

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN  
Rumah Sakit Mojokerto Medical Center  
Dengan Pendekatan Penilaian Terhadap Capital Budgeting**

**TESIS**



Oleh :

**RINDAHWATI, S.Kep., Ns**

8122410015

**MAGISTER MANAJEMEN PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA**

**SURABAYA**

**2012**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN  
Rumah Sakit Mojokerto Medical Center  
Dengan Pendekatan Penilaian Terhadap Capital Budgeting**

**TESIS**

**Diajukan kepada  
Universitas Widya Mandala  
Untuk memenuhi persyaratan gelar Magister Manajemen Keuangan**



Oleh :

**RINDAHWATI, S.Kep., Ns**

8122410015

**MAGISTER MANAJEMEN PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDAL  
SURABAYA  
2012**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Tesis yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Rumah Sakit Mojokerto Medical Center Dengan Pendekatan Penilaian Terhadap Capital Budgeting” yang ditulis dan diajukan oleh RINDAHWATI, S.Kep., Ns / 8122410015 telah disetujui untuk diuji oleh Panitia Penguji Program Magister Manajemen Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Pembimbing



**Dr. Putu Anom M.**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis berjudul (Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Rumah Sakit Mojokerto Medical Center Dengan Pendekatan Penilaian Terhadap Capital Budgeting) telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji Program Studi Magister Manajemen / Program Doktor Ilmu Manajemen, Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Pada tanggal 11 Agustus 2012

PANITIA PENGUJI

KETUA



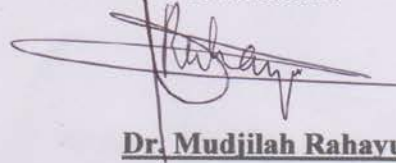
Dr. Hermeindito Kaaro

SEKRETARIS



Dr. Putu Anom Mahadwartha

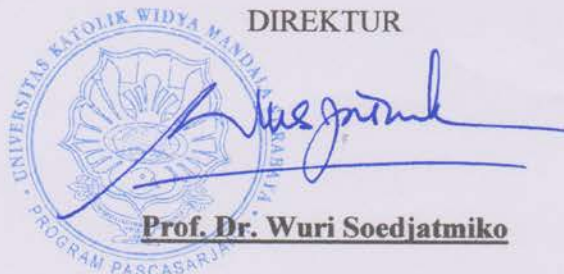
ANGGOTA



Dr. Mudjilah Rahayu

PROGRAM PASCASARJANA

DIREKTUR

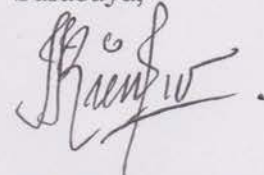


Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini adalah tulisan saya sendiri, dan tidak ada gagasan atau karya ilmiah siapa pun yang saya ambil secara tidak jujur. Bahwa semua gagasan dan karya ilmiah yang saya kutip telah saya lakukan sejalan dengan etika dan kaidah penulisan ilmiah.

Surabaya,



RINDAHWATI, S.Kep., Ns / 8122410015

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah Penelitian .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Manfaat Penelitian .....	2
1.5 Gambaran Proyek.....	3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Studi Kelayakan Bisnis .....	4
2.1.1 Definisi SKB .....	4
2.1.2 Manfaat SKB .....	4
2.1.3 Tujuan SKB .....	4
2.2 Capital Budgeting .....	10
2.2.1 Definisi .....	10
2.2.2 Manfaat dan Resiko Penganggaran Modal .....	10
2.2.3 Teknik dan Konsep Penganggaran Modal .....	11
2.2.4 Metode Penganggaran Modal .....	13
2.2.5 Analisis Kepekaan ( <i>Sensitivity Analysis</i> ) .....	16
BAB 3 METODE PENELITIAN	
3.1 Kerangka Berpikir.....	24
3.2 Rancangan Penelitian .....	24
3.3 Variabel Penelitian .....	25
3.4 Instrumen Penelitian.....	26
3.5 Prosedur Pengumpulan Data.....	26
3.6 Teknik Analisis Data.....	26

## BAB 4 PEMBAHASAN

4.1 Perkembangan Rumah Sakit di Indonesia .....	27
4.2 Kebutuhan Rumah Sakit .....	28
4.3 Profil Rumah Sakit Mojokerto Medical Center .....	28
4.4 Aspek Hukum .....	30
4.5 Aspek Pemasaran .....	31
4.6 Aspek Teknik .....	37
4.7 Aspek Manajemen dan Organisasi .....	41
4.8 Aspek Lingkungan .....	53
4.9 Aspek Financial .....	54
4.10 Analisis Ekonomi .....	59

## BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan .....	59
5.2 Saran .....	62

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **ABSTRAK**

Dalam memutuskan kelayakan suatu proyek perlu menggunakan analisis investasi dengan pendekatan terhadap capital budgeting. Penilaian kelayakan investasi proyek pembangunan rumah sakit MMC menggunakan pendekatan capital budgeting dengan menganalisis nilai proyeksi cashflow untuk mengetahui IRR, NPV, dan PBP yang didukung oleh aspek pemasaran, hukum, teknik, manajemen. Dari analisis didapatkan IRR optimis 33,68 %, normal 27 %, pesimis 21,50%, NPV positif, PBP 5 tahun berarti lebih cepat dibanding masa pelunasan hutang 15 tahun, didukung dengan analisis ekonomi yang optimis sehingga proyek rumah sakit MMC layak untuk diterima.

***Kata kunci : kelayakan investasi proyek rumah sakit Mojokerto Medika Center, pendekatan capital budgeting, IRR, NPV, PBP.***



## **ABSTRACT**

Investment analysis based on capital budgeting could be feasibility decision in project proposal. The valuation of project investment MMC Hospital using capital budgeting approach face on value of expected cash flow analysis for prediction IRR, NPV, PBP, supporting with marketing, legal, technique and management aspect. The result of analysis IRR optimistic is 35,78%, normal 29%, pessimistic is 21%, the result of analysis NPV positive, and PBP 5 years earlier than length of loan agreement. The result of IRR, NPV, PBP, supporting with optimistic economic analysis this MMC Hospital project feasible to accepted.

Keyword : Feasibility investment MMC Hospital project, approach capital budgeting, IRR, NPV, PBP.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat terselesaikannya Tesis dengan Judul “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Rumah Sakit Mojokerto Medical Center Dengan Pendekatan Penilaian Terhadap Capital Budgeting“. Tesis ini sebagai salah satu prasyarat guna memperoleh gelar Magister dalam rangka menyelesaikan kuliah di Universitas Katolik Widya Mandala. Terima kasih dan penghargaan kami sampaikan kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. J. S. Ami Soewandi, Apt, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, terima kasih atas kesempatan yang telah diberikan, sehingga peneliti dapat menempuh pendidikan khususnya Magister Manajemen Keuangan di Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
2. Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko, selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala, terima kasih atas kesempatan yang telah diberikan sehingga peneliti dapat menempuh pendidikan khususnya Magister Manajemen Keuangan di Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
3. Dr. Hermendito Kaaro, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Keuangan di Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya yang telah banyak memberikan kesempatan dan support pada saat penulis menyelesaikan pendidikan di Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
4. Dr. Putu Anom M, selaku dosen pembimbing tesis yang sudah banyak memberikan masukan dan bimbingan serta semangat pada penulis dalam menyelesaikan pendidikan khususnya dalam penyusunan tesis ini.
5. Prof Abiyoso, yang telah banyak memberikan masukan khususnya dalam penulisan tesis ini.
6. Segenap dosen dan staff yang turut membantu Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, menyediakan fasilitas belajar serta arahan – arahan yang telah diberikan.
7. Terima kasih tak terhingga | vi | umiku atas segala dukungan dan kepercayaan yang sudah di | alam menyelesaikan pendidikan khususnya dalam menyelesaikan tesis ini.

8. Ucapan terima kasih yang tak terhingga atas segala bentuk dukungan kepada Ayah, Ibu serta semua keluarga yang telah mendukung.
9. Rekan – rekan mahasiswa Program Studi Magister Manajemen Keuangan di Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini ada ketidak sempurnaannya, mengingat keterbatasan penulis, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan, maka dengan segala kerendahan hati penulis mengharap saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaannya.

Surabaya, 27 Juli 2012

Peneliti

# MOTTO

*Walaupun dalam hidup, aku telah banyak temui rintangan, hambatan dan kegagalan, namun aku yakin akan menjadikanku sukses karenanya.*

*Aku hanya bisa terus bertahan dan berusaha*

*Hambatan dan rintangan adalah hanya sebuah batu kerikil yang seringkali dapat tersandung oleh seseorang yang sedang berjalan, namun bukan berarti mampu membuat seseorang itu lantas menyerah dan berhenti tuk tetap berjalan selama masih ada keyakinan*

*Karena...*

*Keyakinan adalah energi terdahsyat untuk mencapai sebuah kesuksesan*