan keputusan pengeluaran dana untuk investasi di mana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi satu tahun lamanya. Hal ini mempunyai arti yang sangat penting bagi kelanjutan hidup perusahaan (kesinambungan). Dana yang dikeluarkan akan terikat untuk waktu yang cukup lama, artinya perusahaan harus menunggu beberapa tahun sampai keseluruhan dana yang tertanam dapat diperoleh kembali. Hal ini berpengaruh terhadap kebutuhan dana untuk keperluan-keperluan lain.

Keputusan dalam penanaman modal, hal yang paling penting untuk dalam memutuskan langkah-langkah yang harus ditempuh oleh investor, adalah bagaimana metode pengalokasian dana dengan tidak berisiko tinggi. Jadi kelayakan investasi yang dibuat oleh pengelola perusahaan adalah pengalokasian modal terhadap suatu usul investasi dimana manfaat atau keuntungan yang akan diperoleh telah dipertimbangkan sebelumnya untuk masa depan yang akan datang, karena manfaat atau keuntungan yang akan diperoleh perusahaan belum diketahui secara pasti, yang berarti usul atau rencana investasi mengandung unsur-unsur risiko.

Perlu diadakan evaluasi terlebih dahulu apakah pendapatan yang diharapkan akan diterima dan dapat menutupi kemungkinan-kemungkinan risiko yang mungkin terjadi, bila investor itu sendiri dengan kemungkinan perusahaan ini mempunyai risiko. *Financing decision making* memutuskan apakah investasi tersebut akan dijalankan dengan modal, pinjaman modal sendiri (equity) atau bahkan kombinasi dari keduanya.

Penilaian terhadap keadaan dan prospek suatu proyek investasi dilakukan

kriteria tertentu yang antaranya yaitu manfaat proyek bagi Negara dan
luas. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi
seperti : Jumlah dana, ketidakpastian proyek, dan kompleksitas proyek



tersebut. Semakin besar dana yang tertanam, semakin tidak pasti taksiran yang dibuat, semakin kompleks faktor-faktor yang mempengaruhinya, dan semakin mendalam studi yang dilakukan.

Kalau kita amati pembuatan studi kelayakan sering memenuhi permintaan pihak-pihak yang berbeda. Masing-masing pihak mempunyai kepentingan serta sudut pandang yang berbeda. Lembaga yang memerlukan studi kelayakan seperti : Investor adalah pihak yang menanamkan dana mereka dalam suatu proyek (sebagai pemilik perusahaan), pihak kreditur, pihak pemerintah yaitu berkepentingan dengan manfaat proyek tersebut dari segi perekonomian nasional. Maka dari itu dalam studi kelayakan banyak aspek-aspek yang mempengaruhi terlaksananya tujuan dari studi kelayakan ini.

Adapun tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentunya studi kelayakan ini akan memakan biaya, tapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan resiko kegagalan.

Menurut Sutojo (2015:7) hal-hal yang perlu diketahui dalam studi kelayakan adalah:

1. Ruang lingkup kegiatan proyek.

Disini perlu dijelaskan bidang-bidang apa proyek akan beroperasi.

2. Cara kegiatan proyek dilakukan.

Dalam hal ini apakah proyek akan ditangani sendiri, atukah akan diserahkan pada pihak lain. Siapa yang akan menangani proyek tersebut.

3. Evaluasi terhadap aspek-aspek yang akan menentukan berhasilnya seluruh proyek

yang diperlukan oleh proyek

hanya menyangkut kebutuhan saja tetapi juga fasilitas-fasilitas.



5. Hasil kegiatan proyek tersebut, serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut.
6. Langkah-langkah untuk mendirikan proyek atau memperluas proyek, beserta jadwal masing-masing proyek.

2.1.6 Aspek-Aspek yang Dikaji Dalam Studi Kelayakan

Menurut Umar (2013 : 24), belum ada keseragaman mengenai aspek-aspek bisnis apa saja yang harus dikaji dalam rangka studi kelayakan bisnis. Dalam proses analisis setiap aspek saling berketerkaitan antara satu aspek dengan aspek yang lainya. Mengacu kepada konsep bisnis terdahulu aspek yang perlu diteliti adalah sebagai berikut :

1. Aspek Pasar

Peranan aspek pasar dalam pendirian maupun perluasan usaha pada studi kelayakan proyek maupun studi kelayakan bisnis merupakan variabel pertama atau yang utama untuk mendapatkan perhatian. Terdapat dua masalah utama dalam aspek pasar pengukuran pasar potensial saat sekarang dan pada saat yang akan datang, pengertian dari pasar potensial adalah keseluruhan jumlah produk atau sekelompok produk yang mungkin dapat dijual dalam pasar tertentu dalam periode tertentu. Adapun karakteristik yang harus diperhatikan dalam aspek pasar yaitu seperti :

- a. Permintaan, baik secara total maupun diperinci menurut daerah, jenis konsumen. Dalam hal ini pengukuran dan peramalan permintaan merupakan pokok utama dalam aspek pasar, tujuan dari peramalan dan pengukuran permintaan tersebut adalah usaha untuk mengurangi terjadinya hal yang

terjadi antara keadaan yang sungguh-sungguh dengan apa yang menjadi peramalan. Disini juga perlu diperkirakan tentang proyeksi permintaan t.



- b. Penawaran, diartikan sebagai berbagai kuantitas barang yang ditawarkan dipasar pada berbagai tingkat harga. Penawaran yang timbul baik yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Bagaimana perkembangan di masa lalu dan bagaimana perkiraan dimasa yang akan datang. Adapun Faktor yang mempengaruhi penawaran ini seperti, harga barang-barang lain, biaya factor produksi, tujuan perusahaan dan tingkat teknologi.
- c. Harga, dilakukan perbandingan dengan barang-barang import dalam negeri lainnya.
- d. Program pemasaran, mencakup strategi yang digunakan untuk mencapai market share yang telah ditetapkan dan untuk keperluan ini perlu diperhatikan kedudukan produk, dan segmen pasar yang direncanakan.
- e. Perkiraan penjualan yang akan dicapai perusahaan, market share yang bisa dikuasai perusahaan.

2. Aspek Teknis dan Produksi

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya, pelaksanaan aspek teknis dilakukan setelah evaluasi aspek pasar yang menunjukkan adanya kesempatan pemasaran yang memadai untuk jangka waktu yang relatif panjang. Disamping itu aspek teknis menyangkut berbagai pertanyaan penting tentang : Apakah studi dalam pengujian terlebih dahulu pernah dilakukan, dan Apakah skala produksi yang dipilih sudah optimal ? serta bagaimana dengan pemilihan lokasi perusahaan tersebut.

3. Aspek Manajemen

Manajemen berfungsi untuk aktivitas-aktivitas perencanaan, pengor-
 , pelaksanaan, dan pengendalian. Dalam menyusun suatu rencana
 a dapat dikaji dari beberapa sisi, seperti sisi pendekatan pembuatan
 an, sisi fungsi perencanaan, sisi jangka waktu pelaksanaan, setelah itu



buatlah suatu rekomendasinya. Disamping itu aspek manajemen bisa menyangkut tentang :

- a. Manajemen dalam masa pembangunan proyek, siapa pelaksana proyek tersebut ?
- b. Manajemen dalam operasi, bentuk organisasi/badan usaha yang dipilih. Struktur organisasi, jumlah tenaga kerja yang akan digunakan.

4. Aspek Hukum / Aspek Yuridis

Untuk menganalisa siapa pelaksanaan bisnis, tentunya hal ini menyangkut pada badan usahanya dan orang-orang atau individu yang terlibat.

1) Bentuk badan usaha yang akan digunakan.

Beberapa bentuk perusahaan di Indonesia, dari segi yuridisnya ada :

- a. Perusahaan perseorangan : jenis usaha ini merupakan perusahaan yang diawasi dan dikelola oleh seorang.
- b. Firma : suatu bentuk perkumpulan usaha yang didirikan oleh beberapa orang dengan menggunakan nama bersama.
- c. Perseroaan Comanditer (CV) : merupakan suatu persekutuan yang didirikan oleh beberapa orang yang masing-masing menyerahkan sejumlah uang dalam jumlah yang tidak perlu sama.
- d. Perusahaan Negara dimana usaha yang modalnya secara keseluruhan dari Negara.
- e. Koperasi : badan usaha yang bergerak dalam bidang ekonomi yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya

2) Jaminan yang bisa disediakan kalau akan menggunakan dana pinjaman.

3) Dokumen akta, sertifikat izin yang akan digunakan.



5. Aspek Ekonomi dan Sosial

Pengaruh Investasi tersebut terhadap peningkatan penghasilan Negara. Sudah jelas bahwa dengan bertumbuhnya bisnis dalam negeri akan menambah pendapatan Negara misalnya dengan bertambahnya produksi dalam negeri maka pendapatan seperti pajak, pembayaran listrik, pembayaran telepon akan meningkat.

Sedangkan disisi lain juga dapat memberikan penambahan kesempatan kerja. Dalam hal ini bahwa proyek mampu meningkatkan kesempatan tenaga kerja dan sekaligus ikut serta dalam pemerataan tenaga kerja di negeri. Bagaimana pengaruh investasi tersebut terhadap industri lain. Dengan adanya proyek atau bisnis baru diharapkan tumbuh industri lain baik yang sejenis maupun industri pendukung, bisa juga industri sebagai dampak positif adanya kegiatan bisnis di daerah tersebut.

Sedangkan dari segi Aspek bersifat sosial Investasi bisnis hendaknya dapat berpengaruh positif pada masarakat sekitar, tidak hanya berdampak pada peningkatan atau semakin baiknya kondisi lingkungan seperti, jalan listrik, jembatan, dan lain-lain.

6. Aspek Keuangan

Dalam pembahasan studi kelayakan ini aspek keuangan adalah merupakan suatu aspek yang sangat menentukan berjalannya investasi yang akan dilakukan. Karena aspek keuangan dapat menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan cara membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan untuk membayar kembali investasi yang telah dilakukan dalam waktu

ditentukan, serta dapat menilai apakah investasi tersebut berjalan dengan yang diharapkan.



Aspek keuangan juga dapat dikatakan sebagai dasar terlaksana atau tidaknya suatu investasi yang diinginkan. Maka dari itu dalam menilai investasi harus benar-benar memperhatikan dana yang tersedia apakah dapat digunakan secara maksimal demi mencapai tujuan dari perusahaan. Dalam aspek keuangan ini juga membicarakan bagaimana memperkirakan kebutuhan dana yang digunakan untuk aktiva tetap maupun untuk modal kerja.

2.1.7 Pengertian Rumah Sakit

Rumah sakit didirikan dan diselenggarakan dengan tujuan utama memberikan pelayanan kesehatan dalam bentuk acuan perawatan, tindakan medis dan diagnostik serta upaya rehabilitasi medis untuk memenuhi kebutuhan pasien. Pemenuhan kebutuhan untuk pasien ini tentu didasarkan atas batas-batas kemampuan rumah sakit itu masing-masing.

Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No. 56 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Perizinan Rumah Sakit dalam pasal 1 poin 2 disebutkan bahwa rumah sakit umum adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan kesehatan pada semua bidang dan jenis penyakit.

Departemen Kesehatan RI menyatakan bahwa rumah sakit merupakan pusat pelayanan yang menyelenggarakan pelayanan medik dasar dan medik spesialistik, pelayanan penunjang medis, pelayanan perawatan, baik rawat jalan, rawat inap maupun pelayanan instalasi. Rumah sakit sebagai salah satu sarana kesehatan dapat diselenggarakan oleh pemerintah, dan atau masyarakat.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2009 tentang rumah sakit, adalah institusi pelayanan kesehatan yang menyelenggarakan pelayanan kesehatan perorangan secara paripurna yang menyediakan rawat inap, rawat jalan, dan gawat darurat. Rumah sakit merupakan salah satu sarana kesehatan yang juga merupakan tempat menyelenggara-



kan upaya kesehatan yaitu setiap kegiatan untuk memelihara dan meningkatkan kesehatan serta bertujuan untuk mewujudkan derajat kesehatan yang optimal bagi masyarakat. Upaya kesehatan dilakukan dengan pendekatan pemeliharaan, peningkatan kesehatan (*promotif*), pencegahan penyakit (*preventif*), penyembuhan penyakit (*kuratif*) dan pemulihan (*rehabilitatif*) yang dilaksanakan secara serasi dan terpadu serta berkesinambungan.

Berdasarkan jenis usahanya, rumah sakit merupakan suatu sarana di bidang kesehatan yang memberikan pelayanan baik di bidang medis maupun non medis dalam rangka meningkatkan derajat kesehatan masyarakat. *World Health Organization* (WHO) memberikan definisi; “Rumah Sakit adalah bagian integral dari satu organisasi sosial dan kesehatan dengan fungsi menyediakan pelayanan kesehatan paripurna, kuratif, dan preventif kepada masyarakat, serta pelayanan rawat jalan yang diberikannya guna menjangkau keluarga di rumah. Rumah Sakit juga merupakan pusat pendidikan dan latihan tenaga kesehatan serta penelitian bio-medik”

Sementara pengertian Rumah Sakit menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No.5/Menkes/pos15/2005 adalah, “Rumah Sakit adalah suatu sarana upaya kesehatan dari pemerintah maupun swasta yang menyelenggarakan kegiatan pelayanan kesehatan serta dapat dimanfaatkan untuk pendidikan tenaga kesehatan dan penelitian.

Menurut Soeroso (2013 : 145) bahwa rumah sakit adalah institusi yang kompleks dan memiliki berbagai macam sumber daya profesi. Sekurangnya terdapat dua profesi utama yaitu dokter dan perawat.

Sementara itu menurut Siregar (2013 : 53) menyatakan bahwa rumah sakit

adalah suatu organisasi yang kompleks, menggunakan gabungan ilmiah khusus dan difungsikan oleh berbagai kesatuan personel terlatih dan terdidik untuk menghadapi dan menangani masalah medik modern, yang semuanya



terikat bersama-sama dalam maksud yang sama, untuk pemulihan dan pemeliharaan kesehatan yang baik.

Definisi rumah sakit ini di setiap peraturan daerah pada umumnya sama, hanya saja terdapat perbedaan pada tugas pokoknya, yang diantaranya adalah: luas tidaknya lingkup spesialisik yang dimiliki, kekhususan menyertainya dengan adanya rumah sakit yang dibina dirjen yanmed Depkes RI yang secara fisik berada di daerah kabupaten, kota ataupun di provinsi.

Pengertian rumah sakit menurut WHO: adalah suatu bagian menyeluruh (integral) organisasi sosial dan medis, yang mempunyai fungsi memberikan pelayanan kesehatan lengkap kepada masyarakat baik kuratif maupun preventif. Rumah sakit pun merupakan pusat untuk latihan tenaga kesehatan dan penelitian biopsiko sosioekonomi budaya. (Supriyanto,2010 : 48).

Definisi rumah sakit menurut DEPKES RI (1989) yaitu merupakan pusat pelayanan rujukan medik spesialisik, dengan fungsi utama menyediakan dan menyelenggarakan upaya kesehatan yang bersifat penyembuhan kuratif dan pemulihan (rehabilitative) pasien. Rumah sakit menurut SK Menteri Kesehatan RI No 983/MENKES/SK/1992 tentang Pedoman Organisasi Rumah Sakit Umum adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan kesehatan bersifat dasar, spesialisik dan sub-spesialisik sedangkan klasifikasinya berdasarkan perbedaan tingkat menurut kemampuan pelayanan kesehatan yang dapat disediakan yaitu rumah sakit kelas A, kelas B (pendidikan dan non kependidikan) kelas C dan kelas D.

Menurut Supriyanto, (2010:61) organisasi rumah sakit merupakan organisasi yang unik dan kompleks. Unik karena di rumah sakit terdapat proses

ghasilkan jasa perhotelan sekaligus jasa medis dan perawatan dalam pelayanan kepada pasien yang rawat inap maupun berobat jalan.

karena terdapat permasalahan yang sangat rumit. Rumah sakit



merupakan suatu organisasi padat karya dengan latar pendidikan yang berbeda-beda. Di dalamnya ada berbagai macam fasilitas pengobatan dan berbagai macam peralatan. Kemudian, orang yang dihadapi adalah orang-orang yang beremosi labil, tegang, dan emosional karena sedang dalam keadaan sakit, termasuk keluarga pasien.

2.1.8 Pengertian Biaya Relevan

Biaya relevan (relevant cost) untuk sebuah keputusan adalah biaya-biaya yang harus membuat perbedaan dalam memilih di antara pilihan-pilihan yang tersedia untuk keputusan tersebut. Biaya yang terjadi atau dikeluarkan untuk masa depan tidaklah relevan, biaya tertanam (sunk cost) sebagaimana akan tetap terjadi terhadap pilihan mana pun yang diputuskan, biaya tersebut haruslah biaya yang akan terjadi di masa mendatang dan sama sekali berbeda diantara pilihan-pilihan yang ada bagi seorang pembuat keputusan.

Selanjutnya menurut Edward J. Blocher (2012 : 6) mengatakan bahwa biaya relevan adalah biaya-biaya yang terjadi pada suatu waktu di masa mendatang, biaya-biaya tersebut berbeda untuk setiap pilihan yang ada bagi seorang pembuat keputusan.

Biaya relevan bisa bersifat tidak tetap ataupun tetap. Pada umumnya, biaya variabel relevan untuk pembuatan keputusan karena biaya-biaya tersebut berbeda untuk setiap pilihan dan belum dikeluarkan. Selanjutnya, biaya tetap terkadang tidak untuk setiap pilihan dan belum dikeluarkan. Sebaliknya, biaya tetap terkadang tidak relevan, karena biasanya biaya-biaya tersebut tidak berbeda untuk pilihan-pilihan yang tersedia. Secara keseluruhan, biaya-biaya variabel

relevan, tapi lain halnya dengan biaya tetap. Jadi, fungsi dari konsep relevan secara alami mengikuti perkembangan metode-metode yang



digunakan pada perkiraan biaya, analisis keuntungan jumlah biaya dan penyusunan anggaran induk (*master budgeting*)

Terkadang beberapa biaya variabel tidaklah relevan sebagai contoh seorang manajer sedang mempertimbangkan apakah akan mengganti atau memperbaiki sebuah mesin tua. Jika daya listrik yang dibutuhkan oleh mesin yang lama dan yang baru adalah sama, maka biaya variabel untuk daya listrik tidaklah relevan. Beberapa biaya tetap bisa saja menjadi relevan. Sebagai contoh, jika mesin yang baru memerlukan modifikasi yang signifikan terhadap bangunan pabrik, biaya dari modifikasi tersebut. (yang merupakan biaya tetap) adalah relevan karena belum dikeluarkan.

Didalam mengelola perusahaan sehari-hari seringkali manajemen dihadapkan kepada berbagai masalah pengambilan keputusan. Keputusan yang diambil manajemen akan berhubungan dengan pemilihan berbagai macam alternatif yang akan dilaksanakan untuk waktu yang akan datang sebelum sesuatu tersebut terjadi, keputusan yang diambil dapat berhubungan dengan pemilihan dua macam alternatif atau pemilihan lebih dari dua macam alternatif. Dari segi pengaruh pengambilan keputusan terhadap kegiatan yang direncanakan, atau akan dilaksanakan untuk waktu yang akan datang, pengambilan keputusan dapat digolongkan menjadi dua, yaitu:

- a) Pengambilan keputusan yang berhubungan dengan perencanaan jangka pendek,
- b) Pengambilan keputusan yang berhubungan dengan perencanaan jangka panjang.

Semua bentuk pengambilan keputusan oleh manajemen harus

mbangkan semua faktor-faktor yang dapat memengaruhi keputusan salah satu faktor penting yang memengaruhi pengambilan keputusan faktor biaya yang disebut dengan biaya relevan. Pengertian relevan adalah



berhubungan dengan atau bertalian erat dengan masalah yang dihadapi, sedangkan biaya relevan adalah meliputi semua biaya yang akan terpengaruh oleh suatu pengambilan keputusan, karena biaya tersebut harus dipertimbangkan di dalam pengambilan keputusan tertentu tersebut. Supriyono, (2012:398).

Salah satu faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan adalah biaya relevan. Biaya relevan meliputi semua biaya yang akan dikeluarkan akan terpengaruh oleh pengambilan keputusan. Oleh karena itu, biaya relevan harus dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan. Karena hanya biaya dan pendapatan yang masih akan terjadi, sehingga biaya dan pendapatan pada masa mendatang akan memberikan hasil berbeda, tetapi relevan dalam pengambilan keputusan. Untuk mengidentifikasi biaya relevan dari berbagai alternatif bisa dilakukan dengan mengumpulkan seluruh biaya yang berkaitan dengan masing-masing alternatif, menghapuskan/meniadakan biaya terbenam, mengacuhkan biaya yang sama antara alternatif-alternatif, dan menetapkan keputusan pada data yang telah diperoleh.

Menurut Samryn (2012 : 329) Biaya relevan adalah suatu konsep biaya yang dapat digunakan dalam keputusan tertentu yang berhubungan dengan alternatif yang akan dipilih. Dua kriteria biaya relevan adalah: (1) diperkirakan akan terjadi di masa yang akan datang, dan (2) berbeda di antara berbagai alternatif.

Untuk mengidentifikasi bahwa biaya tersebut relevan atau tidak dalam suatu keputusan, maka pendekatan manajer dalam menganalisis biaya perlu melakukan langkah-langkah menurut Samryn (2012:333) sebagai berikut:

1. Kumpulkan semua biaya yang akan terjadi yang berkaitan dengan tiap Alternatif yang akan dipertimbangkan.

Identifikasi biaya-biaya yang merupakan biaya tenggelam

Identifikasi biaya-biaya yang tidak berbeda di antara berbagai alternatif



4. Buat keputusan berdasarkan biaya yang tersisa. Biaya biaya ini ini akan menjadi biaya relevan atau biaya terhindarkan, oleh karena itu relevan dipertimbangkan dalam pembuatan keputusan yang akan diambil.

Menurut Garisson, dkk (2013:331) dalam akuntansi manajerial, istilah biaya yang dapat dihindari, biaya diferensial, biaya inkremental, dan biaya relevan sering kali digunakan secara bergantian. Untuk mengidentifikasi biaya yang dapat dihindari dalam pengambilan keputusan tertentu dan apakah biaya tersebut relevan, langkah-langkah berikut ini perlu dilakukan:

1. Hilangkan biaya dan manfaat yang tidak berbeda di antara berbagai alternatif.

Biaya tidak relevan ini terdiri atas (a) biaya tertanam dan (b) biaya masa depan yang tidak berbeda di antara berbagai alternatif.

2. Gunakan biaya dan manfaat yang tersisa yang berbeda di antara berbagai alternatif dalam pengambilan keputusan. Biaya yang tersisa tersebut adalah biaya diferensial, atau biaya yang dapat dihindari.

Simamora (2012:222) Semua biaya dianggap terhindarkan, kecuali biaya tertanam dan biaya masa depan yang tidak berbeda di antara alternatif-alternatif yang tersedia. Biaya tertanam bukan merupakan biaya relevan karena biaya relevan tidak memengaruhi biaya di masa yang akan datang, contoh dari biaya tertanam adalah nilai buku suatu investasi. Nilai buku dari suatu investasi adalah biaya masa lalu yang akan selalu sama pada setiap alternatif.

Menurut Purwanti (2013:259) “Biaya relevan adalah biaya masa mendatang dalam berbagai alternatif untuk mengambil keputusan.” Untuk menjadi relevan, suatu biaya tidak hanya menjadi biaya mendatang, tetapi biaya tersebut harus berbeda antara satu alternatif dengan lainnya. Jika biaya mendatang sama

di alternatif, ia tidak mempunyai dampak terhadap keputusan. Biaya merupakan biaya tidak relevan. Kemampuan untuk mengidentifikasi



biaya relevan dan tidak relevan adalah keahlian pengambilan keputusan yang penting

Purwanti (2013:259) "Salah satu tugas pokok manajer adalah membuat keputusan berdasarkan informasi akuntansi yang relevan." Adapun fungsi utama dari seorang manajer adalah membuat perencanaan mengenai kegiatan yang akan dilakukan di masa mendatang. Perencanaan pada dasarnya adalah pengambilan keputusan, karena perencanaan tersebut dilakukan dengan cara memilih berbagai alternatif yang ada yang dapat memaksimalkan keuntungan perusahaan. Untuk dapat mengambil keputusan yang tepat maka manajer memerlukan informasi yang tepat pula. Jika keputusan tersebut akan mengakibatkan perubahan pendapatan dan perubahan biaya maka manajer harus mendapatkan informasi tentang pendapatan dan biaya diferensial untuk meramalkan pengaruhnya biaya tersebut terhadap laba perusahaan.

Pada keputusan yang hanya mengakibatkan perubahan biaya, maka keputusan yang paling menguntungkan adalah keputusan yang menghasilkan biaya yang paling rendah. Untuk mengetahui biaya yang paling rendah dari berbagai alternatif maka dalam proses pengambilan keputusan adalah membandingkan biaya dari berbagai alternatif. Masalahnya adalah berapa biaya relevan yang berhubungan dengan suatu alternatif?

Relevansi biaya terhadap suatu keputusan tergantung keadaan atau kondisi saat diambilnya keputusan. Mungkin suatu jenis biaya merupakan biaya relevan dalam suatu keputusan tetapi tidak relevan didalam keputusan yang lain. Biaya relevan merupakan semua biaya yang akan mempengaruhi suatu pengambilan keputusan dan karena itu harus dipertimbangkan di dalam

an keputusan.

ri penjelasan di atas dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan relevan adalah biaya yang perlu diperhitungkan dalam mengambil



keputusan untuk memilih beberapa alternatif yang ada dan besarnya biaya relevan dalam setiap alternatif yang akan diambil berbeda-beda. Jika besarnya biaya relevan lebih kecil dari penghasilan yang akan diterima maka alternatif tersebut perlu untuk dipertimbangkan.

2.1.9 Pengertian *Capital Budgeting*

Capital Budgeting merupakan keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi waktu satu tahun. Batas jangka waktu satu tahun tidak mutlak. Termasuk golongan pengeluaran dan ini adalah pengeluaran dana untuk pembelian aktiva tetap (plant investment), yaitu tanah, bangunan-banguna, mesin-mesin dan peralatan-peralatan lainnya. Demikian pula pengeluaran dana untuk proyek advertensi jangka panjang, penelitian dan pengembangan termasuk juga dalam golongan "*capital budgeting expenditures*"

Pada saat suatu perusahaan membuat keputusan investasi modal, berarti mengadakan pengeluaran sekarang dengan harapan akan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang. Artinya laba tersebut diterima selama lebih dari satu tahun yang akan datang. *Capital budgeting* memiliki arti penting bagi perusahaan karena dapat mengukur lamanya pengambilan dana dan karena kebutuhan dana harus benar-benar diperhitungkan dengan tepat.

Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga harus dipertimbangkan dengan baik karena mempunyai konsekuensi jangka panjang. Proses pengambilan keputusan investasi ini disebut *Capital Budgeting*.

Menurut Riyanto (2016:120) *Capital Budgeting* yaitu keseluruhan proses an dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana yang waktu pengembalian dana tersebut melebihi satu tahun atau berjangka



Penganggaran modal atau *capital budgeting* digunakan oleh setiap perusahaan untuk menganalisis perencanaan investasi aktiva tetap yang akan dilakukan. Hasil dari analisis tersebut digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan mengenai jumlah dana yang dikeluarkan untuk investasi aktiva tetap yang dilakukan perusahaan. Berdasarkan pengertian para ahli dapat disimpulkan bahwa ada tiga konsep dalam *capital budgeting*. Tiga hal tersebut adalah jenis proyek, ketersediaan dana, dan pendekatan terhadap keputusan *capital budgeting*

Menurut Syamsuddin (2011:412): *Capital Budgeting* adalah keseluruhan proses pengumpulan, pengevaluasian, penyeleksian dan penentuan alternatif penanaman modal yang akan memberikan penghasilan bagi perusahaan untuk jangka waktu lebih dari setahun (*capital expenditure*).

Ada dua teknik sederhana dalam *capital budgeting* yang seringkali digunakan untuk menentukan apakah alternatif *capital expenditure* dapat diterima atau tidak. Kedua teknik tersebut adalah *average rate of return* dan *payback period* (Syamsuddin, 2011:438).

Sjahrial (2014:14) mengemukakan *Capital Budgeting* adalah proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana di mana jangka pengembalian dananya melebihi waktu 1 tahun.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, *Capital Budgeting* adalah keseluruhan aktivitas perencanaan dana untuk memperoleh manfaat di masa yang akan datang atau keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana yang jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi waktu satu tahun

Penganggaran modal (*capital budgeting*) adalah investasi jangka panjang untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang, atau pengeluaran modal saat

memperoleh keuntungan masa mendatang dalam jangka panjang. Ari
no, (2014:273).



Perusahaan dalam melakukan perencanaan investasi aset tetap diperlukan suatu analisis dan perhitungan yang matang. Proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana yang terkait dengan investasi aset tetap sering disebut penganggaran modal atau *capital budgeting* (Fortunela dkk, 2014:2).

Sjahrial (2014:19) *Capital Budgeting* mempunyai arti yang sangat penting bagi perusahaan karena:

- 1) Dana yang akan dikeluarkan untuk penganggaran modal akan terikat untuk jangka waktu lama dan secara berangsur-angsur melalui penyusutan depresiasi dapat dicairkan sesuai jangka waktu penyusutan aktiva tetap tersebut.
- 2) Investasi dalam aktiva tetap menyangkut harapan terhadap peningkatan produksi dan penjualan dimasa datang.
- 3) Pengeluaran investasi untuk pembelian tanah, bangunan, mesin-mesin produksi, alat pembangkit tenaga listrik, alat transportasi merupakan pengeluaran yang cukup besar.
- 4) Kesalahan dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran pembelian barang modal tersebut akan mempunyai akibat yang panjang dan berat. Hal lain yang perlu diperhatikan dalam *Capital Budgeting* adalah mengetahui tahap-tahapnya. Secara konseptual tahap-tahap dalam membuat penganggaran modal adalah sebagai berikut (Sjahrial, 2014:19):

- 1) Biaya proyek harus ditentukan.
- 2) Manajemen harus memperkirakan aliran kas yang diharapkan dari proyek, termasuk nilai akhir aktiva.
- 3) Risiko aliran kas proyek harus diestimasi.

Manajemen mengetahui risiko aliran kas proyek, manajemen menentukan biaya modal yang tepat untuk mendiskontokan aliran kas proyek.



- 5) Dengan menggunakan dasar nilai waktu uang, aliran kas masuk yang diharapkan digunakan untuk memperkirakan nilai aktiva pada perusahaan.
- 6) Nilai sekarang (*present value*) aliran kas masuk yang diharapkan dengan *present value* pengeluaran yang diperlukan.

Perusahaan harus mengetahui pentingnya dan tahap-tahap dalam *Capital Budgeting*, untuk memudahkan dalam menganalisis suatu usulan proyek. Teknik-teknik dalam menganalisis *Capital Budgeting* tersebut akan dipaparkan pada pembahasan berikutnya.

Capital budgeting merupakan keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi waktu satu tahun. Batas jangka waktu satu tahun tersebut tidak mutlak. Secara konseptual menurut Gitman (2012 : 356) penganggaran modal dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. *Proposal Generation* (Perkembangan usulan)

Proposal dibuat semua tingkat termasuk organisasi perusahaan dan ditinjau oleh bagian financial. Proposal mensyaratkan gambaran besar yang lebih teliti tentang biaya.

2. *Review and Analysis* (Tinjauan dan Analisis)

Tinjauan dan analisis proposal resmi dilakukan untuk menilai kecocokan dari proposal dan mengevaluasi kemampuan ekonomi mereka. Ketika analisis sudah sempurna, hasil ringkasan diterima untuk pembuatan keputusan.

3. *Decision Making* (Pengambilan Keputusan)

Perusahaan menguasai keputusan investasi berdasarkan batas dollar. Umumnya, para direktur harus menguasai investasi dalam jumlah tertentu.

... sering diberikan kuasa untuk membuat keputusan penting untuk ... a pergerakan lini produksi.



4. *Implementation* (Pelaksanaan)

Setelah disetujui, investasi dibuat dan proyek diimplementasikan. Investasi untuk proyek besar sering dilakukan secara bertahap.

5. *Follow-up* (Mengikuti) Hasil dimonitor, dan biaya sebenarnya (biaya riil) dan keuntungan dibandingkan dengan hal yang diharapkan. Pelaksanaan mungkin dibutuhkan jika pengeluaran yang sebenarnya (pengeluaran riil) berbeda dari proyeknya.

Beberapa metode *capital budgeting* mengilustrasikan analisis untung-rugi dengan memperhitungkan berapa lama suatu proyek dapat menutup kembali biaya proyeknya dengan keuntungan yang dihasilkan (*Playback period* dan *discounted payback period*). *Discounted payback period* berdasarkan pada nilai waktu dari uang (*time value of money*) dalam menghitung jangka waktunya, di mana *payback period* tidak menggunakan dan tidak memperhitungkan nilai waktu dari uang. Metode lain mengilustrasikan perbandingan untung-rugi secara langsung atau dinamis bersamaan dengan dan disesuaikan atas dasar penghitungan nilai waktu uang (*net present value* dan *profitability index*).

Metode *net present value* mengilustrasikan secara langsung perbedaan antara keuntungan dan biaya-biaya yang terbentuk, sedangkan *profitability index* adalah tingkat rasionya (keuntungan dan biaya-biaya yang dihasilkan) dan akhirnya beberapa metode yang telah dibahas di atas telah mengilustrasikan persentase tingkat pengembalian (*rate of return*) keuntungan sebuah proyek yang dibutuhkan sebagai informasi untuk kepentingan investasi sebuah proyek. Metode yang terakhir ini disebut metode *internal rate of return* dan *modified internal rate of return*.



Untuk membantu dalam memahami penjelasan mengenai keenam metode *capital budgeting* akan diberikan contoh dua *capital budgeting* yang ada. restoran berencana untuk membangun sebuah proyek dan sedang

mempertimbangkan dua proyek yang ada. Metode yang digunakan dalam *capital budgeting* adalah :

1. *Cashflow*

Keputusan investasi yang dilakukan oleh perusahaan diharapkan akan bisa ditutup oleh penerimaan penerimaan dimasa yang akan datang. Penerimaan penerimaan tersebut berasal dari proyeksi keuntungan yang diperoleh oleh atas investasi yang bersangkutan. Keuntungan atau laba yang digunakan untuk menutup investasi bisa dalam dua pengertian yakni :

- a. Laba akuntansi yaitu merupakan laba yaitu merupakan laba yang terdapat dalam laporan keuangan yang disusun oleh bagian akuntansi yakni cukup dilihat dari laba pada laporan rugi laba.
- b. Laba tunai yaitu laba yang berupa aliran kas atau cashflow. Dalam laporan rugi laba biaya yang diperhitungkan semua biaya baik yang dikeluarkan secara tunai seperti bahan baku, upah, gaji, biaya promosi dll.oleh karena itu untuk menghitung aliran kas atau cashflow adalah dengan menambah keuntungan setelah pajak dengan pengeluaran tidak tunai.

$$\text{Cashflow} = \text{EAT} + \text{Penyusutan}$$

2. *Average rate of return*

Perhitungan *Average rate of return* didasarkan atas jumlah keuntungan bersih sesudah pajak (EAT) yang tampak dalam laba rugi. Pengukuran dengan teknik *rate of return* ini sering pula disebut dengan istilah "*accounting of rate*" yang perhitungannya dilakukan sebagai berikut :

$$\text{Average rate of Return} = \frac{\text{Average Earning After Tax}}{\text{Average Investment}}$$

...ara perhitungannya dengan jalan membagi dua jumlah Investasi rata-rata dengan rata-rata investasi. Metode ini mengasumsikan bahwa perusahaan menggunakan metode depresiasi



garis lurus dan nilai residual atau slvage value pada akhirumur ekonomis proyek. Dan dengan demikian nilai buku aktiva akan akan menurun pada nilai konstan, mulai dari nilai Investasi yang semula samapai dengan Rp 0 pada akhir umur proyek.

I. Kelemahan *Average rate of return*

- a) Penggunaan “*accounting income*” (keuntungan bersih sesudah pajak).
- b) Pangabaian terhadap nilai waktu dari uang yang akna diterima masa akan datang.

II. Kebaikan *Average rate of return*

Aspek yang paling menguntungkan pada penggunaan teknik *Average rate of return* adalah kemudahan dalam penerapannya. Input utama yang harus di peroleh adalah jumlah Investasi atau initial investment dan proyeksi kentungan besih sesudah pajak, dimana hal ini terlalu sulit untuk di peroleh.

3. *Payback Period*

Dalam metode ini faktor yang menentukan penerimaan atau penolakan suatu usulan investasi adalah jangka waktu yang diperlukan untuk menutup kembali investasi. Oleh karena itu, dengan metode ini setiap usulan investasi dinilai berdasarkan apakah dalam jangka waktu tertentu yang diinginkan oleh manajemen , jumlah kas masuk atau penghematan tunai yang diperoleh dari investasi dapat menutup investasi yang direncanakan. *Payback period* pula merupakan jumlah hari yang dibutuhkan untuk menutup kembali biaya investasi yang telah dikeluarkan melalui aliran kas bersih. Pada umumnya, semakin cepat waktu yang dibutuhkan *payback period* maka proyek tersebut semakin baik. Perbaikan *Payback period* dapat menjadi alat ukur yang baik untuk

tinggung risiko likuiditas dalam sebuah proyek, tetapi metode ini memiliki kurangan yang harus diperhatikan. Alat ukur yang lebih baik lagi untuk



mengukur risiko likuiditas dalam sebuah proyek adalah *discounted payback period*

$$\text{Pay back Period} = \frac{\text{Initial investment}}{\text{Cash In Flow}}$$

Penentuan tingkat diskonto atau kapitalisasi ini sebagai denominator untuk mengkonversi arus kas bebas menjadi indikasi nilai dari suatu *business interest*. Tingkat diskonto adalah proses untuk mengkonversi satu atau rangkaian pendapatan mendatang menjadi suatu perkiraan atau indikator nilai kini (*present value*). Tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto adalah tingkat bunga atau tingkat balikan dalam persen untuk mengkonversi pendapatan atau arus kas menjadi nilai.

Sumber pembiayaan yang digunakan perusahaan dalam melangsungkan usahanya disebut sebagai kapital. Kapital yang biasa digunakan oleh perusahaan adalah hutang dan ekuitas saham. Menurut Ruky (2014: 140) komposisi hutang dan ekuitas yang digunakan perusahaan tersebut disebut struktur kapital. Pada umumnya yang termasuk dalam struktur kapital adalah hutang jangka panjang dan ekuitas. Nilai perusahaan selalu mengacu kepada nilai pasar struktur kapital perusahaan tersebut yang terdiri atas hutang dan ekuitas untuk menghasilkan pendapatan. Tingkat balikan atau tingkat diskonto yang diinginkan harus mencerminkan biaya setiap komponen struktur kapital yang digunakan.

Untuk menghitung tingkat diskonto/biaya kapital yang menggunakan rata-rata biaya modal tertimbang (*weighted average cost of capital*) dimulai dengan menghitung biaya ekuitas terlebih dahulu kemudian menghitung biaya



1. Biaya Ekuitas (*cost of equity*)

Biaya Ekuitas (*cost of equity*) adalah tingkat pengembalian dari investasi yang dibutuhkan atas investasi modal dalam suatu perusahaan. Menurut Brigham dan Daves (2007: 301) terdapat tiga metoda yang dapat digunakan untuk menentukan biaya ekuitas (*cost of equity*) yaitu: *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), *Discounted Cash Flow* dan *Bond Yield Plus Risk Premium Approach*. Ketiga metoda tersebut tidak saling menggantikan. Tidak ada satu metoda yang mendominasi di antara ketiganya dan semuanya bisa saja terjadi kesalahan dalam implementasi metoda tersebut.

Dalam pendekatan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), tingkat pengembalian adalah biaya ekuitas (*Cost of Equity*). *Cost of Equity* ditentukan dengan rumus sebagai berikut.

$$Re \text{ (rate of return) equity} = \text{Risk Free Rate (Rf)} + \text{Beta} \times \text{Risk Premium (Rp)}$$

Di mana:

Re (*rate of return*) *equity* = Tingkat pengembalian ekuitas yang diinginkan

Risk Free Rate (Rf) = Tingkat pengembalian bebas risiko

Beta = Tingkat risiko saham terhadap pasar

Risk Premium (Rp) = Tingkat risiko tambahan atas risiko sistematis

Dalam pendekatan *Discounted Cash Flow* (DCF), tingkat pengembalian ekuitas (*Cost of equity*) ditentukan dengan rumus.

$$Re \text{ (rate of return) equity} = \frac{D1}{P0} + \text{Expected Growth}$$

Di mana:

D1 = Dividen yang akan diberikan pada tahun 1

P0 = Harga saham pada saat sekarang

Expected Growth = tingkat pertumbuhan dividen



Pada pendekatan *Bond Yield Plus Risk Premium Approach*, tingkat pengembalian ekuitas (*cost of equity*) ditentukan dengan rumus:

$$R_{\text{equity}} = \text{Bond Yield} + \text{Risk Premium}$$

Di mana:

R_{equity} = Tingkat pengembalian ekuitas yang diinginkan

Bond Yield = Tingkat hasil utang jangka panjang perusahaan

Risk Premium = Tingkat risiko tambahan

Biaya Utang (*Cost of Debt*)

Biaya utang (*cost of debt*) mengukur tingkat pengembalian bagi investor atas dana yang digunakan dalam pembiayaan perusahaan. Menurut Damodaran (2011: 208), biaya utang harus mempertimbangkan tingkat bunga bebas risiko, tingkat kegagalan perusahaan (*default risk*) dan tingkat keuntungan pajak yang akan diperoleh.

$$\text{Pre tax cost of debt} = \text{risk free rate} + \text{default spread}$$

$$\text{After tax cost of debt} = \text{Pre tax cost of debt} (1 - \text{Tax})$$

2. Biaya Kapital (*cost of capital*)

Biaya kapital merupakan tingkat bunga minimum yang cukup menarik bagi penyedia kapital agar mau menginvestasikan kapitalnya pada suatu perusahaan. Menurut Ruky (1999: 140) biaya kapital harus mencerminkan biaya setiap komponen dalam struktur kapital yang digunakan (*Weighted Average Cost of Capital*). WACC ditentukan dengan memakai formula (Ruky, 2014: 142)

$$\text{WACC} = W_e \times K_e + W_d \times K_d (1 - d)$$

Di mana:

WACC = *Weighted Average Cost of Capital*

K_e = Biaya ekuitas

K_d = Biaya utang



We	=	Persentase ekuitas kapital dalam struktur kapital
Wd	=	Persentase utang dalam struktur kapital
t	=	Pajak efektif perusahaan

2.1.10 Metoda *Capital Budgeting*

Menurut Brigham dan Daves (2012: 397) yang dimaksud dengan *Capital Budgeting* adalah proses pengambilan keputusan yang digunakan oleh manajer untuk mengidentifikasi semua proyek yang menambah nilai perusahaan. *Capital budgeting* juga memutuskan arah strategi perusahaan karena melibatkan produk baru, jasa dan pasar yang akan dicapai dengan menyediakan atau mengeluarkan modal. Selain itu, hasil dari *capital budgeting* merupakan keputusan jangka panjang, tidak fleksibel dan pada perencanaan *capital budgeting* yang kurang bagus bisa mengakibatkan konsekuensi keuangan. Rumah sakit yang melakukan banyak investasi bisa mengakibatkan kelebihan kapasitas dan menghabiskan modal investor dilain sisi jika rumah sakit tidak melakukan investasi maka peralatan yang ada tidak bisa berproduksi secara optimal.

Dalam menghitung biaya modal sangat banyak metoda yang dapat dilakukan. Brigham dan Daves (2012:400-416) mengelompokkan menjadi 7 metoda utama yang sering digunakan untuk mengurutkan dan memutuskan apakah proyek tersebut diterima dan dilaksanakan. Ketujuh hal tersebut adalah: 1) *Payback*, 2) *Discounted Payback*, 3) *Net Present Value* (NPV), 4) *Internal Rate Of Return* (IRR), 5) *Modified Internal Rate Of Return* (MIRR), 6) *Profitability Index* (PI), 7) *Accounting Rate Of Return* (ARR). Untuk metoda ketujuh yaitu ARR, menurut Brigham dan Daves (2012 : 400) sebaiknya tidak digunakan sebagai

metoda untuk menilai kelayakan suatu proyek.



payback dan *discounted payback* memperlihatkan waktu pengembalian, serta risiko dan likuiditas suatu proyek. Waktu *payback* yang pendek berarti

proyek tersebut baik untuk dilaksanakan, dan waktu *payback* yang panjang berarti bahwa investasi akan tertutup dalam waktu yang lama dan proyek relatif tidak likuid.

2. *Net Present Value* (NPV) merupakan hitungan selisih nilai sekarang dengan nilai-nilai pada masa yang akan datang yang diterima saat ini.
3. *Internal Rate of Return* (IRR) didefinisikan sebagai tingkat diskonto pada saat NPV sama dengan nol dengan tingkat diskonto dalam bentuk persentase. *Modified Internal Rate of Return* (MIRR) hampir sama dengan dengan IRR, tetapi pada MIRR diasumsikan bahwa aliran kas dari semua proyek diinvestasikan kembali pada biaya modal, sedangkan pada IRR diasumsikan bahwa aliran kas dari masing-masing proyek yang diinvestasikan kembali pada proyek IRR itu sendiri.
4. *Profitability Index* (PI) menunjukkan tingkat keuntungan relatif dari setiap proyek.
5. *Accounting Rate of Return* (ARR) mengukur pendapatan bersih dari investasi dan dinyatakan dalam persentase. *Time value of money* pada pengukuran ARR ini tidak diperhatikan, sehingga bisa salah dalam pengambilan keputusan.

2.2 Tinjauan Empiris

Sebagai bahan perbandingan untuk penelitian, maka dikemukakan beberapa hasil penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya oleh beberapa peneliti terdahulu diantaranya dapat dilihat melalui lampiran 1.



BAB III

KERANGKA PEMIKIRAN

3.1 Kerangka Pemikiran

Undang-Undang nomor 44 tahun 2009 tentang Rumah Sakit pasal 7 ayat (1) menyebutkan Rumah Sakit harus memenuhi persyaratan lokasi, bangunan, prasarana, sumber daya manusia, kefarmasian, dan peralatan. Pada pasal 8 ayat (1) disebutkan bahwa persyaratan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) harus memenuhi ketentuan mengenai kesehatan, keselamatan lingkungan, dan tata ruang, serta sesuai dengan hasil kajian kebutuhan dan kelayakan penyelenggaraan Rumah Sakit. Kemudian dalam Bagian Ketiga tentang Bangunan, pasal 9 butir (b) menyebutkan bahwa persyaratan teknis bangunan Rumah Sakit, sesuai dengan fungsi, kenyamanan dan kemudahan dalam pemberian pelayanan serta perlindungan dan keselamatan bagi semua orang termasuk penyandang cacat, anak-anak, dan orang usia lanjut.

Oleh karena itu dengan mengacu Undang-Undang nomor 44 tahun 2009 tentang Rumah Sakit pasal 7 ayat (1) maka Pemerintah Kabupaten Bone berniat untuk melakukan pendirian rumah sakit, hal ini mengingat bahwa seiring bertambahnya jumlah penduduk yang tingkat pendapatannya beraneka ragam dan perkembangan jenis-jenis penyakit yang semakin banyak, masyarakat semakin kolektif dalam memilih fasilitas kesehatan (rumah sakit) yang dikehendaki. Rumah sakit keberadaanya sangat vital di tengah meningkatnya jumlah penduduk. Rumah sakit merupakan investasi jangka panjang yang potensi

nya masih bisa dikembangkan dengan maksimal. Salah satunya adalah melakukan pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone.

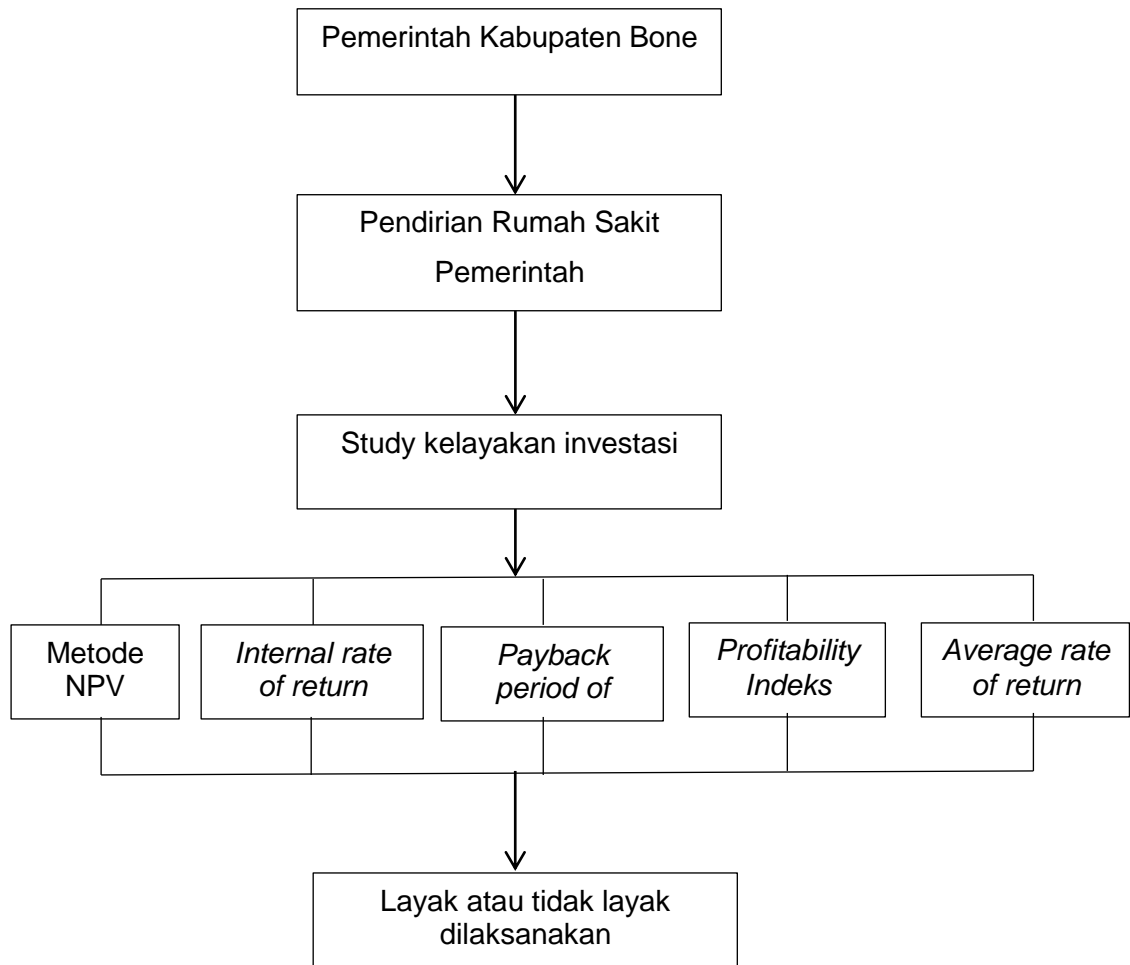


Untuk mendirikan rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone maka diperlukan studi kelayakan bisnis, dimana studi kelayakan investasi menurut Sunyoto (2014:2) adalah suatu penelitian atau pembelajaran yang dilakukan untuk menghasilkan keputusan layak atau tidaknya suatu usaha tersebut untuk dilakukan, sehingga bias mendatangkan profit bagi yang melakukan usaha tersebut. Studi kelayakan bisnis merupakan perhatian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan.

Untuk menentukan layak atau tidaknya pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone, maka dalam melakukan aspek financial dengan menggunakan metode *payback period (PP)*, *average rate of return (ARR)*, *net present value (NPV)*, *profitability index (PI)* dan *internal rate of return (IRR)*. Kelima metode studi kelayakan bisnis ini perlu diperhatikan dalam pendirian rumah sakit pemerintah di Kabupaten Bone layak atau tidak layak dilaksanakan.

Berikut ini akan disajikan gambar kerangka konseptual penelitian dapat dilihat pada gambar dibawah ini :





Gambar 2.1 Kerangka Konseptual



BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Rancangan Penelitian

Dalam rancangan kegiatan penelitian ini, adalah menggunakan pendekatan kuantitatif, dimana peneliti menggunakan cara dengan memperoleh data yang dikenal sebagai metode pengumpulan data dengan cara melakukan observasi, dan dokumentasi yang kesemuanya merupakan bahagian dari metode pengumpulan data. Penelitian ini bertujuan menganalisis kajian kelayakan pendirian Rumah Sakit Permerintah di Kabupaten Bone dengan pendekatan *capital budgeting*, untuk menentukan kelayakan investasi apakah layak atau tidak dilakukan investasi.

4.2 Situs dan Waktu Peneliti

Penelitian ini akan dilakukan di Rumah Sakit Pemerintah Kabupaten Bone berlokasi di Jalan Poros Sinjai Desa Mappasengka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone. Sedangkan waktu yang digunakan selama melakukan penelitian dan pengumpulan data-data yang digunakan dalam penelitian ini diperkirakan kurang lebih tiga bulan dimulai dari bulan Agustus sampai dengan bulan Oktober tahun 2019.

4.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua), yaitu sebagai berikut :



kuantitatif

kuantitatif yaitu data yang diperoleh dalam bentuk informasi baik lisan maupun secara tertulis.

2. Data Kuantitatif

Data kuantitatif yaitu data yang diperoleh dalam bentuk angka-angka. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari:

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan dari responden secara langsung.

Data primer merupakan data yang belum pernah dipublikasikan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan melalui dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan penyusunan penulisan ini. Literatur, yakni diktat atau buku-buku yang tersedia di perpustakaan yang sesuai dengan masalah yang dihadapi.

4.4 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data digunakan metode penelitian lapangan, yakni penelitian secara langsung pada perusahaan bersangkutan, dengan jalan :

1. Observasi

Pengumpulan data dalam kegiatan penelitian yang dilakukan dengan metode observasi adalah pengamatan yang melihat secara langsung, diperhatikan, dicermati, dan dicatat segala sesuatu yang diperlukan dalam penelitian ini, peneliti sebagai pengamat melibatkan diri pada obyek dan peristiwa yang diteliti dengan menggunakan pedoman observasi.

2. Wawancara

Wawancara yaitu salah satu teknik pengumpulan data. Pelaksanaannya

dilakukan secara langsung dengan pimpinan, kepala bagian proyek sejumlah personil yang ada kaitannya dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini



3. Dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mengumpulkan dokumen-dokumen, literatur, karangan ilmiah, jurnal data-data yang diperoleh dari rumah sakit serta data lainnya yang ada kaitannya dengan kelayakan investasi dalam pendirian rumah sakit

4.5 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Untuk lebih terarahnya penulisan ini, maka peneliti memberikan beberapa definisi dari variabel yang diteliti, sebagai berikut:

1. Metode *net present value (NPV)*

Menurut Husnan dan Suwarsono (2014:209), *net present value* adalah metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang. Dengan rumus :

$$\text{Net Present Value} = \frac{\text{PV Proceed}}{\text{PV Outlay}} \times 100\%$$

2. Metode *internal rate of return (IRR)*

Menurut Riyanto (2014: 129), didefinisikan sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan di terima (*PV of future proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*). Rumus yang digunakan adalah :

$$\text{IRR} = rr + \frac{\text{NPV } rr}{\text{TPV } rr - \text{TPV } rt} \times (rt - rr)$$

3. *Payback Period* (Periode Pengembalian)

Menurut Syahyuna (2014:165) *payback period* adalah suatu metode untuk

mengetahui berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikannya yang diinvestasikan pada suatu proyek Rumus menghitung *payback period* :



$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

4. Metode *profitability index (PI)*

Menurut Husnan dan Suwarsono (2014:211), *profitability index* adalah metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai sekarang investasi.

Rumus yang digunakan :

$$\text{Profitability Index} = \frac{PV \text{ of Benefit}}{PV \text{ of capital cost}}$$

5. *Accounting Rate of Return* atau sering disingkat dengan ARR menurut Sutrisno (2017:119) adalah suatu metode analisis yang mengukur besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi, rumus yang digunakan untuk mengukur *Accounting Rate of Return* adalah :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Pendapatan Bersih dari Investasi}}{\text{Rata-rata Biaya Investasi}}$$

6. *Cash flow* (Kasmir dan Jakfar, 2017:95) merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di rumah sakit Pemerintah Kabupaten Bone dalam suatu periode tertentu.
7. Rumah sakit adalah menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No.5/Menkes/pos15/2005 adalah suatu sarana upaya kesehatan dari pemerintah maupun swasta yang menyelenggarakan kegiatan pelayanan kesehatan serta dapat dimanfaatkan untuk pendidikan tenaga kesehatan dan penelitian.
8. Kelayakan investasi menurut Riyanto (2014:112) mencakup seluruh proses

encanaan pengeluaran modal yang hasilnya diharapkan sampai lebih dari tahun lamanya.



9. *Capital budgeting* menurut Ari dan Darsono (2014:273) adalah investasi jangka panjang untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang, atau pengeluaran modal saat ini untuk memperoleh keuntungan masa mendatang dalam jangka panjang.

4.6 Teknik Analisis Data

Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan metode kelayakan investasi dimana alat ukurnya adalah *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *payback period*, *Profitability Index* (PI) dan *Accounting rate of Return* (ARR) adalah sebagai berikut :

1. *Cash flow* menurut Kasmir dan Jakfar (2017:95) yaitu untuk memperoyeksi aliran kas masuk dan aliran arus keluar dalam hal ini adalah pengelolaan keuangan arus masuk dan arus keluar pada Rumah Sakit Pemerintah di Kabupaten Bone.
2. *Net Present Value* (NPV) adalah untuk menilai apakah suatu rencana investasi itu menguntungkan (*profitable*) ataukah tidak dengan menggunakan metode *Net Present Value*, seperti yang dikemukakan oleh Martono dan Harjito (2014:144) yaitu :

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan :

- I_0 = Nilai investasi
 A_t = Aliran kas netto pada periode t
r = *Discount rate*
t = Jangka waktu investasi



Bila selisih antara PV dari *cashflow* lebih besar, artinya investasi layak, sebaliknya bila PV dari *cashflow* lebih kecil dibanding PV investasi, maka investasi tidak layak.

3. *Internal Rate of Return* untuk membandingkan dengan *Discount rate* yang ditetapkan dengan menggunakan metode *Internal Rate of Return* yang dikemukakan oleh Martono dan Agus (2014 :147) sebagai berikut :

$$IRR = rk + \frac{NPV_{rk}}{TPV_{rk} - TPV_{rb}} \times (rb - rk)$$

Keterangan :

IRR = *Internal Rate of Return*

rk = Tingkat bunga yang rendah

rb = Tingkat bunga yang tinggi

NPV_{rk} = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang rendah

PV_{rk} = *Present Value of Proceeds* pada tingkat bunga yang rendah

PV_{rb} = *Present Value of Proceeds* pada tingkat bunga yang tinggi

a) Apabila IRR < DF maka investasi dinyatakan tidak layak

b) Apabila IRR > DF maka investasi dinyatakan layak

4. *Payback Period* (Periode Pengembalian) adalah suatu metode untuk mengetahui berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana yang diinvestasikan pada suatu proyek Rumah Sakit (Syahyuna 2015 :165). Rumus menghitung *payback period* :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

5. *Present Value* dari *Net Cash Inflow* untuk membandingkan dengan nilai yang dari investasi dengan menggunakan metode *Profitability Index*,



seperti yang dikemukakan oleh Martono dan Harjito (2014:145) sebagai berikut :

$$PI = \frac{\text{Total PV of Proceeds}}{\text{Initial Outlays}}$$

Apabila *profitability index* yang dicapai lebih besar dari 1, maka proyek investasi dianggap layak untuk dijalankan. Sedangkan apabila *profitability index* lebih rendah dari 1, maka investasi dianggap tidak layak untuk dijalankan.

6. *Accounting Rate of Return* atau sering disingkat dengan ARR adalah suatu metode analisis yang mengukur besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi, Martono dan Harjito (2014:145) rumus yang digunakan adalah :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Pendapatan Bersih dari Investasi}}{\text{Rata-rata Biaya Investasi}}$$

7. Analisis Sensitivitas yaitu suatu teknik analisis untuk melihat dampak dari berbagai perubahan dari masing-masing variabel yang penting terhadap hasil yang mungkin terjadi (*possible outcomes*).



BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian

Masalah tingkat kebutuhan fasilitas rumah sakit di Kabupaten Bone semakin meningkat untuk setiap tahunnya. Rumah sakit yang keberadaannya sangat vital di tengah meningkatnya jumlah penduduk maka rumah sakit yang merupakan institusi jangka panjang yang perlu dikembangkan secara maksimal. Sehingga dari hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti bahwa saat ini tujuan dibangunnya Rumah Sakit Umum di lintas batas Kabupaten Bone, Kabupaten Sinjai, dan Kabupaten Soppeng yakni untuk mendekatkan akses layanan, agar semua masyarakat yang berada di lintas batas dapat di rujuk langsung Di Rumah sakit tersebut, tanpa perlu lagi pergi kerumah sakit induknya, sehingga dalam menghadapi semakin besarnya tantangan pelayanan kesehatan masyarakat yang mengharapkan pelayanan yang cepat, nyaman, efisien dan efektif maka perlu dilakukan studi untuk penilaian kelayakan dengan adanya rencana pembangunan rumah sakit.

Lokasi pendirian rumah sakit umum adalah Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone. Penetapan lokasi pendirian rumah sakit tersebut karena didasari dari arahan pengembangan pembangunan kota dalam rencana tata ruang di Kabupaten Bone tahun 2010-2030 yang menyebutkan bahwa arahan pengembangan fasilitas sosial skala kota diarahkan di BWK Tenggara Kabupaten Bone atau di Kecamatan Ponre, mengenai penetapan

mbangunan Rumah Sakit Umum Provinsi kota Palopo yang berada di ppesangka, luas lahan yang direncanakan adalah sebesar 4,8 ha.



Berdasarkan uraian mengenai lokasi penetapan pendirian Rumah Sakit di Desa Mappesangka di Kecamatan Ponre maka perlu dilakukan analisis studi kelayakan pendirian rumah sakit. Dimana dalam tahap analisis studi kelayakan pendirian rumah sakit diuraikan sebagai berikut :

5.1.1. Analisis kebutuhan dana investasi

Analisis kebutuhan dana investasi yaitu suatu analisis yang memberikan gambaran mengenai dana yang diperlukan untuk investasi pendirian rumah sakit pada Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Pembelian tanah

Biaya pembelian tanah sebesar 4,81 Ha dengan harga jual tanah per ha (menurut NJOP) sebesar Rp.430.500.000, sehingga biaya pembelian tanah sebesar Rp.2.066.400.000,- belum termasuk biaya lain-lain. Hal ini dapat diperincikan sebagai berikut :

1) Pembelian tanah (4,8 Ha x Rp.430.500.000)	Rp. 2.066.400.000
2) Biaya tenaga ahli :	
- Appraisal	Rp. 120.000.000
- Jasa PPATK	<u>Rp. 50.000.000(+)</u>
Total biaya tenaga ahli	Rp. 170.000.000
3) Biaya perjalanan, ATK dan Operasional	
- Biaya ATK	Rp. 8.000.000
- Cetak dan Penggandaan	Rp. 7.000.000
- Perjalanan Dinas	Rp. 120.000.000
Biaya publikasi	Rp. 10.000.000
Snack	Rp. 3.000.000
Nasi dos	Rp. 6.000.000



- Pengukuran bidang tanah	Rp. 9.600.000
- Sertifikat	<u>Rp. 100.000.000</u>
Total biaya perjalanan, ATK dan operasional	<u>Rp. 263.600.000.-</u>
Total biaya pembelian tanah	Rp.2.500.000.000,-

b) Biaya pembangunan rumah sakit

Adapun besarnya biaya pembangunan rumah sakit umum pada Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre, Kabupaten Bone diestimasikan sebesar Rp.117.500.000.000. Hal ini dapat diperincikan sebagai berikut :

a) Pekerjaan pembangunan gedung mini market	Rp. 4.043.382.762,50
b) Pekerjaan pembangunan gedung kantor dan Poliklinik	Rp. 18.130.500.092,50
c) Pekerjaan pembangunan UGD, ICU dan ICCU	Rp. 8.765.592.353,97
d) Pekerjaan pembangunan gedung laboratorium	Rp. 10.137.471.686,42
e) Pekerjaan pembangunan ruang jenazah	Rp. 2.613.258.070,08
f) Pekerjaan pembangunan gedung perawatan	Rp. 39.052.415.106,17
g) Pekerjaan pembangunan ruang instalasi gizi	Rp. 1.682.456.771,04
h) Pekerjaan pembangunan gedung CSSD	Rp. 656.714.261,90
i) Pekerjaan pembangunan gedung mushola	Rp. 1.557.414.855,15
j) Pekerjaan site development dan IPAL	Rp. 12.757.683.444,12
Real Cost	Rp. 99.396.889.404.02
PPN (10%)	Rp. 9.939.688.940,40
Total biaya fisik	Rp. 109.336.578.344,42
Dibulatkan fisik (A)	Rp. 109.336.578.300
Perencanaan (B)	Rp. 3.847.368.700
awasan (C)	Rp. 3.603.490.000
elola proyek (D)	Rp. 712.563.000
biaya pembangunan rumah sakit	<u><u>Rp. 117.500.000.000</u></u>



c) Biaya pengadaan fasilitas rumah sakit

Besarnya biaya pengadaan fasilitas rumah sakit umum desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone ditetapkan sebesar Rp.130.000.000.000.

Hal ini dapat diperincikan sebaai berikut :

a) Peralatan medis	Rp. 120.000.000.000
b) Perlengkapan mobiler	Rp. 5.000.000.000
c) Perlengkapan administrasi dan manajemen	Rp. 5.000.000.000
Total biaya pengadaan	<u>Rp. 130.000.000.000</u>

Berdasarkan data tingkat kebutuhan dana investasi Rumah Sakit Umum desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2019 yang dapat disajikan melalui tabel berikut ini :

Tabel 5.1
Tingkat Kebutuhan Dana Investasi Pendirian Rumah Sakit Umum
Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre, Kabupaten Bone
Tahun 2019

No.	Jenis investasi	Nilai Dana Investasi (Rp)
1	Biaya pembelian tanah	2.500.000.000
2	Biaya pembangunan gedung rumah sakit	117.500.000.000
3	Biaya pengadaan peralatan medis dan perlengkapan rumah sakit :	
	a. Biaya peralatan medis	120.000.000.000
	b. Biaya perlengkapan mobile rumah sakit	5.000.000.000
	c. Biaya perlengkapan adm. dan manajemen	5.000.000.000
	Jumlah (a+b+c)	130.000.000.000
	Total kebutuhan dana investasi (1+2+3)	250.000.000.000

Sumber : Data sekunder, 2019

Setelah dilakukan analisis mengenai tingkat kebutuhan dana investasi pendirian Rumah Sakit Umum desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone maka besarnya dana investasi yang diperlukan dalam pendirian



Rumah Sakit Umum sebesar Rp. 250 milyar. Sedangkan dari hasil pengamatan khususnya pada pihak pengelola pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone bahwa sumber pendanaan adalah alokasi APBD secara bertahap yaitu tahap pertama sebesar Rp. 140 milyar dan tahap kedua yaitu sebesar Rp.110 milyar.

Kemudian perlu ditambahkan bahwa proyek pelaksanaan pendirian Rumah Sakit Umum hingga kepada pengadaan peralatan medis dan perlengkapan rumah sakit direncanakan akan beroperasi tahun 2021. Sehingga dari hasil analisis tingkat kebutuhan dana investasi maka perlu dilakukan analisis kelayakan rumah sakit melalui pendekatan *capital budgeting*. Namun sebelum itu dilakukan analisis proyeksi laba rugi dan analisis *cash flow* periode 2021 s/d tahun 2040.

5.1.2. Analisis Proyeksi Pendapatan

Analisis proyeksi pendapatan yaitu suatu analisis untuk menentukan pendapatan yang diterima dalam pengembangan rumah sakit, dimana dengan proyeksi pendapatan yang akan dilakukan akan berperan dalam menentukan kelayakan pendirian rumah sakit kelas C yang berlokasi pada desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone, dan setelah dilakukan estimasi terhadap kebutuhan dana investasi berupa sumber pendapatan maka langkah selanjutnya adalah menentukan estimasi berapa pendapatan yang akan diterima atau dana investasi atas pendirian Rumah Sakit Umum.

Kemudian perlu ditambahkan bahwa perkembangan pendapatan rumah sakit dapat dinilai atas penerimaan pendapatan dari pemberian pelayanan kepada masyarakat. Dimana pendapatan Rumah Sakit Umum yang diestimasi pemberian pelayanan kepada masyarakat di Kabupaten Bone dapat melalui beberapa jalur, yaitu : 1. Jalur umum, 2. Jalur BPJS, dan 3.



Jalur kerja sama baik dengan pemerintah atau lembaga lainnya. Dalam memperkirakan pendapatan Rumah Sakit Umum pada Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone dapat dilakukan melalui perkiraan pendapatan.

Perkiraan pendapatan dapat dilakukan dengan mengamati dari jumlah penduduk dan *hinterland*-nya Kabupaten Bone yang merupakan daerah yang cukup luas dan dilihat dari keberadaan daerah yang disebut *hinterland*. Jika mengamati data statistik, terlihat bahwa kabupaten Bone sendiri hanya berpenduduk 717.268 juta, namun wilayah-wilayah yang terkait dengan kabupaten Bone cukup luas. Kabupaten Wajo saja yang wilayahnya seolah-olah bergandengan dengan kabupaten Bone, karena bagian selain itu kabupaten Sinjai yang penduduknya cukup banyak juga berdampingan dengan kabupaten Bone. Selain itu Kabupaten Sinjai dan Maros juga merupakan daerah *hinterland* dengan kabupaten Bone. Hal ini dapat disajikan melalui tabel 5.2 yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.2
Data Jumlah Penduduk, Luas Wilayah dan Jumlah Rumah Sakit
di Kabupaten Bone

No.	Kabupaten/kota	Jumlah Penduduk (Juta)	Luas Wilayah	Jumlah Rumah Sakit
1.	Kabupaten Bone	717.268	4.559	4
2.	Kabupaten Sinjai	228.936	819,96	2
3.	Kabupaten Wajo	384.694	2.056.2	2
4.	Kabupaten Maros	322.212	1.619,12	2

Sumber : Data diolah dari Kabupaten Wajo, 2019

Tabel 5.2 yang telah diuraikan di atas bahwa dari data yang dikumpulkan bahwa rumah sakit yang akan dibangun memiliki kemampuan untuk oleh pendapatan dari berbagai usaha pelayanan. Adapun pendirian



tersebut dapat diperoleh dari pelayanan rumah sakit yang dapat dibagi menjadi 3 kelompok. Kelompok pertama adalah pendapatan yang dapat dihasilkan dari pelayanan terhadap rumah sakit, kedua adalah pelayanan untuk pasien BPJS dan ketiga pelayanan untuk pasien kerja sama. Pendapatan yang paling besar diharapkan adalah pelayanan pada pasien BPJS. Kemudian yang kedua adalah pelayanan untuk pasien umum dan yang ketiga adalah pendapatan dari pelayanan pada pasien dari kerjasama.

Pelaksanaan proyeksi pendapatan rumah sakit berpatokan pada tahun 2021, alasannya karena pembangunan rumah sakit beserta pendapatan peralatan medis dan perlengkapan akan selesai akhir tahun 2020. Dari data yang diperoleh dari hasil pengamatan di Kabupaten Bone maka estimasi pendapatan jasa rumah sakit untuk tahun 2021 dari 3 jenis pendapatan yang dapat meliputi :

a) Estimasi pendapatan layanan pasien berdasarkan pasien umum

Estimasi pendapatan layanan pasien dalam tahun 2021 yakni sebesar Rp.5.084.959.600,- yang dapat diperincikan sebagai berikut :

- Pendapatan instalasi gawat darurat	Rp. 221.190.000,-
- Pendapatan instalasi rawat jalan	Rp. 215.970.000,-
- Pendapatan rawat inap	Rp. 2.347.500.000,-
- Pendapatan kamar operasi	Rp. 134.590.000,-
- Pendapatan fisioterapi	Rp. 10.391.600,-
- Pendapatan laboratorium	Rp. 309.870.000,-
- Pendapatan radiologi	Rp. 115.184.000,-
- Pendapatan instalasi transfer darah	Rp. 176.219.000,-
- Pendapatan instalasi farmasi	Rp. 1.421.020.000,-
- Pendapatan ambulance	Rp. 133.025.000,-
Jumlah pendapatan layanan pasien umum	<u>Rp. 5.084.959.600,-</u> (+)



b) Estimasi pendapatan layanan pasien BPJS

Besarnya estimasi pendapatan layanan BPJS pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 adalah sebesar Rp.20.339.838.400, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- Pendapatan instalasi gawat darurat	Rp. 884.760.000,-
- Pendapatan instalasi rawat jalan	Rp. 863.880.000,-
- Pendapatan rawat inap	Rp. 9.390.000.000,-
- Pendapatan kamar operasi	Rp. 538.360.000,-
- Pendapatan fisioterapi	Rp. 41.566.400,-
- Pendapatan laboratorium	Rp. 1.239.480.000,-
- Pendapatan radiologi	Rp. 460.736.000,-
- Pendapatan instalasi transfer darah	Rp. 704.876.000,-
- Pendapatan instalasi farmasi	Rp. 5.684.080.000,-
- Pendapatan ambulance	Rp. 532.100.000,-
	(+)
Jumlah pendapatan layanan pasien BPJS	<u>Rp.20.339.838.400,-</u>

c) Estimasi pendapatan layanan pasien kerja sama

Besarnya estimasi pendapatan layanan pasien kerja sama pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 dapat diuraikan sebagai berikut :

- Pendapatan instalasi gawat darurat	Rp. 210.130.500,-
- Pendapatan instalasi rawat jalan	Rp. 205.171.500,-
- Pendapatan rawat inap	Rp. 2.230.125.000,-
- Pendapatan kamar operasi	Rp. 127.860.500,-
- Pendapatan fisioterapi	Rp. 9.872.020,-
- Pendapatan laboratorium	Rp. 294.376.500,-



- Pendapatan radiologi	Rp. 109.424.800,-
- Pendapatan instalasi transfer darah	Rp. 167.408.050,-
- Pendapatan instalasi farmasi	Rp. 1.349.969.000,-
- Pendapatan ambulance	-
	<hr/>
Jumlah pendapatan layanan pasien kerja sama	Rp. 4.704.337.870,-
	<hr/> <hr/>

Berdasarkan estimasi pendapatan jasa layanan rumah sakit (Umum, BPJS dan kerja sama) yang diperoleh dari pemerintah daerah Kabupaten Bone untuk tahun 2021 yang dapat dilihat melalui tabel berikut ini :



Tabel 5.3
Estimasi Pendapatan Layanan Pasien Umum, BPJS, Kerja sama pada
Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka , Kecamatan Ponre
Kabupaten Bone, Tahun 2021

No	Jenis pendapatan layanan pasien rumah sakit	Pendapatan layanan pasien melalui :			Total estimasi pendapatan (Rp)
		Umum (Rp)	BPJS (Rp)	Kerja sama (Rp)	
1	Pendapatan Instalasi Gawat darurat	221.190.000	884.760.000	210.130.500	1.316.080.500
2	Pendapatan Instalasi rawat jalan	215.970.000	863.880.000	205.171.500	1.285.021.500
3	Pendapatan rawat inap	2.347.500.000	9.390.000.000	2.230.125.000	13.967.625.000
4	Pendapatan kamar operasi	134.590.000	538.360.000	127.860.500	800.810.500
5	Pendapatan fisioterapi	10.391.600	41.566.400	9.872.020	61.830.020
6	Pendapatan laboratorium	309.870.000	1.239.480.000	294.376.500	1.843.726.500
7	Pendapatan radiologi	115.184.000	460.736.000	109.424.800	685.344.800
8	Pendapatan instalasi transfusi darah	176.219.000	704.876.000	167.408.050	1.048.503.050
9	Pendapatan instalasi farmasi	1.421.020.000	5.684.080.000	1.349.969.000	8.455.069.000
10	Pendapatan ambulance	133.025.000	532.100.000	0	665.125.000
Total Pendapatan jasa layanan		5.084.959.600	20.339.838.400	4.704.337.870	30.129.135.870

Sumber : Data diolah dari Kantor Pemerintah Kabupaten Bone, 2019



Kemudian diperoleh data dari Kantor Pemerintah di Kabupaten Bone untuk tahun 2019 bahwa pendapatan rumah sakit tidak saja bersumber dari pelayanan rumah sakit tetapi pendapatan rumah sakit diperoleh dari jasa layanan lainnya, seperti penyediaan tempat beristirahat bagi keluarga pasien, pelayanan jasa rumah makan dan restoran kepada seluruh anggota rumah sakit baik bagi pegawai, dokter, perawat maupun keluarga pasien yang menyertai pasien sehingga dari data pendapatan rumah sakit yang diperoleh dari Kantor Pemerintah Kabupaten Bone untuk tahun 2021 yaitu :

a) Pendapatan penunjang usaha	Rp. 22.596.851.903,-
b) Pendapatan lain-lain	Rp. 1.129.842.595,-
Jumlah	<u>Rp. 23.726.694.498,-</u>

Untuk lebih jelasnya dapat disajikan melalui tabel 5.4 yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.4
Data Pendapatan Usaha dan Pendapatan Lain pada Rumah Sakit
Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre
di Kabupaten Bone, Tahun 2021

No.	Uraian	Jumlah Estimasi (Rp)
1	Pendapatan dari penunjang usaha	22.596.851.903
2	Pendapatan lain lain	1.129.842.595
Jumlah		23.726.694.498

Sumber : Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Bone, 2019

Tabel 5.3 dan tabel 5.4 yakni data estimasi pendapatan layanan pasien (umum, BPJS dan kerja sama) yaitu tahun 2020 yang diperoleh dari kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Bone. Dimana jumlah estimasi pendapatan pasien sebesar Rp.30.129.135.870, sedangkan estimasi pendapatan



dari penunjang usaha sebesar Rp. 22.506.851.903,- dan pendapatan lain-lain sebesar Rp.1.129.842.595,-

Dalam kaitannya dengan uraian tersebut di atas maka sebelum dilakukan perhitungan estimasi proyeksi pendapatan rumah sakit umum, yakni pasien umum, BPJS dan kerja sama, maka terlebih dahulu akan disajikan asumsi-asumsi dalam estimasi pendapatan rumah sakit yaitu :

5.1.2.1. Asumsi Estimasi Pendapatan Rumah Sakit tahun 2021-2030

Berdasarkan data yang diperoleh dari kantor Pemerintah di Kabupaten Bone yakni asumsi pendapatan Rumah Sakit yang digunakan dalam menentukan kelayakan pendirian rumah sakit bahwa setiap pendapatan rumah sakit yakni layanan umum, BPJS dan kerja sama setiap tahun naik 8%. Hal ini didasari dari asumsi karena pelayanan yang semakin meningkat tiap tahunnya menurut *learning experiences* dan Batas inflasi rata-rata nasional adalah sekitar 5-6%, sehingga diambil batas toleransi 8%.

Kemudian perlu ditambahkan bahwa dalam melakukan proyeksi pendapatan rumah sakit bahwa periode sebaiknya umur ekonomis 20 tahun adalah umur yang cukup beralasan karena pedoman penyusunan studi kelayakan yang umumnya digunakan orang adalah 20-30 tahun. Kemudian dalam perhitungan arus kas menggunakan pendekatan rugi laba akan lebih baik menggunakan umur ekonomis 20 tahun.

Proyeksi pendapatan layanan rumah sakit yang dapat dikelompokkan atas 3 jenis layanan, yaitu : layanan pasien umum, layanan BPJS dan layanan kerja sama. Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1) Estimasi pendapatan rumah sakit layanan pasien umum



Berdasarkan asumsi untuk pendapatan rumah sakit pasien layanan umum diproyeksikan naik sebesar 8% untuk setiap tahun, maka proyeksi

pendapatan rumah sakit untuk jenis layanan umum periode 2021 s/d 2040 dapat disajikan melalui tabel 5.5 yaitu sebagai berikut :

2) Estimasi pendapatan rumah sakit layanan BPJS

Sebelum dilakukan estimasi pendapatan rumah sakit BPJS, perlu diketahui bahwa pendapatan rumah sakit BPJS diproyeksikan naik 8% untuk setiap tahun, hal ini dapat disajikan melalui tabel 5.6 yaitu sebagai berikut :

3) Estimasi pendapatan rumah sakit Layanan kerja sama

Adapun pendapatan rumah sakit untuk layanan kerja sama dapat disajikan melalui tabel 5.7 yaitu sebagai berikut :



5.1.2.2. Proyeksi Pendapatan Usaha dan Pendapatan Lainnya

Menurut data yang telah dikemukakan di atas bahwa pendapatan usaha dan pendapatan lain-lain disetimasi naik 8% setiap tahun. Alasannya karena pelayanan rumah sakit khususnya rumah sakit daerah di Kecamatan Ponre Kabupaten Bone meningkat untuk setiap tahun. Sebelum disajikan estimasi pendapatan usaha dan pendapatan lainnya maka terlebih dahulu akan disajikan data pendapatan usaha dan pendapatan lain-lain pada rumah sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone pada tabel berikut ini :

Tabel 5.8
Data Estimasi Pendapatan Penunjang Usaha dan Pendapatan Lain-lain
Tahun 2021

Tahun	Pendapatan Penunjang Usaha (Rp)	Pendapatan Lain-lain (Rp)	Total (Rp)
2021	22.596.851.903	1.129.842.595	23.726.694.498
2022	24.404.600.055	1.220.230.003	25.624.830.058
2023	26.356.968.060	1.317.848.403	27.674.816.462
2024	28.465.525.504	1.423.276.275	29.888.801.779
2025	30.742.767.545	1.537.138.377	32.279.905.922
2026	33.202.188.948	1.660.109.447	34.862.298.396
2027	35.858.364.064	1.792.918.203	37.651.282.267
2028	38.727.033.189	1.936.351.659	40.663.384.849
2029	41.825.195.845	2.091.259.792	43.916.455.636
2030	45.171.211.512	2.258.560.575	47.429.772.087
2031	48.784.908.433	2.439.245.421	51.224.153.854
2032	52.687.701.108	2.634.385.055	55.322.086.163
2033	56.902.717.196	2.845.135.859	59.747.853.056
2034	61.454.934.572	3.072.746.728	64.527.681.300
2035	66.371.329.338	3.318.566.466	69.689.895.804
2036	71.681.035.685	3.584.051.784	75.265.087.469
2037	77.415.518.540	3.870.775.926	81.286.294.466
	83.608.760.023	4.180.438.001	87.789.198.023
	90.297.460.825	4.514.873.041	94.812.333.865
	97.521.257.691	4.876.062.884	102.397.320.574

Kantor Pemerintah Kabupaten Bone, tahun 2019



Berdasarkan data estimasi pendapatan penunjang usaha dan pendapatan lain-lain, maka dengan asumsi bahwa pendapatan rumah sakit naik sebesar 8% setiap tahun maka akan disajikan estimasi pendapatan usaha dan pendapatan lainnya tahun 2021 s/d tahun 2040 yang dapat dilihat pada tabel 5.9 yaitu sebagai berikut :



Tabel 5.9
 Proyeksi Pendapatan Rumah Sakit, Pendapatan Penunjang Usaha dan Pendapatan Lain-lain Rumah Sakit
 Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone

Tahun	Estimasi pendapatan rumah sakit			Total pendapatan rumah sakit	Pendapatan penunjang usaha	Pendapatan lain lain	Total keseluruhan estimasi pendapatan
	Umum	BPJS	Kerja sama				
2021	5.084.959.600	20.339.838.400	4.704.337.870	30.129.135.870	22.596.851.903	1.129.842.595	53.855.830.368
2022	5.491.756.368	21.967.025.472	5.080.684.900	32.539.466.740	24.404.600.055	1.220.230.003	58.164.296.797
2023	5.931.096.877	23.724.387.510	5.487.139.692	35.142.624.079	26.356.968.060	1.317.848.403	62.817.440.541
2024	6.405.584.628	25.622.338.511	5.926.110.867	37.954.034.005	28.465.525.504	1.423.276.275	67.842.835.785
2025	6.918.031.398	27.672.125.591	6.400.199.736	40.990.356.725	30.742.767.545	1.537.138.377	73.270.262.647
2026	7.471.473.910	29.885.895.639	6.912.215.715	44.269.585.264	33.202.188.948	1.660.109.447	79.131.883.659
2027	8.069.191.822	32.276.767.290	7.465.192.972	47.811.152.085	35.858.364.064	1.792.918.203	85.462.434.352
2028	8.714.727.168	34.858.908.673	8.062.408.410	51.636.044.251	38.727.033.189	1.936.351.659	92.299.429.100
2029	9.411.905.342	37.647.621.367	8.707.401.083	55.766.927.791	41.825.195.845	2.091.259.792	99.683.383.428
2030	10.164.857.769	40.659.431.076	9.403.993.170	60.228.282.015	45.171.211.512	2.258.560.575	107.658.054.102
2031	10.978.046.391	43.912.185.562	10.156.312.623	65.046.544.576	48.784.908.433	2.439.245.421	116.270.698.430
2032	11.856.290.102	47.425.160.407	10.968.817.633	70.250.268.142	52.687.701.108	2.634.385.055	125.572.354.305
2033	12.804.793.310	51.219.173.240	11.846.323.044	75.870.289.593	56.902.717.196	2.845.135.859	135.618.142.649
2034	13.829.176.775	55.316.707.099	12.794.028.887	81.939.912.761	61.454.934.572	3.072.746.728	146.467.594.061
2035	14.935.510.917	59.742.043.667	13.817.551.198	88.495.105.782	66.371.329.338	3.318.566.466	158.185.001.586
2036	16.130.351.790	64.521.407.160	14.922.955.294	95.574.714.244	71.681.035.685	3.584.051.784	170.839.801.713
2037	17.420.779.933	69.683.119.733	16.116.791.717	103.220.691.384	77.415.518.540	3.870.775.926	184.506.985.850
	4.442.328	75.257.769.312	17.406.135.055	111.478.346.695	83.608.760.023	4.180.438.001	199.267.544.718
	9.597.714	81.278.390.857	18.798.625.859	120.396.614.430	90.297.460.825	4.514.873.041	215.208.948.295
	5.165.531	87.780.662.125	20.302.515.928	130.028.343.585	97.521.257.691	4.876.062.884	232.425.664.159

di olahan data, 2019



5.1.3. Proyeksi Biaya

Setelah dilakukan proyeksi pendapatan rumah sakit, maka akan dilakukan proyeksi biaya, dimana pada dasarnya perkiraan atas biaya yang dibutuhkan untuk menyelenggarakan kegiatan pelayanan rumah sakit, dimana data yang diperoleh maka perhitungan estimasi biaya rumah sakit periode 2021 dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Biaya pegawai

Besarnya estimasi biaya pegawai dalam pengelolaan Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone tahun 2021 yaitu :

- Gaji pokok PNS	Rp. 2.684.500.000,-
- Tunjangan keluarga	Rp. 1.150.500.000,-
- Tunjangan jabatan	Rp. 2.162.940.000,-
- Tunjangan fungsional	Rp. 1.380.600.000,-
- Tunjangan umum	Rp. 1.426.620.000,-
- Tunjangan beras	Rp. 1.200.600.000,-
- Tunjangan PPh/tunjangan khusus	Rp. 2.976.892.600,-
- Honorarium	Rp. 1.278.921.350,-
- Uang lembur	Rp. 276.921.550,-
- Uang post merit	Rp. 777.263.463,-
- Estimasi biaya pegawai	<u>Rp.15.315.758.963,-</u>

b) Biaya Farmasi

Besarnya estimasi biaya farmasi yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 dapat diperincikan sebagai berikut :

obat-obatan	Rp. 8.568.163.941,-
obat habis pakai	Rp. 2.567.923.560,-
oksigen (O2)	Rp. 2.057.921.120,-



- Alat kesehatan pakai habis	Rp. 1.061.921.345,-
- Alat laboratorium	Rp. 3.789.020.455,-
Estimasi biaya farmasi	<u>Rp. 18.044.950.421,-</u>

c) Biaya Gizi

Besarnya estimasi biaya gizi yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 dapat diperincikan sebagai berikut :

- Persediaan bahan makanan kering	Rp. 678.090.920,-
- Persediaan bahan makanan basah	Rp. 1.338.802.335,-
- Persediaan gas elpiji	Rp. 107.921.345,-
Estimasi biaya gizi	<u>Rp. 2.124.814.600,-</u>

d) Biaya Perlengkapan

Besarnya estimasi biaya perlengkapan pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 dapat diperincikan sebagai berikut :

- Persediaan alat tulis kantor	Rp. 202.345.710,-
- Persediaan material	Rp. 19.057.910,-
- Persediaan barang cetakan	Rp. 308.567.910,-
- Persediaan bahan pembersih	Rp. 110.095.100,-
- Persediaan alat kebersihan	Rp. 502.949.410,-
- Persediaan linen	Rp. 90.090.910,-
- Persediaan alat listrik	Rp. 110.875.450,-
- Persediaan bahan bangunan	Rp. 278.921.450,-
Estimasi biaya perlengkapan	<u>Rp. 1.622.903.850,-</u>

Pemeliharaan

Besarnya estimasi biaya pemeliharaan yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre, Kabupaten Bone yaitu :



- Gedung dan bangunan	Rp. 673.670.738,-
- Peralatan medik	Rp. 507.921.550,-
- Kendaraan	Rp. 202.457.925,-
- Peralatan dan perlengkapan kantor	Rp. 198.098.675,-
- Instalasi jaringan	Rp. 179.092.345,-
- Biaya jasa cleaning service	<u>Rp. 165.457.925,-</u>
Estimasi biaya pemeliharaan	<u><u>Rp.1.926.699.158,-</u></u>

f) Biaya kebersihan

Besarnya estimasi biaya kebersihan berupa retribusi sampah yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone sebesar Rp.437.545.000,-

g) Biaya administrasi kantor

Besarnya estimasi biaya administrasi kantor tahun 2021 menurut Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dapat diperincikan sebagai berikut :

- Biaya surat kabar/majalah	Rp. 64.931.200,-
- Penggandaan/foto copy	Rp. 109.678.920,-
- Makan dan minum harian pegawai	Rp. 378.921.650,-
- Telepon	Rp. 36.415.200,-
- Listrik	Rp. 148.148.400,-
- Barang dan jasa BLUD	Rp. 367.921.500,-
- Kelengkapan rumah tangga	Rp. 407.118.230,-
- Jasa konsultasi lainnya	<u>Rp. 30.600.000,-</u>
Biaya administrasi kantor	<u><u>Rp. 1.543.735.100,-</u></u>



h) Biaya Lain-lain

Besarnya estimasi biaya lain-lain yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone untuk tahun 2021 yaitu :

- Belanja pelayanan lainnya (penguburan)	Rp. 1.307.921.650,-
- Belanja tenaga administrasi (kontrak)	Rp. 720.000.000,-
- Klaim pelayanan khusus	Rp. 273.643.318,-
- Jasa pelayanan kesehatan	Rp. 108.921.100,-
- Perjalanan dinas dalam daerah	Rp. 78.921.500,-
- Perjalanan dinas luas daerah	Rp. 76.931.650,-
- Simposium dan kursus pegawai	Rp. 110.567.300,-
Estimasi biaya lain-lain	<u>Rp. 2.676.906.518,-</u>

Untuk lebih jelasnya dapat disajikan melalui tabel 5.10 yaitu sebagai berikut :



Tabel 5.10
Estimasi Biaya Pengelolaan Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka,
Kecamatan Ponre Kabupaten Bone Tahun 2021

Uraian	Estimasi Biaya (Rp)
A. Biaya pegawai	
1. Gaji pokok PNS	2.684.500.000
2. Tunjangan keluarga	1.150.500.000
3. Tunjangan jabatan	2.162.940.000
4. Tunjangan fungsional	1.380.600.000
5. Tunjangan umum	1.426.620.000
6. Tunjangan beras	1.200.600.000
7. Tunjangan PPh/Tunjangan khusus	2.976.892.600
8. Honorarium	1.278.921.350
9. Uang lembur	276.921.550
10. Uang post merit	777.263.463
Jumlah Biaya pegawai	15.315.758.963
B. Biaya farmasi	
1. Obat Obatan	8.568.163.941
2. Bahan habis pakai	2.567.923.560
3. Oksigen (O2)	2.057.921.120
4. Alat kesehatan pakai Habis	1.061.921.345
5. Alat laboratorium	3.789.020.455
Jumlah biaya farmasi	18.044.950.421
C. Biaya Gizi	
1. Persediaan bahan makanan kering	678.090.920
2. Persediaan bahan makanan basah	1.338.802.335
3. Persediaan gas elpiji	107.921.345
Jumlah biaya gizi	2.124.814.600
D. Biaya perlengkapan	
1. Persediaan alat tulis kantor	202.345.710
2. Persediaan materai	19.057.910
3. Persediaan barang cetakan	308.567.910
4. Persediaan bahan pembersih	110.095.100
5. Persediaan alat kebersihan	502.949.410
6. Persediaan linen	90.090.910
7. Persediaan alat listrik	110.875.450
8. Persediaan bahan bangunan	278.921.450
Jumlah biaya perlengkapan	1.622.903.850
E. Biaya pemeliharaan	
1. Gedung bangunan	673.670.738
2. Peralatan medik	507.921.550
3. Peralatan dan perlengkapan kantor	202.457.925
4. Biaya jaringan	198.098.675
5. Jasa cleaning service	179.092.345
6. Biaya pemeliharaan	165.457.925
Jumlah biaya pemeliharaan	1.926.699.158



Lanjutan Tabel 5.10

Uraian	Estimasi Biaya (Rp)
F, Biaya kebersihan	
1. Retribusi sampah	437.545.600
G. Biaya administrasi kantor	
1. Surat kabar/Majalah	64.931.200
2. Penggandaan/Foto copy	109.678.920
3. Makan dan minum harian pegawai	378.921.650
4. Telepon	36.415.200
5. Listrik	148.148.400
6. Barang dan jasa BLUD	367.921.500
7. Kelengkapan rumah tangga	407.118.230
8. Jasa konsultasi lainnya	30.600.000
Jumlah biaya administrasi kantor	1.543.735.100
H. Biaya lain lain	
1. Biaya pelayanan lainnya (penguburan)	1.307.921.650
2. Jasa tenaga administrasi (kontrak)	720.000.000
3. Klaim pelayanan khusus	273.643.318
4. Jasa pelayanan kesehatan	108.921.100
5. Perjalanan dinas dalam daerah	78.921.500
6. Perjalanan dinas luar daerah	76.931.650
7. Simposium dan kursus pegawai	110.567.300
Jumlah biaya lain lain	2.676.906.518
Total estimasi biaya (A+B+C+D+E+F+G)	43.693.314.210

Sumber : Data diolah dari kantor pemerintah Bone, 2019

5.1.3.1 Asumsi Estimasi Biaya Rumah Sakit tahun 2021-2030

Biaya-biaya tentunya akan meningkat sama halnya pendapatan, diproyeksi berdasarkan rata-rata biaya yang terjadi pada rumah sakit kelas C yang ada di Sulawesi Selatan, namun demikian peningkatan tersebut lebih dikaitkan dengan usaha untuk menekan biaya agar tercapai maksimalisasi hasil, namun dorongan inflasi umumnya tidak terbendung sehingga diasumsikan kenaikan biaya atas arus kas akan mencapai 5%. Dengan demikian dalam kenaikan biaya diasumsikan naik 5% untuk setiap tahun.

Dengan demikian maka estimasi biaya operasional untuk tahun 2021 s/d 2040 dapat disajikan melalui tabel 5.11 yaitu sebagai berikut :



Setelah dilakukan proyeksi pendapatan dan biaya yang dapat diproyeksikan maka langkah selanjutnya adalah menghitung arus kas. Sebenarnya, sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa perhitungan kelayakan investasi dihitung melalui arus kas investasi. Arus kas investasi dapat dihitung melalui 2 pendekatan yaitu pendekatan penerimaan dan pengeluaran kas berbasis kas dan pendekatan rugi laba. Dimana dalam analisis kelayakan investasi pendirian rumah sakit maka pendekatan yang digunakan adalah perhitungan langsung berbasis kas.

Proyeksi arus kas ini mengasumsikan bahwa arus kas dapat diproyeksi selama umur ekonomis suatu investasi, karena investasi berbentuk pembangunan gedung dan perlengkapannya maka diasumsikan umur ekonomis gedung dengan asumsi pendekatan yang efektif, maka digunakan umur ekonomis sama dengan 20 tahun. Sehingga dalam penelitian ini tingkat pengembalian investasi diharapkan akan kembali 20 tahun, sedangkan dari data yang diperoleh bahwa tingkat return yang diharapkan dari investasi sebesar 10%.

Dalam hubungannya dengan uraian tersebut di atas maka akan disajikan hasil proyeksi cash flow pada rumah sakit umum Desa Mappesangka, kecamatan Ponre Kabupaten Bone yang dapat disajikan melalui tabel 5.12 yaitu sebagai berikut :



5.1.4. Analisis Kelayakan Pendirian Rumah Sakit

Analisis kelayakan pendirian rumah sakit Desa Mappesangka , Kecamatan Ponre Kabupaten Bone yaitu suatu analisis yang dapat menentukan apakah investasi pendirian rumah sakit Desa Mappesangka , Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dengan masa investasi 20 tahun dengan tingkat return yang diharapkan 10% dapat dikatakan layak atau tidak layak.

Sebelum dilakukan analisis kelayakan investasi dalam pendirian rumah sakit umum pada Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone maka terlebih dahulu disajikan *net cash flow* pada tabel 5.13 berikut ini :

Tabel 5.13
Analisis *Net Cash Flow* (NCF) pada Kelayakan Pendirian Rumah Sakit
Desa Mappesangka , Kecamatan Ponre Kabupaten Bone
Tahun 2021 s/d 2040

Tahun	Net cash flow	Discount Faktor (10 %)	Present value of cash flow
2021	10.162.516.158	0,909	9.238.651.053
2022	12.286.316.877	0,826	10.153.980.890
2023	14.645.561.625	0,751	11.003.427.216
2024	17.262.362.922	0,683	11.790.426.147
2025	20.160.766.142	0,621	12.518.249.587
2026	23.366.912.328	0,564	13.190.012.835
2027	26.909.214.455	0,513	13.808.681.853
2028	30.818.548.208	0,467	14.377.080.186
2029	35.128.458.491	0,424	14.897.895.583
2030	39.875.382.919	0,386	15.373.686.298
2031	45.098.893.688	0,350	15.806.887.111
2032	50.841.959.325	0,319	16.199.815.074
2033	57.151.227.920	0,290	16.554.674.987
2034	64.077.333.596	0,263	16.873.564.628
2035	71.675.228.097	0,239	17.158.479.743
2036	80.004.539.550	0,218	17.411.318.802
2037	89.129.960.579	0,198	17.633.887.540
2038	99.121.668.183	0,180	17.827.903.293
2039	110.055.777.934	0,164	17.994.999.129
	122.014.835.279	0,149	18.136.727.789
Present value of cash flow			297.950.349.743
Present value of invesment			250.000.000.000
Present value (NPV)			47.950.349.743

: Hasil olahan data



Berdasarkan hasil perhitungan net cash flow dengan masa pengembalian investasi 20 tahun dengan tingkat return yang diharapkan 10% maka dilakukan analisis kelayakan investasi yaitu sebagai berikut :

1. Analisis *Net Present Value* (NPV)

Analisis *net present value* yaitu selisih antara nilai sekarang dan *cash flow* dengan investasi. Bila selisih antara PV dengan cash flow lebih besar berarti terdapat NPV yang positif artinya proyek investasi layak, sebaliknya bila PV dengan cash flow lebih kecil dibanding dengan PV investasi maka NPV negatif dan investasi dikatakan tidak layak. Menurut Husnan dan Suwarsono (2014:209), *net present value* adalah metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang.

Dalam kaitannya dengan *net cash flow* yang telah dilakukan dalam menilai kelayakan pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dengan menggunakan investasi 20 tahun dengan tingkat *return* yang diharapkan 10% maka perhitungan *net present value* dapat disajikan melalui tabel berikut ini :



Tabel 5.14
Perhitungan Net Present Value Pendirian Rumah Sakit Umum Desa
Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dengan DF = 10%

Tahun	Net cash flow	Discount Faktor (10 %)	Present value of cash flow
2021	10.162.516.158	0,909	9.238.651.053
2022	12.286.316.877	0,826	10.153.980.890
2023	14.645.561.625	0,751	11.003.427.216
2024	17.262.362.922	0,683	11.790.426.147
2025	20.160.766.142	0,621	12.518.249.587
2026	23.366.912.328	0,564	13.190.012.835
2027	26.909.214.455	0,513	13.808.681.853
2028	30.818.548.208	0,467	14.377.080.186
2029	35.128.458.491	0,424	14.897.895.583
2030	39.875.382.919	0,386	15.373.686.298
2031	45.098.893.688	0,350	15.806.887.111
2032	50.841.959.325	0,319	16.199.815.074
2033	57.151.227.920	0,290	16.554.674.987
2034	64.077.333.596	0,263	16.873.564.628
2035	71.675.228.097	0,239	17.158.479.743
2036	80.004.539.550	0,218	17.411.318.802
2037	89.129.960.579	0,198	17.633.887.540
2038	99.121.668.183	0,180	17.827.903.293
2039	110.055.777.934	0,164	17.994.999.129
2040	122.014.835.279	0,149	18.136.727.789
Total present value of cash flow			297.950.349.743
Present value of invesment			250.000.000.000
Net present value (NPV)			47.950.349.743

Sumber : Hasil olahan data

Tabel 5.14 yakni hasil perhitungan net present value dengan DF = 10%, maka diperoleh total *present value of cash flow* yaitu sebesar Rp.297.950.349.743, sedangkan tingkat investasi sebesar Rp.250.000.000.000, sehingga diperoleh *net present value* (NPV) sebesar + 47.950.349.743, dengan demikian disimpulkan bahwa tingkat investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dapat dikatakan layak.

b) Internal Rate of Return

Metode *net present value* digunakan untuk mencari selisih nilai sekarang tingkat discount rate tertentu maka metode *internal rate of return* melalui rate yang dapat menyamakan antara present value dengan aliran kas



dengan present value dengan investasi. Dengan demikian *internal rate of return* (IRR) adalah tingkat disaat rate yang dapat menyamakan *PV of cash flow* dengan *PV of investment*. Menurut Riyanto (2014:129) *internal rate of return* sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan di terima (*PV of future proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*).

Untuk menilai besarnya IRR diperlukan data NPV yang mempunyai 2 kutub positif dan negatif. Setelah didapatkan NPV pada 2 kutub positif dan negatif, sehingga dengan $DF = 12\%$ maka akan dilakukan perhitungan *net present value* yang dapat dilihat pada tabel 5.15 yaitu :

Tabel 5.15
Perhitungan Net Present Value Pendirian Rumah Sakit Umum Desa
Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone (DF = 12%)

Tahun	Net cash Flow	Discount faktor(12 %)	Present value of cash flow
2021	10.162.516.158	0,893	9.073.675.141
2022	12.286.316.877	0,797	9.794.576.592
2023	14.645.561.625	0,712	10.424.421.483
2024	17.262.362.922	0,636	10.970.543.713
2025	20.160.766.142	0,567	11.439.760.141
2026	23.366.912.328	0,507	11.838.404.991
2027	26.909.214.455	0,452	12.172.362.044
2028	30.818.548.208	0,404	12.447.094.732
2029	35.128.458.491	0,361	12.667.674.294
2030	39.875.382.919	0,322	12.838.806.099
2031	45.098.893.688	0,287	12.964.854.256
2032	50.841.959.325	0,257	13.049.864.635
2033	57.151.227.920	0,229	13.097.586.374
2034	64.077.333.596	0,205	13.111.491.993
2035	71.675.228.097	0,183	13.094.796.199
2036	80.004.539.550	0,163	13.050.473.446
2037	89.129.960.579	0,146	12.981.274.366
2038	99.121.668.183	0,130	12.889.741.102
2039	110.055.777.934	0,116	12.778.221.654
2040	122.014.835.279	0,104	12.648.883.265
Present value of cash flow			243.334.506.520
Present value of invesment			250.000.000.000
Present value (NPV)			-6.665.493.480

Hasil olahan data



Berdasarkan tabel 5.15 yaitu hasil perhitungan *net profit value* (NPV) dengan DF = 12 % maka diperoleh NPV = Rp.6.665.493.480. Sehingga perhitungan *internal rate of return* (IRR) dapat ditentukan dengan rumus sebagai berikut :

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} (rt - rr)$$

$$IRR = 10\% + \frac{47.950.349.743}{297.950.349.743 - 243.334.506.520} \times (12\% - 10\%)$$

$$IRR = 10\% + \frac{47.950.399.743}{54.655.843223} \times (2\%)$$

$$IRR = (10\% + 0,88 \times 2\%)$$

$$IRR = 10\% + 1,76$$

$$IRR = 11,76\%$$

Setelah nilai IRR ditemukan, untuk menilai apakah proyek layak dijalankan atau ditolak maka nilai IRR dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang diisyaratkan. Bila IRR lebih besar dibanding keuntungan yang diisyaratkan berarti layak. Sebaliknya bila IRR lebih kecil dibanding keuntungan yang diisyaratkan berarti proyek investasi kurang layak. Sehingga dari hasil perhitungan IRR terlihat bahwa $IRR = 11,76\% > 10\%$. Berarti kelayakan pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone sudah dapat dikatakan layak.

c) Metode *Payback Period*

Untuk mengukur berapa lama semua investasi yang dikeluarkan dapat kembali. Untuk mengukur lamanya dana investasi yang ditanam kembali seperti semula disebut *payback period*. *Payback period* menurut Yuna (2014:165) adalah suatu metode untuk mengetahui berapa lama



jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana yang diinvestasikan pada suatu proyek. Atau dengan kata lain *payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutupi kembali pengembalian investasi dengan menggunakan aliran kas yang diterima. Untuk mengetahui kelayakan investasi dengan metode ini adalah membandingkan masa *payback period* dengan target lamanya kembalinya investasi. Bila *payback period* lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi maka proyek investasi layak. Sedangkan bila lebih besar proyek tidak layak.

Dalam hubungannya dengan uraian tersebut di atas maka perhitungan *payback period* dalam pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone yang dapat dihitung sebagai berikut :

Investasi	Rp.250.000.000.000
Cash flow tahun 1	Rp. 10.162.516.158 (-)
	<u>Rp.239.837.483.842</u>
Cash flow tahun 2	Rp. 12.286.316.877 (-)
	<u>Rp.227.551.166.965</u>
Cash flow tahun 3	Rp. 14.645.561.625 (-)
	<u>Rp.212.905.605.340</u>
Cash flow tahun 4	Rp. 17.262.362.922 (-)
	<u>Rp.195.643.242.418</u>
Cash flow tahun 5	Rp. 20.160.766.142 (-)
	<u>Rp.175.482.476.276</u>
Cash flow tahun 6	Rp. 23.369.912.328 (-)
	<u>Rp.152.115.563.948</u>
Cash flow tahun 7	Rp. 26.909.214.455 (-)
	<u>Rp.125.206.349.493</u>
Cash flow tahun 8	Rp. 30.818.548.208 (-)
	<u></u>



	Rp. 94.387.801.286
Cash flow tahun 9	Rp. 35.128.458.491 (-)
	<hr/> Rp. 59.259.342.794
Cash flow tahun 10	Rp. 39.875.382.919 (-)
	<hr/> Rp. 19.383.959.876
Cash flow tahun 11	Rp. 45.098.893.688

Sehingga perhitungan *payback period* dapat dihitung sebagai berikut :

$$\text{PBP} = 10 \text{ Tahun} + \frac{19.383.959.676}{45.098.893.688} \times 1 \text{ tahun}$$

$$\text{PBP} = 10 \text{ tahun} + 0,43 \text{ tahun}$$

$$\text{PBP} = 10,43 \text{ tahun}$$

Berdasarkan *payback period* maka nilai PBP = 10,43 tahun < 20 tahun maka dapat dikatakan investasi dari pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dapat disimpulkan layak.

d) Metode *Profitability Indeks*

Metode *profitabilitas index* (PI) yaitu menghitung perbandingan antara *present value* dan penerimaan dengan *present value* dengan investasi. Bila *profitability index* lebih besar dari 1 maka proyek investasi dianggap layak yang dilakukan. Husnan dan Suwarsono (2014:211) mengemukakan bahwa *profitability index* adalah metode untuk menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai sekarang investasi

Metode ini lebih sering digunakan untuk merangking beberapa proyek yang akan dipilih dari beberapa alternatif proyek yang ada rumus yang digunakan



$$\text{PI} = \frac{\text{PV of cash flow}}{\text{Investasi}}$$

$$PI = \frac{297.950.349.743}{250.000.000.000}$$

$$PI = 1,19$$

Oleh karena *profitability index* (PI) = 1,19 > 1 maka dapat disajikan bahwa proyek pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone dapat dikatakan layak.

e) **Average Rate of Return**

Metode *accounting rate of return* adalah metode investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dari suatu investasi. Menurut Sutrisno (2017:119) bahwa ARR adalah suatu metode analisis yang mengukur besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi. Sehingga *average accounting of return* dapat dihitung dengan rumus :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Cash flow}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

Sebelum dilakukan perhitungan ARR maka terlebih dahulu disajikan perhitungan rata-rata cash flow yang dapat disajikan melalui tabel 5.16 yaitu sebagai berikut :



Tabel 5.16
Rata-rata Net Cash Flow Tahun 2021 s/d 2040

Tahun	Net cash Flow (Rp)
2021	10.162.516.158
2022	12.286.316.877
2023	14.645.561.625
2024	17.262.362.922
2025	20.160.766.142
2026	23.366.912.328
2027	26.909.214.455
2028	30.818.548.208
2029	35.128.458.491
2030	39.875.382.919
2031	45.098.893.688
2032	50.841.959.325
2033	57.151.227.920
2034	64.077.333.596
2035	71.675.228.097
2036	80.004.539.550
2037	89.129.960.579
2038	99.121.668.183
2039	110.055.777.934
2040	122.014.835.279
Rata rata NCF	50.989.373.214
Investasi	250.000.000.000
ARR	20,40

Sumber : Hasil olahan data

Dari hasil perhitungan tersebut di atas maka $ARR > 10\%$ berarti dapat dikatakan bahwa proyek pendirian investasi Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone tahun 2021 s/d 2040 dapat dikatakan layak.

Dalam hubungannya dengan uraian tersebut di atas maka hasil penilaian kelayakan investasi pendirian rumah sakit Desa Mappesangka, Kecamatan Kabupaten Bone yang dapat disajikan melalui tabel 5.17 yaitu sebagai



Tabel 5.17
 Hasil Penilaian Kelayakan Investasi Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka,
 Kecamatan Ponre Kabupaten Bone

No.	Jenis penilaian investasi	Hasil investasi
1	<i>Average rate of return</i>	20,40
2	<i>Net present value</i>	47.950.349.743
3	<i>Internal rate of return</i>	11,76
4	<i>Profitabilitas Index</i>	10,43

Sumber : Hasil olahan data

Tabel 5.17 yakni hasil studi kelayakan investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone sudah dikategorikan layak, alasannya karena dilihat dari *net present value* menghasilkan nilai positif sebesar +Rp.47.950.349.743, sedangkan dilihat dari *internal rate of return* yaitu sebesar 11,76% > 10%, sedangkan dilihat dari *profitability index* yaitu sebesar 1,19 > 1. Begitu pula dengan *Average Accounting Rate of Return (ARR)* 20,40% > 10%. Sehingga dari hasil penilaian investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone sudah dapat dikatakan layak.

5.1.5. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas yang merupakan suatu analisis untuk dapat melihat pengaruh-pengaruh yang akan terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah pada bidang pelayanan jasa rumah sakit kepada masyarakat. Perubahan yang terjadi dalam penelitian ini dapat diakibatkan oleh adanya perubahan pendapatan jasa rumah sakit dan kenaikan biaya operasional. Analisis sensitivitas dilakukan

alat analisis yaitu analisis perhitungan *Net Present Value (NPV)* dan *Profitability Index (PI)*.



Berdasarkan hasil pengamatan bahwa ada 2 skenario yang digunakan dalam analisis sensitivitas yaitu :

1. Pendapatan rumah sakit diestimasi turun 5% dari setiap estimasi awal karena adanya persaingan yang ketat, baik dalam lingkup rumah sakit di daerah maupun rumah sakit pada tingkat provinsi dengan biaya operasional rumah sakit tetap dari setiap elemen biaya yang diproyeksikan pada tahun sebelumnya (tahun 2021 s/d tahun 2040).
2. Pendapatan rumah sakit diestimasi tetap dan tidak mengalami peningkatan dan sesuai dengan jumlah yang diestimasi, namun dengan tingkat inflasi untuk setiap tahun mengalami peningkatan maka diproyeksikan biaya operasional rumah sakit naik 8% dari jumlah biaya yang diestimasi.

Adapun analisis sensitivitas dari kedua skenario dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Analisis sensitivitas dengan pendapatan rumah sakit turun 5% dari biaya operasional

Sebelum dilakukan analisis sensitivitas maka akan disajikan data pendapatan operasional rumah sakit yang ditetapkan turun 5% dari jumlah pendapatan yang telah diestimasi (awal), hal ini dapat disajikan melalui tabel 5.18 yaitu sebagai berikut :



Tabel 5.18

Besarnya pendapatan rumah sakit yang diasumsikan turun 5 % untuk setiap tahun pada rumah sakit umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone

Tahun	Total pendapatan rumah sakit (Awal)	Total pendapatan rumah sakit (turun 5 %)
2021	53.855.830.368	51.163.038.850
2022	58.164.296.797	55.256.081.958
2023	62.817.440.541	59.676.568.514
2024	67.842.835.785	64.450.693.995
2025	73.270.262.647	69.606.749.515
2026	79.131.883.659	75.175.289.476
2027	85.462.434.352	81.189.312.634
2028	92.299.429.100	87.684.457.645
2029	99.683.383.428	94.699.214.257
2030	107.658.054.102	102.275.151.397
2031	116.270.698.430	110.457.163.509
2032	125.572.354.305	119.293.736.590
2033	135.618.142.649	128.837.235.517
2034	146.467.594.061	139.144.214.358
2035	158.185.001.586	150.275.751.507
2036	170.839.801.713	162.297.811.627
2037	184.506.985.850	175.281.636.557
2038	199.267.544.718	189.304.167.482
2039	215.208.948.295	204.448.500.881
2040	232.425.664.159	220.804.380.951

Sumber : Hasil olahan data

Berdasarkan data pendapatan rumah sakit yang turun 5% dari jumlah yang diestimasi dari estimasi biaya operasional tidak mengalami kenaikan, sehingga akan disajikan *net cash flow* (NCF) yang dapat disajikan melalui tabel 5.19 yaitu sebagai berikut :



Tabel 5.19
Besarnya Net Cash Flow untuk Pendapatan Rumah Sakit yang Turun 5%
dari Pendapatan yang Telah Diestimasi

Tahun	Arus Kas Masuk (Rp)	Arus Kas Keluar (Rp)	Net Cash Flow (Rp)
2021	51.163.038.850	43.693.314.210	7.469.724.640
2022	55.256.081.958	45.877.979.921	9.378.102.037
2023	59.676.568.514	48.171.878.917	11.504.689.598
2024	64.450.693.995	50.580.472.862	13.870.221.133
2025	69.606.749.515	53.109.496.505	16.497.253.009
2026	75.175.289.476	55.764.971.331	19.410.318.145
2027	81.189.312.634	58.553.219.897	22.636.092.737
2028	87.684.457.645	61.480.880.892	26.203.576.753
2029	94.699.214.257	64.554.924.937	30.144.289.320
2030	102.275.151.397	67.782.671.184	34.492.480.213
2031	110.457.163.509	71.171.804.743	39.285.358.766
2032	119.293.736.590	74.730.394.980	44.563.341.610
2033	128.837.235.517	78.466.914.729	50.370.320.788
2034	139.144.214.358	82.390.260.465	56.753.953.893
2035	150.275.751.507	86.509.773.489	63.765.978.018
2036	162.297.811.627	90.835.262.163	71.462.549.464
2037	175.281.636.557	95.377.025.271	79.904.611.286
2038	189.304.167.482	100.145.876.535	89.158.290.947
2039	204.448.500.881	105.153.170.361	99.295.330.519
2040	220.804.380.951	110.410.828.880	110.393.552.071

Sumber : Hasil olahan data

Berdasarkan data yang ada pada tabel 5.19 yaitu *net cash flow* maka perhitungan *net present value* dalam analisis sensitivitas dengan asumsi pendapatan rumah sakit turun 5% dari biaya operasional tetap yaitu :



Tabel 5.20
Perhitungan *Net Present Value* dalam Analisis Sensitivitas dengan Asumsi
Pendapatan Naik 5% dari Biaya Operasional Tetap

Tahun	Net Cash Flow (Rp)	Discount Factor (10%)	Present Value of Cash Flow (Rp)
2021	7.469.724.640	0,909	6.790.658.763
2022	9.378.102.037	0,826	7.750.497.551
2023	11.504.689.598	0,751	8.643.643.574
2024	13.870.221.133	0,683	9.473.547.663
2025	16.497.253.009	0,621	10.243.496.165
2026	19.410.318.145	0,564	10.956.618.567
2027	22.636.092.737	0,513	11.615.894.753
2028	26.203.576.753	0,467	12.224.161.943
2029	30.144.289.320	0,424	12.784.121.308
2030	34.492.480.213	0,386	13.298.344.282
2031	39.285.358.766	0,350	13.769.278.586
2032	44.563.341.610	0,319	14.199.253.977
2033	50.370.320.788	0,290	14.590.487.728
2034	56.753.953.893	0,263	14.945.089.865
2035	63.765.978.018	0,239	15.265.068.158
2036	71.462.549.464	0,218	15.552.332.881
2037	79.904.611.286	0,198	15.808.701.364
2038	89.158.290.947	0,180	16.035.902.320
2039	99.295.330.519	0,164	16.235.579.992
2040	110.393.552.071	0,149	16.409.298.090
Total present value of cash flow			256.591.977.532
Present value of invesment			250.000.000.000
Net present value (NPV)			6.591.977.532

Sumber : Hasil olahan data

Berdasarkan tabel 5.20 maka perhitungan *net present value* dalam analisis sensitivitas yaitu sebesar + Rp. 6.591.977.532. Dari hasil ini dapat dikatakan bahwa kelayakan pendirian rumah sakit masih berada dalam kategori layak. Sedangkan dilihat dari profitability index dalam analisis sensitivitas yaitu sebagai berikut :

256.591.977.532

250.000.000.000

,03



2. Analisis *Net Present Value* dalam analisis Sensitivitas Pendapatan Rumah sakit tetap dan Biaya Operasional naik 8%

Setelah dilakukan analisis *net present value* dan *profitability index* untuk biaya operasional naik 8% dan biaya operasional tetap maka akan dilakukan analisis sensitivitas dari pendapatan rumah sakit tetap dan biaya operasional naik 8%. Adapun data estimasi biaya operasional yang naik 8% dari jumlah yang diestimasi maka dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.21

Besarnya Biaya Operasional Rumah Sakit diasumsikan naik 8% setiap Tahun Pada Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka Kecamatan Ponre Kabupaten Bone

Tahun	Total Biaya Operasional Rumah Sakit (Awal)	Total Biaya Operasional Rumah Sakit (Naik 8%)
2021	43.693.314.210	47.188.779.347
2022	45.877.979.921	49.548.218.314
2023	48.171.878.917	52.025.629.230
2024	50.580.472.862	54.626.910.691
2025	53.109.496.505	57.358.256.226
2026	55.764.971.331	60.226.169.037
2027	58.553.219.897	63.237.477.489
2028	61.480.880.892	66.399.351.364
2029	64.554.924.937	69.719.318.932
2030	67.782.671.184	73.205.284.878
2031	71.171.804.743	76.865.549.122
2032	74.730.394.980	80.708.826.578
2033	78.466.914.729	84.744.267.907
2034	82.390.260.465	88.981.481.303
2035	86.509.773.489	93.430.555.368
2036	90.835.262.163	98.102.083.136
2037	95.377.025.271	103.007.187.293
2038	100.145.876.535	108.157.546.658
2039	105.153.170.361	113.565.423.990
	110.410.828.880	119.243.695.190

: Hasil olahan data



Kemudian akan disajikan perhitungan net cash flow dengan pendapatan operasional tetap dan biaya operasional naik 8% dari jumlah yang diestimasi yang dapat dilihat melalui tabel 5.22 berikut ini :

Tabel 5.22

Data Biaya Operasional Rumah Sakit yang Naik 8% dari yang Diestimasi

Tahun	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Net cash flow
2021	53.855.830.368	47.188.779.347	6.667.051.021
2022	58.164.296.797	49.548.218.314	8.616.078.483
2023	62.817.440.541	52.025.629.230	10.791.811.311
2024	67.842.835.785	54.626.910.691	13.215.925.093
2025	73.270.262.647	57.358.256.226	15.912.006.421
2026	79.131.883.659	60.226.169.037	18.905.714.622
2027	85.462.434.352	63.237.477.489	22.224.956.863
2028	92.299.429.100	66.399.351.364	25.900.077.736
2029	99.683.383.428	69.719.318.932	29.964.064.496
2030	107.658.054.102	73.205.284.878	34.452.769.224
2031	116.270.698.430	76.865.549.122	39.405.149.308
2032	125.572.354.305	80.708.826.578	44.863.527.726
2033	135.618.142.649	84.744.267.907	50.873.874.742
2034	146.467.594.061	88.981.481.303	57.486.112.759
2035	158.185.001.586	93.430.555.368	64.754.446.218
2036	170.839.801.713	98.102.083.136	72.737.718.577
2037	184.506.985.850	103.007.187.293	81.499.798.557
2038	199.267.544.718	108.157.546.658	91.109.998.060
2039	215.208.948.295	113.565.423.990	101.643.524.305
2040	232.425.664.159	119.243.695.190	113.181.968.969

Sumber : Hasil olahan data



Tabel 5.23
Perhitungan Net Present Value dalam Analisis Sensitivitas dengan Asumsi
Pendapatan rumah sakit Tetap dan Biaya Operasional Naik 8%

Tahun	Net Cash Flow (Rp)	Discount Faktor (10 %)	Present Value of Cash Flow
2021	6.667.051.021	0,909	6.060.955.474
2022	8.616.078.483	0,826	7.120.726.019
2023	10.791.811.311	0,751	8.108.047.567
2024	13.215.925.093	0,683	9.026.654.664
2025	15.912.006.421	0,621	9.880.104.080
2026	18.905.714.622	0,564	10.671.783.033
2027	22.224.956.863	0,513	11.404.917.041
2028	25.900.077.736	0,467	12.082.577.412
2029	29.964.064.496	0,424	12.707.688.390
2030	34.452.769.224	0,386	13.283.033.977
2031	39.405.149.308	0,350	13.811.264.441
2032	44.863.527.726	0,319	14.294.902.525
2033	50.873.874.742	0,290	14.736.349.372
2034	57.486.112.759	0,263	15.137.890.178
2035	64.754.446.218	0,239	15.501.699.586
2036	72.737.718.577	0,218	15.829.846.833
2037	81.499.798.557	0,198	16.124.300.661
2038	91.109.998.060	0,180	16.386.934.000
2039	101.643.524.305	0,164	16.619.528.440
2040	113.181.968.969	0,149	16.823.778.494
Total present value of cash flow			255.612.982.185
Present value of invesment			250.000.000.000
Net present value (NPV)			5.612.982.185

Sumber : Hasil olahan data

Berdasarkan tabel 5.23 yang menunjukkan bahwa besarnya *net present value* jika pendapatan operasional tetap dan biaya operasional naik 8% dengan jumlah yang diestimasi yaitu sebesar Rp.5.612.982.185,- dan besarnya profitability index dapat ditentukan sebagai berikut :

$$PI = \frac{255.612.982.185}{250.000.000.000}$$

1,02



Berdasarkan hasil perhitungan tersebut di atas maka akan disajikan hasil analisis sensitivitas dalam kelayakan pendirian rumah sakit yang dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.24
Analisis Sensitivitas Standar Kelayakan Pendirian Rumah Sakit Umum
Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre, Kabupaten Bone

Uraian	Skenario 1 Pendapatan Turun 5% dari pendapatan tetap	Skenario 2 Pendapatan Tetap Biaya Operasional Turun 8%
Net Present Value	+ 6.591.977.532	+ 5.612.982.185
Profitability Index	1,03	1,02

Sumber : Hasil olahan data

Tabel 5.24 yakni analisis sensitivitas dalam standar kelayakan pendapatan rumah sakit pada Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre di Kabupaten Bone maka kelayakan pendirian rumah sakit masih layak untuk dilaksanakan.

5.2. Pembahasan Hasil Penelitian

Pembahasan hasil penelitian ini dilakukan dalam menganalisis studi kelayakan investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone. Sehingga dari hasil pengamatan yang telah dilakukan maka dari situasi kelayakan akan memberikan perspektif dari 4 sudut pandang yakni analisis situasi, analisis permintaan, analisis kebutuhan dan analisis keuangan. Sehingga dari hasil analisis data dalam penelitian ini maka dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Analisis Situasi

Mengamati situasi yang dihadapi dalam berinvestasi pada rumah adalah adanya lingkungan eksternal yang menunjukkan datangnya



pesaing-pesaing besar ke wilayah-wilayah membawa 2 hal penting yaitu ancaman dan tantangan.

Ancaman adalah manajemen rumah sakit yang tidak efektif dan efisien akan membuat rumah sakit daerah akan terbesar dari persaingan, kedua adalah adanya tantangan untuk setiap rumah sakit daerah terpacu untuk memberikan pelayanan jasa rumah sakit kepada masyarakat secara lebih baik. Oleh karenanya dengan adanya kekuatan dari rumah sakit dalam pengadaan SDM dan peralatan sarana kesehatan, seperti : teknologi pelayanan kesehatan yang ada perlu penggunaan yang efektif dan terpelihara.

2. Analisis Permintaan

Pelayanan kesehatan adalah barang semi publik yang mempunyai permintaan yang khas, tidak seperti barang privat yang membutuhkan upaya individu dalam pengadaannya. Jasa pelayanan kesehatan mempunyai tidak saja aspek ekonomi, tetapi aspek sosial yang sangat luas. Oleh karenanya pengadaan pelayanan jasa rumah sakit tidak boleh dilepaskan dari pengawasan pemerintah yang memberi kesempatan yang luas kepada masyarakat untuk memperoleh pelayanan tersebut. Namun disamping itu rumah sakit dapat dianggap suatu sektor usaha yang perlu memperoleh sumber daya finansial yang dapat mengangkat dan mengembangkan baik SDM maupun teknologi, sehingga diperlukan upaya yang cukup untuk mengamati sustainabilitas dari rumah sakit.

3. Analisis Kebutuhan

Dalam membangun atau berinvestasi dalam rumah sakit, diperlukan as yang memadai, tidak saja bangunan yang kokoh, tetapi juga suasana baik diperlukan. Kebutuhan dalam investasi rumah sakit ini adalah ya bangunan yang mempunyai tiga fungsi yaitu fungsi pemberian



pelayanan jasa rumah sakit, pemberian jasa penunjang dan fungsi menciptakan suasana interaktif yang kondusif dalam lingkungan rumah sakit. Fungsi pertama adalah adanya rumah sakit yang dilengkapi dengan sarana pelayanan kesehatan yang mutakhir, SDM yang memadai dan teknologi yang mapan. Fungsi kedua adalah konsumen dari rumah sakit adalah tidak hanya pasien, tetapi juga keluarga pasien, jadi jika pasien disediakan instalasi rawat inap yang semakin baik, maka keluarga pasien yang menjaga dan mengantar pun akan merasa nyaman di rumah sakit. Fungsi ketiga adalah rumah sakit sebaiknya dipandang sebagai tempat interaksi yang menyenangkan bagi seluruh individu yang ada dalam lingkungan rumah sakit, yaitu dengan menyediakan berbagai kebutuhan yang baik dalam lingkungan rumah sakit.

Analisis kebutuhan menggambarkan mengenai kebutuhan yang harus disediakan oleh rumah sakit secara keseluruhan yang disesuaikan berdasarkan analisis permintaan yang telah dilakukan. Analisis kebutuhan ini dapat memberikan gambaran mengenai rencana pengembangan dari rumah sakit tersebut dilihat dari aspek kebutuhan lahan, kebutuhan ruang, kebutuhan akan peralatan medis dan non medis, SDM, organisasi dan uraian tugas.

4. Analisis Keuangan

Secara menyeluruh analisis keuangan dari studi kelayakan rumah sakit ini menggambarkan tentang sumber dana, proyeksi pendapatan dan biaya, proyeksi arus kas dan analisis kelayakan. Analisis kelayakan menggunakan Payback period, NPV dan IRR. Nilai investasi yang diperlukan untuk investasi

rumah sakit ini adalah sebesar Rp. 250 milyar. Sumber pendanaan h alokasi dari APBD secara bertahap yaitu tahap pertama Rp. 140 r dan tahap kedua adalah sebesar Rp. 140 milyar.



Analisis pendapatan menggambarkan bahwa pendapatan diperoleh dari jasa pelayanan rumah sakit yang dapat diklasifikasikan menjadi pendapatan dari pelayanan jasa rumah sakit dari pasien umum, pasien BPJS dan Kerjasama. Sedangkan biaya-biaya diperhitungkan terdiri dari biaya pegawai, farmasi, gizi, perlengkapan, pemeliharaan, kebersihan, dan biaya lain-lain.

Dari hasil analisis kelayakan investasi yang telah dilakukan yang menunjukkan bahwa investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone sudah dikategorikan layak. Hal ini dapat dilihat dari *payback period* adalah 10,43 tahun yang lebih rendah dari 20 tahun maka dalam metode *payback period* menyatakan investasi layak. Kemudian NPV pada tingkat return sebesar 10% adalah sebesar + Rp. 47.950.349.737, karena NPV positif maka dapat disimpulkan bahwa investasi ini adalah layak. Selanjutnya perhitungan IRR bahwa nilai sebesar 11,76%, karena nilai IRR lebih besar dari tingkat return yaitu sebesar 10% maka penilaian investasi sudah dikatakan layak. Begitu pula dengan *profitability index* sebesar $1,19 > 1$ dan ARR sebesar $20,40\% > 10\%$ jadi secara menyeluruh *payback periode*, NPV, IRR dan PI dan ARR maka dalam metode penilaian investasi dalam pendirian rumah sakit dikatakan layak.



BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dari hasil analisis yaitu sebagai berikut :

1. Hasil analisis mengenai studi kelayakan investasi dilihat dari *Net Present Value* (NPV), dimana *Net Present Value* lebih besar dari tingkat return yang diharapkan maka dapat dikatakan investasi pendirian rumah sakit umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak.
2. Hasil analisis mengenai *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 11,76% > 10%, hal ini berarti dapat dikatakan bahwa investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak.
3. Hasil analisis *Average Rate of Return* (ARR) yang lebih besar dari 10% (20,40% > 10%) dan selain itu *Profitability Index* (PI) lebih besar dari 1 maka dapat dikatakan bahwa investasi pendirian Rumah Sakit Umum Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone layak dilaksanakan.

7.2. Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan dalam penelitian ini adalah keterbatasan untuk melakukan wawancara mendalam sedikit terbatas dikarenakan kesibukan para informan dalam bekerja. Selain itu data yang peneliti peroleh tidak dapat ditunjukkan maupun dilaporkan secara utuh, dikarenakan kebijakan rumah sakit yang tidak

izinkan hal tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut, peneliti meminta izin



untuk menggunakan beberapa rincian data yang seharusnya dapat ditampilkan maupun dilaporkan dalam penelitian ini.

7.3. Saran-saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan sebagai bahan masukan atau perbandingan dalam studi kelayakan pendirian rumah sakit ini adalah sebagai berikut :

1. Disarankan kepada Pemerintah Kabupaten Bone untuk mendirikan Rumah Sakit Umum di Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone untuk dilakukan karena layak untuk dilaksanakan pendiriannya.
2. Disarankan agar dalam mendirikan Rumah Sakit Umum di Desa Mappesangka, Kecamatan Ponre Kabupaten Bone untuk lebih menerapkan pengelolaan Rumah Sakit yang lebih baik agar pegawai kesehatan di Kabupaten Bone dapat lebih baik.
3. Disarankan untuk peneliti yang akan datang agar dalam melakukan analisis kelayakan rumah sakit sebaiknya melengkapi rincian pendapatan operasional dan rincian biaya dalam pengelolaan rumah sakit secara detail.



DAFTAR PUSTAKA

- Agus Harjito dan Martono, 2014. Manajemen Keuangan. Edisi revisi, Cetakan keempat, Penerbit : EKONISIA, Yogyakarta.
- Ari Purwanti, Darsono Prawironegoro. 2013. Akuntansi Manajemen. Edisi ketiga revisi. Penerbit Mitra Wacana Media, Jakarta
- Alexandri, M.B. 2009. Manajemen Keuangan Bisnis Teori dan Soal Penerbit : Alfabeta, Bandung:
- Aldridge, E.John. dan Sutojo, Siswanto. 2015. *Good Corporate Governance : Tata Kelola Perusahaan yang Sehat*, Penerbit : Damar Media Pustaka. Jakarta
- Bernstein, R., Buse, K., & Bilimoria, D. (2016). Revisiting Agency and Stewardship Theories Perspectives From Nonprofit Board Chairs and CEOs. *Nonprofit Management and Leadership*, 26 (4), 489–498.
- Blocher Edward, J. 2012. Manajemen Biaya Penekanan Strategis, edisi kelima, buku dua, Penerbit : Salemba Empat, Jakarta
- Brigham Eugene F. & Joel F. Houston (2011), Dasar-dasar Manajemen Keuangan. Penerbit : Salemba Empat (penerjemah Ali Akbar Yulianto).
- Dermawan, Syahrial. 2014. Manajemen Keuangan Lanjutan, Edisi Pertama. Penerbit : Mitra Wacana Media, Jakarta
- Edi Purnomo, Irianto (2013) Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Ruang Rawat Inap VIP dan ICU pada Rumah Sakit Umum Daerah Kota Yogyakarta. Tesis Universitas Veteran Yogyakarta.
- Fahmi Irham, 2014 Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal, edisi pertama, Penerbit : Mitra Wacana Media, Yogyakarta
- Gitosudarmo, Indriyo. 2013. Manajemen Keuangan. Penerbit : BPFE, Yogyakarta
- Garrison, dkk 2013. Akuntansi Manajerial Managerial, edisi keempatbelas, buku satu Penerbit : Salemba Empat Jakarta
- Gudono, 2015. Teori Organisasi, edisi keempat, Penerbit : Andi Yogyakarta
- Hanafi Manduh, M. Halim Abdul, 2014. Analisa Laporan Keuangan, edisi keempat, Penerbit : UPP STIM YKPN, Yogyakarta
- Haming, Murdifin dan Basalamah, Salim. 2010. Studi Kelayakan Investasi Proyek an Bisnis. Penerbit : Bumi Aksara. Makassar



- Husein, Umar. 2013. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi ketiga. Penerbit : Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Husnan Suad dan Suwarsono Muhammad, 2014. Studi Kelayakan Proyek Bisnis edisi kelima cetakan pertama, Penerbit : UPP STIM YKPN
- Ibrahim, H.M.Y. 2013. Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi, Penerbit : Rineka Cipta. Jakarta
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). 2018. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.69: Agrikultur, Jakarta
- Isradias Mirajhusnita, (2017) Analisa Kelayakan Rumah Sakit Ramah Lingkungan Berdasarkan Evaluasi Keandalannya. Jurnal Universitas Pancasakti Tegal Volume 15 No. 2 Oktober 2017
- Kasmir dan Jakfar, 2017 Studi Kelayakan Bisnis, edisi keenam, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta
- Kusyanto (2014) Analisis Kelayakan Ekonomi dan Finansial Pendirian Perusahaan Daerah Jasa Pelaksana Konstruksi di Kabupaten Pemalang. Jurnal EKO-REGIONAL, Vol.9, No.2, September 2014
- Mahmudi, 2015. Manajemen Kinerja Sektor Publik, edisi ketiga, penerbit : UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Musthafa, 2017. Manajemen Keuangan, edisi pertama, Penerbit : Andi Yogyakarta
- Nalim Kurniawan, (2019) Analisis Kelayakan Usaha Pengolahan Smpah Kita Menjadi Produk Yang Berguna di TPA bantargebang <http://repository.gunadarma.ac.id /432/1.pdf>
- Ni Ketut Adi Arwati, dkk (2016) Studi Kelayakan Pengembangan Investasi Pada Rumah Sakit Gigi dan Mulut FKG Universitas Mahasaraswati Denpasar ISSN : 2337-3067 E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana 5.6 (2016) : 1459-1484
- Nida Fauziah (2012) Analisis Kelayakan Investasi dan Potensi Kerjasama Optimasi Aset EX Depo Sukabumi PT. Pertamina (Persero) Jurnal Universitas Politeknik Negeri Bandung
- Nurmaulida Sifa (2014) Analisis Kelayakan Usaha Pengembangan Usaha Rumah Makan Sagita. Jurnal Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor
- Rangkuti Fredy, 2012. Studi Kelayakan Bisnis dan Investasi, Penerbit : Gramedia Pustaka Utama, Jakarta



Christel Tumewu, 2014. Pengaruh Penerapan *Good Corporate Governance* Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Perbankan yang terdaftar di BEI Periode 2009-2013 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado.

- Riyanto Bawmbang 2016. Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, edisi keempat, cetakan kelimabelas, Penerbit : BPFE, Yogyakarta
- Revita Debora Mariane Ekel (2016) Studi Kelayakan Pengembangan Rumah Sakit Umum Daerah Amurang Kabupaten Minahasa Slatan. Tesis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
- Sartono, Agus. 2015. Manajemen Keuangan Teori dan Perencanaan keuangan Perusahaan. Penerbit : Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Sentosa, Untung (2001) Studi kelayakan pendirian Rumah Sakit Baiturrahim di Kota Jambi dari aspek pemasaran. Tesis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Supriyono. 2012. Akuntansi Biaya. Penerbit : BPFE, Yogyakarta
- Simamora, Henry. 2012. Akuntansi Manajemen, Edisi Kedua. Penerbit : Star Gate Publisher. Riau
- Syahyunan, 2015, Manajemen Keuangan 1, Edisi ketiga, Penerbit : USU press, Medan
- Siregar, 2013. Rumah Sakit. Diakses : 9 Januari 2011. <http://www.tesimars.co.cc/>.
- Soeroso, Santoso, 2013, *Manajemen Sumber Daya Manusia di Rumah Sakit Suatu Pendekatan Sistem*, cetakan pertama, Penerbit : Buku Kedokteran EGC, Jakarta
- S. Supriyanto dan Ernawati, 2010. Pemasaran Industri Jasa Kesehatan. Penerbit CV Andi Offset : Yogyakarta
- Sugiono, Arief dan Edi Untung. (2016). Analisa Laporan Keuangan. edisi pertama, Penerbit : Grasindo, Jakarta
- Sutrisno, 2017. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi, edisi kedua, cetakan pertama, Penerbit : Ekonisia, Yogyakarta
- Sugiono, Arief dan Edi Untung. (2016). Analisa Laporan Keuangan. Penerbit :. Grasindo. Jakarta
- Sugiyono. 2016. Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D. Penerbit : Alfabeta. Bandung
- Sunyoto, Danang, 2014. Studi Kelayakan Bisnis Penerbit : CAPS. Yogyakarta
- Suliyanto, 2010. Studi Kelayakan Bisnis. Penerbit Andi. Yogyakarta

snan dan Enny Pudjiastuti. 2012. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. edisi Keenam Cetakan Pertama. Penerbit : UPP STIM YPKN, Yogyakarta

Undang nomor 44 tahun 2009 Tentang Rumah Sakit pasal 7 ayat (1)



Undang Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dimana pada pasal 7 ayat (3) disebutkan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28 Bagian H ayat (1)

Utari, Dewi, Ari Purwanti dan Darsono Prawironegoro. 2014. Manajemen Keuangan : Kajian Praktik dan Teori dalam Mengelola Keuangan Organisasi Perusahaan. Edisi Revisi, Penerbit : Mitra Wacana Media, Jakarta.

Warsono. 2013. Manajemen Keuangan Perusahaan. Jilid 1. Bayu Media Publishing. Malang

Wanda Prima Krishna, (2016) Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Sakit Indonesia Permai di Derah Bojongsoang Kcamatan Bandung. Tesis Universitas Pasundan Bandung



Lampiran 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Alat Analisis Data	Hasil Penelitian
1	Ni Ketut Adi Arwati, dkk (2016)	Studi Kelayakan Pengembangan Investasi Pada Rumah Sakit Gigi dan Mulut FKG Universitas Mahasaraswati Denpasar	<i>Metode Payback Period, Net Present Value, dan Internal Rate of Return</i>	Hasil analisis aspek pasar ditunjukkan dengan terjadinya peningkatan kunjungan pasien gigi dan mulut dari tahun 2015 sampai 2019, sedangkan hasil analisis aspek keuangan dalam kondisi moderat ditunjukkan dengan : <i>Payback Period</i> lebih pendek dari umur proyek (5 tahun) yaitu 2 tahun, 2 bulan dan 53 hari; <i>Net Present Value</i> positif yaitu Rp 1.677.298.073; <i>Internal Rate of Return</i> 56,70% lebih tinggi dari <i>opportunity cost</i> yaitu 7%. Dalam kondisi pesimis : <i>Payback Period</i> yaitu 1 tahun, 2 bulan dan 23 hari; <i>Net Present Value</i> positif yaitu Rp 1.341.838.458; <i>Internal Rate of Return</i> 50,44% lebih tinggi dari <i>opportunity cost</i> dan dalam kondisi optimis : <i>Payback Period</i> lebih pendek dari umur proyek (5 tahun) yaitu 1 tahun, 2 bulan dan 28 hari; <i>Net Present Value</i> sebesar Rp 2.012.757.690; <i>Internal Rate of Return</i> 56,96% lebih tinggi dari <i>opportunity cost</i> yaitu 7%.



No	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Alat Analisis Data	Hasil Penelitian
2	Wanda Prima Krishna, (2016)	Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Sakit Indonesia Permai di Derah Bojongsoang Kabupaten Bandung.	<i>Payback Period, Net Present Value, dan Internal Rate of Return</i>	Hasil analisis aspek pemasaran pada awalnya menunjukkan bahwa <i>supply</i> (kebutuhan tempat tidur) masih kurang, namun setelah di-analisis dengan adanya partumbuhan rumah sakit di area cakupan kondisinya menjadi <i>over supply</i> , sedangkan hasil analisis aspek keuangan ditunjukkan dengan <i>Payback Period</i> lebih pendek dari umur proyek (10 tahun) yaitu 9 tahun, <i>Net Present Value</i> positif yaitu sebesar Rp 100.200.000,00 pada <i>discount rate</i> 13%, sedangkan <i>Internal Rate of Return</i> menunjukkan hasil 19,6% (6,6% diatas tingkat diskonto 13%).
3	Revita Debora Mariane Ekel (2016)	Studi Kelayakan Pengembangan Rumah Sakit Umum Daerah Amurang Kabupaten Minahasa Slatan	Metode Chain Ratio	Hasil kajian aspek hukum menunjukkan bahwa pendirian RSUD Amurang sudah memenuhi kajian persyaratan pendirian sebuah rumah sakit. Dan untuk penyelenggaranya RSUD Amurang memiliki izin operasional sementara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Kesehatan Propinsi Sulawesi Utara. Hasil kajian aspek sumber daya manusia berdasarkan standar SDM RSU Kelas C. Hasil



				<p>kajian aspek teknik dan teknologi didasarkan pada 5 (lima) kriteria utama, yaitu jenis pelayanan, sarana dan peralatan medis sesuai dengan standar RSUD Kelas C. Hasil kajian aspek finansial menunjukkan pengembangan RSUD Amurang membutuhkan investasi sebesar Rp 114,006,389,519. Hasil analisa kelayakan investasi dengan menggunakan asumsi arus kas bersih menghasilkan NPV -13,581,933,739 dan IRR -6315%. Sedangkan menggunakan asumsi pasar potensial menghasilkan NPV-100,952,176,853 dan IRR -201%. Untuk PP menunjukkan lebih dari 10 tahun waktu investasi.</p>
4	Sentosa, Untung (2001)	Studi kelayakan pendirian Rumah Sakit Baiturrahim di Kota Jambi dari aspek pemasaran	Penghitungan kebutuhan TT memakai modifikasi rumus Hardy dan Lamer	<p>Hasil penghitungan kebutuhan TT dan analisis lokasi dapat disimpulkan bahwa masih layak untuk mendirikan rumahsakit tersebut dengan ratio kebutuhan TT dengan TT yang tersedia dapat lebih dari 0,57-0,68. Strategi pemasarannya market <i>specialization</i> dengan pasar adalah masyarakat sekitar rumah sakit dengan golongan pengeluaran perkapita sebulan lebih dari Rp. 100.000,- dan menjadikan unit/instalasi gawat darurat sebagai</p>



				sarana membangun citra "cepat, tepat, berkualitas dan bersahabat".
5	Edi Purnomo, Irianto (2013)	Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Ruang Rawat Inap VIP dan ICU pada Rumah Sakit Umum Daerah Kota Yogyakarta	Faktor eksternal dan internal, NPV, IRR, PI dan PP.	Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi pengembangan ruang rawat inap VIP dan ICU layak untuk dilaksanakan.
6	Nurmaulida Sifa (2014)	Analisis Kelayakan Usaha Pengembangan Usaha Rumah Makan Sagita	NPV, IRR, <i>net benefit cost ratio</i> (b/c)	Hasil analisis <i>switching value</i> menunjukkan bahwa tingkat kepekaan maksimum usaha terhadap kenaikan harga bahan baku berada pada batas 14,498%. Apabila kenaikan harga bahan baku melebihi 14,498% maka usaha tidak akan mendapatkan laba bila dijalankan dan begitupun hasil analisis <i>switching value</i> terhadap penurunan permintaan, berada pada batas 16,671% yang artinya apabila penurunan permintaan melebihi 16,671% maka usaha tidak akan mendapatkan laba apabila dijalankan.
7	Kusyanto (2014)	Analisis Kelayakan Ekonomi dan Finansial Pendirian Perusahaan Daerah Jasa Pelaksana Konstruksi di Kabupaten Pemalang		Berdasarkan analisis kelayakan finansial, pendirian perusahaan daerah jasa pelaksana konstruksi juga layak untuk direalisasikan. Nilai NPV yang diperoleh sebesar Rp4.026.013.494,53 (>0), IRR 30,34% (>11,54%), Net B/C Ratio 2,52 (>1), DPP 5,24 tahun atau 5 tahun 2 bulan. Nilai sensitivitas



				perusahaan berada pada tingkat penurunan pendapatan sebesar 26%, kenaikan biaya operasi dan pemeliharaan sebesar 52% serta penurunan pendapatan dan kenaikan biaya operasi dan pemeliharaan secara bersamaan sebesar 17%. Probabilitas nilai NPV yang berada di atas nilai dasar sebesar 49,51% dan IRR 51,46%.
8	Isradias Mirajhusnita, (2017)	Analisa Kelayakan Rumah Sakit Ramah Lingkungan Berdasarkan Evaluasi Keandalannya	struktur, lingkungan, kelayakan, keandalan	Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi kondisi lingkungan dan struktur pada bangunan gedung. Obyek bangunan yang ditinjau adalah dua gedung pemerintah milik Pemerintah Kota Semarang. Evaluasi kelayakan struktur maupun lingkungan mengacu diantaranya pada Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung. Secara umum hasil evaluasi menunjukkan bahwa terjadi penurunan kualitas baik dari segi struktur maupun pengelolaan lingkungan pada dua gedung yang ditinjau.
9	Nida Fauziah (2012)	Analisis Kelayakan Investasi dan Potensi Kerjasama Optimasi Aset EX Depo Sukabumi PT. Pertamina (Persero)	Analisis kelayakan investasi, analisis pendapatan dan efisiensi biaya	Berdasarkan hasil analisis HBU yang dilakukan pada asset bahan dab Bangyan EX depot Sukabumi bahwa altalternatif pengembangan



				yang tepat dipilih untuk optimalisasi Rumah Sakit. Berdasarkan hasil analisis pendapatan dan biaya terhadap opsi-opsi kerja sama optimalisasi maka, maka kerja sama BOT merupakan kerjasama yang paling tepat bagi pengembangan rumah sakit pada asset lahan Ex Depot Sukabumi.
10	Nalim Kurniawan, (2019)	Analisis Kelayakan Usaha Pengolahan Smpah Kita Menjadi Produk Yang Berguna di TPA bantargebang	Studi Kelayakan, Investasi, Perhitungan BEP, PBP, Indeks Keuntungan	Berdasarkan perhitungan penentuan biaya investasi dengan kapasitas produksi pembuatan kompos 540 ton/tahun atau 1,5 ton/hari dan harga jual kompos Rp 1000 perkg maka didapat hasil sebesar Rp 540.000.000/tahun dan setelah dikurangi biaya produksi sebesar Rp 263.580.000/thn maka keuntungan yang diperoleh adalah Rp 276 420.000 pertahun. <i>Break event point</i> (BEP) sebesar 263.580 kg kompos dengan harga kompos Rp 1000/kg, nilai <i>Benefit cost ratio</i> (B/C) adalah 1,05 artinya setiap Rp1,00 biaya yang dikeluarkan akan diperoleh keuntungan sebesar Rp 1,05. dan <i>Pay back periode</i> (PBP) adalah 0,28 tahun atau 3,36 bulan, artinya dalam jangka waktu 3,36 bulan modal usaha pembuatan kompos akan kembali.



11	Ratnayanti, Rini, dkk. (2006)	Analisis Kelayakan Investasi padaa Rumah Sakit X di Cimahi	Analisis kelayakan investasi, NPV, IRR, dan Payback periode	Dalam rangka meningkatkan kekayaan masyarakat Kota Cimahi, maka pemerintah Kota Cimahi melakukan banyak pengembangan di berbagai sektor, salah satunya adalah meningkatkan pelayanan kesehatan sosial, dengan menambah fasilitas bangunan baru rumah sakit 'X' di Cimahi. Kota. Penting untuk mempelajari kelayakan investasi Rumah Sakit 'X', meskipun pengembangan rumah sakit 'X' adalah untuk tujuan sosial, bukan hanya untuk mencari keuntungan finansial. Studi kelayakan investasi meliputi Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Periode Payback dan Benefit Cost Ratio (BCR). Jumlah prediksi pasien didasarkan pada data yang ada.
12	Ekel, Revita Debora Marine (2014)	Studi Kelayakan Pengembangan Rumah Sakit Umum Daerah Amurang Kabupaten Minahasa Selatan	Analisis kelayakan pengembangan investasi,	Kelayakan pengembangan investasi rumah sakit layak untuk dikerjakan

Sumber : Hasil Penelitian Terdahulu

