

PENILAIAN KELAYAKAN INVESTASI GEDUNG RSUD KABUPATEN BULELENG : TINJAUAN ASPEK KEUANGAN

Ni Wayan Novi Budiasni¹, Putu Sri Sukemi²

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui layak tidaknya pengembangan investasi bangunan pada RSUD Kabupaten Buleleng melalui analisis kelayakan bisnis yang ditinjau dari aspek keuangan. Aspek keuangan dianalisis dengan Metode Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return dan Profitabilitas Indeks. Hasil analisis aspek keuangan ditunjukkan dengan Payback Period lebih pendek dari umur proyek 1 tahun 7 bulan 8 hari nilai ini lebih pendek waktunya dibandingkan periode Payback Period maksimum; Net Present Value yaitu 1.709.733.782 nilai ini lebih dari nol atau mempunyai nilai positif; Internal Rate Of Return 14,25 % nilai ini lebih besar dari Rate Of Return yang ditentukan dan Profitabilitas Indeks 1.0297 hasil ini lebih dari 1. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rencana investasi bangunan di RSUD Kabupaten Buleleng layak dilakukan.

Kata kunci: Kelayakan investasi bangunan, Payback Period, NPV,IRR, PI

A. PENDAHULUAN

Persaingan saat ini dalam dunia bisnis semakin pesat dengan masuknya era globalisasi, sehingga untuk tetap bertahan dalam dunia bisnis perusahaan harus jeli melihat pasar dan berhati-hati dalam melakukan investasi. Investasi dilakukan untuk mendapatkan keuntungan lebih, hal ini diperkuat oleh pendapat Sunariyah (2010) yang menyebutkan bahwa Investasi merupakan penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan

mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan perusahaan untuk menentukan strategi manajemen usahanya yaitu pengambilan keputusan investasi, perencanaan investasi, pengembangan usaha, dan pengambilan risiko investasi. Proses keputusan investasi merupakan proses keputusan yang berjalan terus menerus sampai tercapai keputusan investasi yang terbaik (Tandelilin dalam Vivianie, dkk : 2015). Sebelum melakukan investasi maka perusahaan

harus melakukan penilaian kelayakan investasi terlebih dahulu. Penilaian kelayakan investasi dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu Aspek Marketing,Aspek Teknis Produksi, Aspek Produksi, Aspek Manajemen, Aspek Lingkungan, dan Aspek Keuangan(Umar, 2005).

Setiap aspek memiliki fungsi masing-masing dan selalu dipandang penting. Selain itu yang tidak kalah pentingnya adalah aspek keuangan, menurut Suliyatno (2010) Aspek keuangan dapat dinilai dari perhitungan Analisis kelayakan menggunakan analisis *Net Present Value*(NPV), *Internal Rate of Return*(IRR), *Payback Periode*(PP) dan *Profitabilitas Indeks* (PI) untuk mengetahui suatu usaha layak atau tidaknya. Empat metode ini memiliki fungsi yang berbeda seperti *Net Present Value* (NPV) yang merupakan nilai keuntungan bersih atau perolehan akhir pengerjaan proyek / investasi (Fahmi 2014).

Internal Rate of Return (IRR) adalah suatu tingkat bunga yang menggambarkan tingkat keuntungan proyek dimana nilai sekarang netto dari seluruh ongkos investasi proyek, jumlahnya sama dengan biaya investasi (Kuswadi, 2007). Menurut Kasmir dan Jafar (2003) *Profitabilitas Indeks* (PI) adalah merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. *Payback Periode* (PP) adalah metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*Proceeds*) (Suliyatno,2010). Penilaian financial (keuangan) tersebut menjadi

pertimbangan sebelum melakukan investasi. Dengan kata lain Perusahaan yang akan melakukan investasi untuk memperkecil resiko investasi yang tidak diinginkan perlu memastikan kelayakan usahanya dan yang sudah melakukan usaha perlu melakukan kajian terhadap kinerja yang telah dicapai.Begitu pula halnya Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Buleleng yang merupakan rumah sakit rujukan Bali Utara sehingga pasti banyak masyarakat yang mengharapkan mendapat pelayanan yang maksimal. Seperti halnya di Instalasi Gawat Darurat (IGD) Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Buleleng banyak antrean karena ruangan rawat inap penuh. Fenomena ini menuntut pihak Rumah Sakit terus mengembangkan kualitas pelayanan, melalui pengembangan sarana dan prasarana. Karena itu Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Buleleng akan melakukan investasi yang sangat besar yaitu dengan menambah ruang rawat inap Mahotama.

Pengembangan fasilitas kesehatan di Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Buleleng, merupakan salah satu untuk menghadapi berbagai tantangan atau persaingan tersebut diatas sehingga mampu memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat. Keputusan investasi bangunan rawat inap adalah langkah yang tepat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus meningkat,khususnya bagi pasien yang menginginkan fasilitas yang nyaman, higienis dan eksklusif. Namun keputusan investasi ini perlu dikaji kelayakannya dari keuangan agar kemanfaatannya yang diperoleh tidak hanya dirasakan oleh masyarakat tetapi juga bagi Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten

Buleleng sendiri baik jangka pendek maupun jangka panjang

B. KAJIAN PUSTAKA

Tujuan Keputusan Investasi

Suad Husnan dan Suwarsono (2005) menuliskan bahwa tujuan pengambilan keputusan untuk merealisasikan suatu proyek investasi adalah untuk memaksimalkan nilai pasar modal sendiri. Alasan yang mendukung tujuan ini, bahwa tujuan pemilik modal sendiri adalah berusaha meningkatkan kemakmuran mereka. Nilai pasar merupakan ukuran yang tepat untuk menilai kemakmuran para pemegang saham. Karena kesulitan di dalam menentukan secara pasti bahwa suatu proyek akan dapat mengakibatkan kenaikan harga saham atau sama sekali tidak berpengaruh, maka tujuan memaksimalkan tingkat keuntungan, dan meningkatkan keuntungan dan menurunkan risiko seringkali digunakan sebagai indikator untuk penilaian kelayakan suatu proyek investasi.

Pengertian Study Kelayakan Bisnis

Pengertian Study Kelayakan Bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil (Jumingan, 2009). Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) Study kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang

maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2005)

Pengertian pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan suatu penelitian untuk menilai layak tidaknya suatu gagasan usaha/proyek sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dari suatu proyek investasi

Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Untuk melakukan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspek-aspek apa yang harus dipelajari. Pada umumnya akan dilakukan analisis terhadap aspek pemasaran, aspek teknis, aspek finansial, aspek manajemen dan aspek hukum. Sesuai dengan batasan masalah yang diambil peneliti, analisis kelayakan usaha hanya dilihat dari aspek keuangannya saja. Maka aspek-aspek lain akan secara garis besar saja.

Hal ini sangat diperlukan karena analisis aspek-aspek lain telah layak atau baik pelaksanaannya guna mendukung aspek keuangan.

Suliyanto (2010) Menyatakan aspek- aspek studi kelayakan bisnis terdiri dari :

- a) Aspek pemasaran
Pada dasarnya aspek pasar dan pemasaran menganalisis potensi pasar dan strategi yang digunakan agar produk yang dihasilkan dapat sampai kekonsumen.
- b) Aspek teknik dan teknologi

Aspek teknik dan teknologi adalah aspek yang menganalisis tingkat kesiapan teknik dan teknologi dengan ide bisnis.

c) Aspek hukum

Aspek hukum mengkaji ketentuan hukum yang harus dipenuhi sebelum menjalankan usaha.

d) Aspek Sumber Daya Manusia

Aspek sumber daya manusia menekankan pada ketersediaan dan kesiapan tenaga kerja, baik jenis mutu maupun jumlah sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis.

e) Aspek Keuangan

Dalam aspek keuangan menggunakan metode penilaian criteria investasi sebagai berikut:

a. Metode *Net Present Value (NPV)*

Menurut Husnan dan Suwarsono (2005), *net present value* adalah metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan penerimaan kas bersih (Operasional maupun terminal *cash flow*) dimasa yang akan datang.

b. Metode *Internal rate of return (IRR)*

Menurut Riyanto (2011), didefinisikan sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan di terima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal.

c. Metode *payback period (PP)*

Menurut Riyanto (2011) *payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas neto (*net cash flow*)

d. Metode Profitability indeks (PI)

Menurut Husnan dan Suwarsono (2005), Profitability indekadalah metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai sekarang investasi.

Penilaian Investasi

Metode yang digunakan dalam penilaian aliran kas suatu investasi adalah :

1. Metode *Payback Period (PP)*

Menurut Jumingan (2011) *Payback Periode* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi suatu proyek. Menurut Sutrisno (2009) *Payback Period* adalah periode yang diperlukan untuk kembali dana yang telah dikeluarkan atau diinvestasikan. Rumus menghitung *Payback Period* :

$$\text{Payback Periode} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Flow cash}}$$

Flow cash

Kriteria seleksi :

1. Jika *payback* periode lebih kecil dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak

2. Jika *payback* periode lebih besar dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

2. Metode Net Present Value

Menurut Suliyanto (2010) Metode *Net Present Value* merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Net Present Value* (NPV) adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Keterangan :

k = Suku bunga

At = aliran kas padat

n = periode yang terakhir dimana aliran kas diharapkan

Kriteria penilaian :

- Jika NPV > 0, maka usulan proyek dilaksanakan
- Jika NPV < 0, maka usulan proyek tidak dilaksanakan
- Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek dilaksanakan ataupun tidak dilaksanakan

3. Metode Internal Rate of Return

Menurut Suliyanto (2010) Metode ini digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai

sekarang dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR adalah:

$$IRR = P1 - C1 = \frac{P2 - P1}{C1 - C2}$$

Keterangan :

P1 = tingkat bunga pertama

P2 = tingkat bunga kedua

C1 = NPV ke 1

C2 = NPV ke 2

Kriteria penilaiannya adalah jika IRR yang didapat ternyata lebih besar *Rate of return* yang ditentukan maka investasi dapat diterima.

4. Metode Profitability Index (PI)

Menurut Suliyanto (2010) bahwa metode *profitability index* ini dapat dicari dengan menghitung perbandingan antara nilai sekarang (*present value*) penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (*proceeds*) dengan nilai sekarang investasi (*outlay*) Rumus yang digunakan menghitung *profitability* adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{Proceeds}{Outlyas}$$

Outlyas

Kriteria pemilihan :

- Jika $P1 > 1$, maka usulan proyek dikatakan layak
- Jika $P1 < 1$, maka usulan proyek dikatakan tidak layak

- Biaya Instalasi Air	=	
Rp. <u>17.558.200</u>		
		Rp.
		57.511.879.750

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan RSUD Kabupaten Buleleng yang beralamat jalan ngurah rai no 30 singaraja.Selain itu RSUD Kabupaten Buleleng merupakan rumah sakit rujukan Bali utara sehingga banyak masyarakat yang menginginkan pelayanan yang maksimal. Tujuan itu bisa terwujud apabila ada fasilitas dan kesediaan kamar serta tempat tidur pasien yang memadai.Sampai saat ini RSUD Kabupaten Buleleng masih membutuhkan penambahan ruangan atau bangunan.Sebelum melakukan penambahan ruangan maka terlebih dahulu akan membutuhkan penilaian investasi.

Adapun yang akan dianalisis dalam penelitian ini dari Aspek Keuangan adalah :

- a) *Payback Period*
- b) *Net Present Value*
- c) *Internal Rate Of Return*
- d) *Profittability Index*

A. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN DANA INVESTASI

Dari Beberapa perhitungan, maka total biaya investasi adalah

- Biaya Bangunan	=	
Rp. 46.169.237.400		
- Blaya Perlengkapan/ Peralatan		
= Rp. 10.542.773.500		
- Biaya Instalasi Listrik	=	
Rp. 782.310.650		

Tabel. 1
 Aliran Kas (*Proceeds*)
 Dari tahun 2011-2015
 RSUD Kabupaten Buleleng

TAHUN	LABA	PENYU SUTAN	PROCE EDS
2011	35.133. 844.94 1	1.054.22 7.350	34.079.5 67.591
2012	37.170. 644.17 1	1.054.22 7.350	36.116.3 66.821
2013	42.121. 044.71 9	1.054.22 7.350	41.066.7 67.369
2014	64.007. 908.88 6	1.054.22 7.350	62.953.6 31.536
2015	78.195. 892.79 3	1.054.22 7.350	77.141.6 15.443

ANALISIS PENILAIAN INVESTASI

1. PAYBACK PERIOD (PP)

Metode ini dipergunakan untuk mengetahui berapa lama investasi akan kembali. Apabila waktu yang diperlukan lebih pendek atau sama dengan yang disyaratkan, maka proyek dapat diterima.

Hal ini dikarenakan semakin cepat waktu pengembalian maka akan semakin kecil resikonya, sebaliknya apabila lebih panjang dari yang disyaratkan maka proyek ditolak. Hasil yang diperoleh memberikan gambaran mengenai panjang waktu yang diperlukan agar dana yang diinvestasikan dapat diperoleh kembali.

$$\begin{aligned} &\text{Perhitungan } Payback \text{ Period} \\ &= \frac{23.432.312.159}{36.116.366.821} \times 12 \text{ bulan} \\ &= \frac{281.187.745.912}{36.116.366.821} \\ &= 7,79 \text{ bulan atau } 7,8 \end{aligned}$$

Jadi diperoleh *Payback Period* adalah 1 tahun 7 bulan 8 hari untuk mengembalikan investasi awal yang telah dikeluarkan oleh RSUD Kabupaten Buleleng.

2. NET PRESENT VALUE

Penilaian kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV) adalah metode yang selalu memperhatikan aliran kas masuk (*Proceeds*) sesudah tercapai *payback period*. Dalam menghitung *Net Present Value* (NPV) menggunakan tingkat suku bunga (*discount factor*) sebesar 12 % setahun sebagai dasar perhitungan. Rumus NPV dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Rumus : } NPV = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Berdasarkan hasil *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 1.709.733.782 bernilai positif menunjukkan bahwa investasi pada RSUD Kabupaten Buleleng masih menguntungkan untuk dilaksanakan.

3. INTERNAL RATE OF RETURN

Metode *Internal Rate of Return (IRR)* merupakan metode penilaian usulan-usulan investasi yang menggunakan tingkat suku bunga (*discount factor*) sebesar 12 % setahun dasar perhitungan. Perhitungannya adalah sebagai berikut :

Tabel. 2
 Perhitungang NPV
 RSUD Kabupaten Buleleng

TAHUN	PROCEEDS	DF 12 %	PV PROCEEDS	DF 15 %	PV of PROCEEDS
1	34.079.567.591	0,8929	30.429.645.902	0,8696	29.635.591.977
2	36.116.366.821	0,7972	28.791.967.630	0,7561	27.307.584.953
	Jmlh PV of proceeds		59.221.613.532		56.943.176.930
	Jmlh investasi		57.511.879.750		57.511.879.750
	Jmlh NPV		1.709.733.782		568.702.820

Berdasarkan tabel diatas dapat dihitung *Internal Rate of Return (IRR)* sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 12 + \frac{1.709.733.782}{(15-12)} \times \frac{1}{(1.709.733.782 + 568.702.820)} = \frac{59.221.613.532}{57.511.879.750} \\
 &= 12 + \frac{1.709.733.782}{2.278.936.602} \times 3 \\
 &= 12 + 2,25 \\
 &= 14,25 \%
 \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas diperoleh IRR sebesar 14,25 %.

4. PROFITABILITY INDEK (PI)

Analisis ini membandingkan antara *present value* aliran kas bersih selama 5 tahun pada tingkat bunga 12 % pertahun dengan investasi awal yang dilakukan RSUD Kabupaten Buleleng. Maka dapat dihitung Profitabilitas Indeks sebagai berikut :

Perhitungan *Profitabilitas Indeks (PI)*

Dari tahun 2011-2015
 RSUD Kabupaten Buleleng

$$\text{PI} = \frac{\text{PV Aliran Kas Bersih}}{\text{PV Investasi}}$$

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut diatas bahwa *Profitabilitas Indeks (PI)* lebih besar dari 1, maka investasi pada RSUD Kabupaten Buleleng mampu untuk menutupi semua biaya yang dikeluarkan dan mampu medatangkan keuntungan bagi RSUD Kabupaten Buleleng sehingga investasi layak dilakukan.

Rekapitulasi perhitungan

Hasil perhitungan analisis kelayakan investasi dapat dibuat rekapitulasi hasil analisis aspek keuangan sebagai berikut :

Tabel. 3
 Rekapitulasi Hasil Perhitungan Analisis Kelayakan Investasi RSUD Kabupaten Buleleng

No	Alat Ukur	Hasil	Keterangan
1	Payback Period	1 th 7 bln 8 hari	Layak
2	NPV	1.709.733.782	Layak
3	IRR	14,25 %	Layak
4	PI	1.0297	Layak

PEMBAHASAN :

Adanya permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, dimana anggaran investasi merupakan pengeluaran dari RSUD Kabupaten Buleleng dengan tujuan akan memberikan manfaat untuk jangka waktu satu tahun atau lebih. Untuk mengevaluasi dalam aspek keuangan menggunakan metode penilaian criteria investasi adalah *Payback Period, Net Present Value, Internal of Return dan Profitabilitas Indek*.

Pengambilan keputusan investasi sangat berpengaruh bagi RSUD Kabupaten Buleleng karena (1) menyangkut pengambilan dimasa yang akan datang, (2) menyangkut dana yang besar dan terikat untuk jangka waktu yang lama (lebih dari satu tahun), (3) Kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi akan mempunyai akibat yang dapat merugikan RSUD Kabupaten Buleleng.

Berdasarkan hasil analisis aspek keuangan dengan menggunakan metode *Payback Period (PP)* hasilnya 1 tahun 7 bulan 8 hari yang nilainya lebih kecil dengan target kembali investasi maka proyek investasi tersebut diterima atau layak. Hasil penelitian yang ditemukan Umar (2003) yang menyatakan bahwa *Payback Period (PP)* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi suatu proyek lebih pendek waktunya dibandingkan periode *Payback Period* maksimum.

Analisis aspek keuangan dengan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp. 1.709.733.782 yang nilainya lebih besar dari nol atau mempunyai nilai positif, maka investasi tersebut diterima atau layak.

Hasil penelitian ini sesuai yang dikemukakan oleh Jones (2004) yang menyatakan bahwa metode *Net Present Value (NPV)* adalah suatu metode kelayakan investasi yang menyelaraskan investasi masa yang akan datang menjadi nilai sekarang dengan melalui pemotongan arus kas menggunakan factor pengurang (*discount factor*) pada tingkat biaya modal tertentu yang diperhitungkan. Dalam penelitian *discount factor (DF)* yang diperoleh yaitu sebesar 12 %.

Analisis aspek keuangan dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh hasil perhitungan sebesar 14.25 %, nilai yang didapat lebih besar dari *Rate of Return* yang ditentukan, maka investasi dapat diterima. Hasil penelitian ini sesuai dengan Teori Suliyanto (2010) yang menyatakan bahwa metode ini digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai sekarang dari semua

aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Jika IRR yang didapat ternyata lebih besar Rate Of Return yang ditentukan maka investasi dapat diterima. Dalam penelitian ini diperoleh hasil 14,25% maka proyek investasi tersebut layak untuk dilaksanakan.

Analisis aspek keuangan dengan metode Profitabilitas Indeks diperoleh hasil perhitungan sebesar 1,0297 hasil ini lebih dari 1 maka proyek dikatakan layak. Hasil penelitian ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Suliyanto (2010) bahwa metode Profitabilitas Indeks dapat dicari dengan menghitung antara nilai sekarang (Present Value) penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (Proceeds) dengan nilai sekarang investasi (Outlay). Dalam penelitian ini karena Profitabilitas Indeks lebih besar dari 1 maka proyek ini dikatakan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan data diatas bahwa dari 4 (empat) alat ukur yang dipakai untuk mengkaji kelayakan investasi pada RSUD Kabupaten Buleleng memperoleh penilaian yang layak dan investasi tersebut dapat dilanjutkan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Adanya permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, dimana anggaran investasi merupakan pengeluaran dari RSUD Kabupaten Buleleng dengan tujuan akan memberikan manfaat untuk jangka waktu satu tahun atau lebih. Untuk mengevaluasi dalam aspek keuangan menggunakan metode penilaian criteria investasi adalah *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal of Return* dan *Profitabilitas Indeks*. Pengambilan keputusan investasi sangat berpengaruh bagi RSUD Kabupaten Buleleng karena (1) menyangkut

pengambilan dimasa yang akan datang, (2) menyangkut dana yang besar dan terikat untuk jangka waktu yang lama (lebih dari satu tahun), (3) Kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi akan mempunyai akibat yang dapat merugikan RSUD Kabupaten Buleleng.

Berdasarkan hasil analisis aspek keuangan dengan menggunakan metode *Payback Period (PP)* hasilnya 1 tahun 7 bulan 8 hari yang nilainya lebih kecil dengan target kembali investasi maka proyek investasi tersebut diterima atau layak. Hasil penelitian yang ditemukan Umar (2003) yang menyatakan bahwa *Payback Period (PP)* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi suatu proyek lebih pendek waktunya dibandingkan periode *Payback Period* maksimum. Analisis aspek keuangan dengan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp. 1.709.733.782 yang nilainya lebih besar dari nol atau mempunyai nilai positif, maka investasi tersebut diterima atau layak. Hasil penelitian ini sesuai yang dikemukakan oleh Jones (2004) yang menyatakan bahwa metode *Net Present Value (NPV)* adalah suatu metode kelayakan investasi yang menyelaraskan investasi masa yang akan datang menjadi nilai sekarang dengan melalui pemotongan arus kas menggunakan factor pengurang (*discount factor*) pada tingkat biaya modal tertentu yang diperhitungkan. Dalam penelitian *discount factor (DF)* yang diperoleh yaitu sebesar 12 %.

Analisis aspek keuangan dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh hasil perhitungan sebesar 14.25 %, nilai yang didapat lebih besar dari *Rate of Return* yang ditentukan, maka investasi dapat diterima. Hasil penelitian ini sesuai dengan Teori Suliyanto (2010) yang menyatakan bahwa metode ini digunakan untuk

menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai sekarang dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Jika IRR yang didapat ternyata lebih besar Rate Of Return yang ditentukan maka investasi dapat diterima. Dalam penelitian ini diperoleh hasil 14,25% maka proyek investasi tersebut layak untuk dilaksanakan.

Analisis aspek keuangan dengan metode Profitabilitas Indeks diperoleh hasil perhitungan sebesar 1,0297 hasil ini lebih dari 1 maka proyek dikatakan layak. Hasil penelitian ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Suliyanto (2010) bahwa metode Profitabilitas Indeks dapat dicari dengan menghitung antara nilai sekarang (Present Value) penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (Proceeds) dengan nilai sekarang investasi (Outlay). Dalam penelitian ini karena Profitabilitas Indeks lebih besar dari 1 maka proyek ini dikatakan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan data diatas bahwa dari 4 (empat) alat ukur yang dipakai untuk mengkaji kelayakan investasi pada RSUD Kabupaten Buleleng memperoleh penilaian yang layak dan investasi tersebut dapat dilanjutkan.

E. PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis kelayakan terhadap investasi bangunan di RSUD Kabupaten Buleleng maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

Investasi Bangunan pada RSUD Kabupaten Buleleng layak untuk dilakukan berdasarkan 4 (Empat) alat ukur yaitu

Payback Period selama 1 tahun 7 bulan 8 hari, nilai ini lebih kecil atau lebih pendek dengan target kembali investasi makanya proyek investasi tersebut diterima atau layak. Hasil penelitian yang ditemukan Umar (2003) yang mengatakan bahwa *Payback Period* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi suatu proyek lebih pendek waktunya dibandingkan periode *Payback Periode* Maksimum.

Net Present Value (NPV) bernilai positif yaitu Rp. 1.709.733.782, atau nilai ini lebih besar dari nol maka investasi tersebut diterima atau layak. Hasil penelitian ini sesuai yang dikemukakan oleh Jones (2004) yang menyatakan bahwa metode *Net Present Value (NPV)* adalah suatu metode kelayakan investasi yang menyelaraskan investasi masa yang akan datang menjadi nilai sekarang dengan melalui pemotongan arus kas menggunakan factor pengurang (*discount factor*) pada tingkat biaya modal tertentu yang diperhitungkan. Dalam penelitian *discount factor* yang diperoleh yaitu sebesar 12 %.

Internal Rate of Return (IRR) sebesar 14,25% nilai ini lebih besar dari *Rate of Return* yang ditentukan maka investasi dapat diterima. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori Suliyanto (2010) yang menyatakan bahwa metode ini digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai sekarang dari semua aliran kas masuk

dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek.

Profittability Indek (PI) sebesar 1,0297 hasil ini lebih dari 1 maka proyek dikatakan layak. Hasil penelitian ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Suliyanto (2010) bahwa metode *Profitability Indek* menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi.

Saran

Berdasarkan simpulan diatas maka dapat disarankan bagi pihak RSUD Kabupaten Buleleng adalah sebagai berikut :

1. Pemeliharaan terhadap alat-alat, ruangan dan lingkungan pada RSUD harus terus dilakukan secara berkala sehingga kenyamanan bagi pasien dan keluarga pasien tetap terjaga dengan baik.
2. Bagi petugas medis harus selalu tanggap terhadap keluhan pasien dan keluarga pasien guna kualitas pelayanan kesehatan pada RSUD Kabupaten Buleleng.
3. Apabila nanti ada yang mengadakan penelitian tentang kelayakan investasi diharapkan penelitian tidak lagi mengkaji tentang aspek keuangan namun mengembangkan penelitian dari aspek lain seperti aspek pemasaran, aspek tehnik dan teknologi, aspek hukum, dan aspek sumber daya manusia.

Daftar Pustaka

Bambang Riyanto, 2011 Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan. Edisi

Keempat Penerbit : BPFE Yogyakarta

Don.R Hansen dan Maryanne M. Mowen. (2005). Akuntansi Manajemen.Edisi Ketujuh,Jilid Kesatu, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

Fahmi, I. 2014. Analisis Laporan Keuangan. Bandung: Alfabeta

Harmono. 2011. Manajemen Keuangan (BerbasisBalanced Scorecard pendekatan Teori, kasus, dan Riset Bisnis) Jakarta : PT Bumi Aksara

Harmono.2011.Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis (Edisi 1).Jakarta : Bumi Aksara.

Jumingan. 2009. Analisis Laporan Keuangan. Bumi Aksara, Surakarta.

Kasmir dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Kasmir danJakfar. 2012. Studi Kelayakan Bisnis. (edisi revisi). Jakarta: Kencana
- Keown.Arthur.John D. Martin dan William Pretty.2004.Manajemen Keuangan,Jakarta : PI index kelompok Gramedia
- Kuswadi. 2007. Analisis Keekonomian Proyek. Yogyakarta: PT. Andi
- Mario Yakub. 2013. Study Kelayakan Bisnis (Pendekatan Bisnis)
- Martalena, dan Malinda. 2011. Pengantar Pasar Modal. Edisi Pertama. Yogyakarta : Andi
- Murdifin Haming dan Salim Basalamah.(2010). “Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis”. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nickels dan McHugh (2009).“Pengantar Bisnis Understanding Business.” Jakarta: Salemba Empat
- Nurmalina. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Bogor : Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor
- Nurmalina. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Bogor: Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor.
- Puspitaningtyas, Zarah dan Kurniawan.Agung W. 2012.Prediksi Tingkat Pengembalian Investasi Berupa Devidend Yield Berdasarkan Analisis Financial Ratio. Majalah EKONOMI:Telaah Manajemen, Akuntansi dan Bisnis,Vol.16, No. 1. hlm:89-98.
- Suad husnan dan Suwarsono Muhammad. 2005. Studi Kelayakan Proyek. Edisi ke 4.UPP AMP YKPN.Yogyakarta.
- Sugiyono. 2014. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung : Alfabeta.

- Suliyanto. 2010. Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis. Yogyakarta: ANDI
- Sumanto, Edi, 2006,“Analisis Pengaruh Perkembangan Pasar Modal Terhadap Perekonomian Indonesia”,Skripsi S1 Fakultas Manajemen Institut Pertanian Bogor, Bogor (Tidak dipublikasikan).
- Sunariyah.2010. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, edisi ke enam. Yogyakarta :UPP-AMP YKPN.
- Suparmono,Ingtyas Utami. 2004. Desain Proposal Penelitian, Study Akuntansi dan Keuangan. Salatiga. Fakultas Ekonomi. UKSW-Press.
- Sutrisno, 2009.Manajemen Keuangan Teori, konsep dan Aplikasi.Yogyakarta : Ekonisia.
- Syamsuddin. 2009.Manajemen Keuangan Perusahaan.Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Umar, Husein. (2005). Studi Kelayakan Bisnis.Edisi-3.PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Vivianie dkk.2015.Analisis Kelayakan Investasi Usaha Berdasarkan Capital Budgeting Under Risk