



## **PENENTUAN ASPEK LOKASI DAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENDIRIAN RUMAH SAKIT KELAS C DI KABUPATEN CIREBON**

**Northa Idaman**

*Institut Agama Islam Negeri Metro*

[northaidaman@metrouniv.ac.id](mailto:northaidaman@metrouniv.ac.id)

**Lella Anita**

*Institut Agama Islam Negeri Metro*

[lellaanita8@gmail.com](mailto:lellaanita8@gmail.com)

**Muhammad Iqbal Fasa**

*Universitas Islam Negeri Radin Intan Lampung*

[miqbalfasa@raden.ac.id](mailto:miqbalfasa@raden.ac.id)

Diterima: Februari 2021

Direvisi : April 2021

Diterbitkan: Juni 2021

**Abstract:** *This study aims to analyze several alternative sub-district locations in Cirebon Regency which will be selected as the location for the establishment of a class C hospital. The study used qualitative and quantitative approaches. A qualitative approach is used to describe conditions in the field, while the quantitative approach is carried out through expert testing with weighting and rating methods of alternative locations of the sub-districts, namely Palimanan, Plumbon and Karangsembung as well as investment feasibility using the Net Present Value (NPV), Internal Rate Return (IRR) criteria. ) and Payback Period (PP). The research results show that the key stakeholder, namely the Cirebon District Health Office, recommended the construction of a hospital in the eastern region of Cirebon Regency. The results of the expert analysis showed that Karangsembung Subdistrict was the right location for a class C hospital to be built. The results of the investment feasibility criteria analysis showed that the NPV value = Rp 73,294,304,107; IRR = 33.85 percent and Payback Period 5 years 10 months.*

**Keywords:** *Alternative location, Class C Hospital, Investment Eligibility Criteria*

**Abstrak :** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis beberapa alternatif lokasi kecamatan di Kabupaten Cirebon yang akan dipilih sebagai lokasi pendirian rumah sakit kelas C. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif dilakukan untuk mendeskripsikan kondisi di lapangan, sedangkan pendekatan kuantitatif dilakukan melalui uji kepakaran dengan metode pembobotan dan peratingan terhadap alternatif lokasi kecamatan, yaitu Palimanan, Plumbon dan Karangsembung serta kelayakan investasi dengan menggunakan kriteria Net Present Value (NPV), Internal Rate Return (IRR) dan Payback Periode (PP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa stakeholders kunci, yaitu Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon merekomendasikan pembangunan rumah sakit di wilayah timur Kabupaten Cirebon. Hasil analisis kepakaran menunjukkan bahwa Kecamatan Karangsembung merupakan lokasi yang tepat untuk dibangun rumah sakit kelas C. Hasil analisis kriteria kelayakan investasi menunjukkan nilai NPV= Rp 73.294.304.107; IRR = 33,85 persen serta Payback Period 5 tahun 10 bulan.

**Kata Kunci:** Alternatif lokasi, Kabupaten Cirebon, Rumah Sakit Kelas C, Kriteria Kelayakan Investasi



## Pendahuluan

Kesehatan merupakan hak asasi manusia dan salah satu unsur kesejahteraan yang harus diwujudkan sesuai dengan cita-cita Bangsa Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan nasional bidang kesehatan pada hakekatnya adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen Bangsa Indonesia yang bertujuan untuk meningkatkan kesadaran, kemauan, dan kemampuan hidup sehat bagi setiap orang agar terwujud derajat kesehatan masyarakat yang setinggi-tingginya, sebagai investasi bagi pembangunan sumberdaya manusia yang produktif secara sosial dan ekonomis.

Pembangunan kesehatan pada RPJMN 2015-2019 memiliki enam sasaran pokok, yaitu: (1) meningkatnya status kesehatan dan gizi ibu dan anak; (2) meningkatnya pengendalian penyakit; (3) meningkatnya akses dan mutu pelayanan kesehatan dasar dan rujukan terutama di daerah terpencil, tertinggal, dan perbatasan; (4) meningkatnya cakupan pelayanan kesehatan universal melalui Kartu Indonesia Sehat dan pengelolaan SJSN Kesehatan; (5) terpenuhinya kebutuhan tenaga kesehatan, obat dan vaksin; serta (6) meningkatkan responsivitas sistem kesehatan.

Rumah sakit sebagai salah satu sarana kesehatan rujukan yang memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat tentunya memiliki peran strategis dalam mencapai sasaran-sasaran pokok yang ada dalam RPJMD 2015-2019 dan lebih utamanya adalah mempercepat peningkatan derajat kesehatan baik dalam lingkup wilayah daerah maupun nasional. Peningkatan akses dan mutu pelayanan kesehatan dan cakupan pelayanan jaminan kesehatan menjadi tantangan utama dari keberadaan suatu rumah sakit.

Kabupaten Cirebon merupakan salah satu wilayah di Provinsi Jawa Barat. Jumlah penduduk Kabupaten Cirebon pada tahun 2016 adalah 2.143.000 jiwa, dimana kepadatan penduduknya sebesar 2.316 km<sup>2</sup> dengan luasan wilayah administratif 990,36 km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Pemerataan jumlah rumah sakit di Kabupaten Cirebon belum cukup merata, dimana jumlah rumah sakit paling banyak terdapat di wilayah Kabupaten Cirebon bagian barat sebanyak delapan rumah sakit, sedangkan di wilayah timur hanya terdapat dua rumah sakit. Melihat jumlah tersebut, kebutuhan rumah sakit di wilayah timur Kabupaten Cirebon<sup>2</sup>. Pendirian rumah sakit membutuhkan investasi yang sangat besar. Selain itu ketatnya regulasi dari pemerintah menjadikan bisnis ini perlu mempertimbangkan faktor utama tersebut, terutama dalam menentukan lokasi pendirian rumah sakit. Oleh karena itulah, peran studi kelayakan bisnis sangat penting untuk menganalisis secara komprehensif.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut: (1) berdasarkan beberapa alternatif lokasi kecamatan di Kabupaten Cirebon, kecamatan manakah yang akan dipilih sebagai lokasi pendirian rumah sakit kelas C? (2)

---

<sup>1</sup> BPS Cirebon, "Kabupaten Cirebon Dalam Angka," BPS Cirebon, 2017.

<sup>2</sup> Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon, "Laporan Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon 2017," 2018.

bagaimana kriteria kelayakan investasi pendirian rumah sakit kelas C di lokasi kecamatan terpilih di Kabupaten Cirebon? Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah adalah untuk (1) menganalisis beberapa alternatif lokasi kecamatan di Kabupaten Cirebon yang akan dipilih sebagai lokasi pendirian rumah sakit kelas C serta menganalisis kriteria kelayakan investasi di lokasi kecamatan terpilih di Kabupaten Cirebon. Hasil penelitian dapat dimanfaatkan oleh investor dan pemerintah daerah. Bagi investor, hasil penelitian dapat menjadi bahan pertimbangan investor untuk mendirikan rumah sakit kelas C di Kabupaten Cirebon. Bagi pemerintah daerah, hasil penelitian dapat menjadi bahan masukkan kebijakan di bidang kesehatan.

Menurut TU. Onylofor, E. Nnabuife, ME. Onylofor lokasi adalah faktor yang membentuk dan menentukan efektivitas, keberhasilan atau kegagalan banyak kegiatan bisnis. Menemukan lokasi yang tepat melibatkan pemilihan wilayah atau kota, dengan tenaga kerja yang relevan, pasokan listrik, aksesibilitas ke pemasok dan pelanggan, dan kebebasan dari beban yang berasal dari peraturan dan perpajakan<sup>3</sup>. Menurut Patrick Button, perpajakan juga menjadi suatu khusus, dimana lokasi atau negara tempat bisnis berada memiliki insentif pajak yang sesuai dan menguntungkan bagi pengusaha<sup>4</sup>. Faktor harga akuisisi lahan dan aksesibilitas untuk pekerja juga menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi bisnis<sup>5</sup>. Selain itu, *supply chain* yang optimal dalam meminimalkan biaya seperti pengiriman dan penggundangan serta fasilitas yang memadai di lokasi bisnis juga menjadi pertimbangan selanjutnya<sup>6</sup>.

Menurut Asma Arshad NPV adalah nilai sekarang bersih yang merupakan jumlah dari semua arus kas masa depan untuk menentukan nilai sekarang. Arus kas termasuk arus masuk dan arus keluar yang didiskontokan dengan tarif tertentu. Investor menggunakan NPV untuk menilai proyek investasi dalam jumlah atau nilai uang. Adapun IRR digunakan untuk mengevaluasi investasi mana yang memberikan tingkat pengembalian yang relatif baik. Beberapa investor lebih suka menggunakan IRR untuk mengambil keputusan berdasarkan tingkat pengembalian yang diperlukan yang dihitung dalam persentase<sup>7</sup>. Menurut Carlo Alberto Magni, IRR digunakan oleh manajer dan praktisi untuk keputusan investasi<sup>8</sup>

Menurut Kavous Ardalan *Payback Period* (PP) untuk proyek penganggaran modal adalah lamanya waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali investasi awal.

<sup>3</sup> Nabuife E dan Onylofor ME Onylofor TU, "Location Orientation and Accessibility of Petrol Stations in South Eastern Nigeria," *International Journal of Arts, Languages and Business Studies*, 2, no. 1 (2019): 1.

<sup>4</sup> Mark Jansen dan Adam Winegar, "Online Appendix for 'Non-Pecuniary Benefits: Evidence from the Location of Private Company Sales', Centre for Corporate Governance Research, Norwegian Business School," 2019.

<sup>5</sup> Winegar.

<sup>6</sup> Brittany Cher Collins dan Hao Wang, "Facility Location Optimization for Last-Mile Delivery", Thesis at Department of Supply Chain Management, Massachusetts Institute of Technology" (2019).

<sup>7</sup> Asma Arshad, "Net Present Value Is Better than Internal Rate Return," *Interdisciplinary Journal of Contemporary Research in Business* 4, no. 8 (2012): 212.

<sup>8</sup> Carlo Alberto Magni, "Average Internal Rate of Return and Investment Decisions: A New Perspective," 2010.

Investasi awal diperoleh kembali dari hasil bersih operasi proyek. Hasil bersih ini adalah biaya termasuk biaya bunga (setelah pajak) dan pembayaran dividen<sup>9</sup>.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*). dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif dilakukan untuk mendeskripsikan kondisi di lapangan, sedangkan pendekatan kuantitatif dilakukan melalui uji kepakaran dengan metode pembobotan dan peratingan terhadap alternatif lokasi kecamatan, yaitu Palimanan, Plumbon dan Karangsembung. Pemilihan alternatif lokasi ini berdasarkan ketersediaan lahan yang strategis dan masih memadai untuk digunakan sebagai rumah sakit. Adapun tim kepakaran terdiri dari tenaga kesehatan, konsultan manajemen rumah sakit dan perwakilan dari pemerintah daerah Kabupaten Cirebon.

Sumber data dan dibagi menjadi dua, yaitu primer dan sekunder. Sumber data primer meliputi data yang diambil dari observasi dan wawancara secara langsung di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data-data yang diperoleh dari pihak ketiga maupun hasil *deskstudy*.

Penentuan suatu lokasi bukan pekerjaan yang mudah dan memerlukan pertimbangan yang matang. Untuk menilai lokasi yang sesuai dengan keinginan perusahaan dapat digunakan metode penilaian hasil<sup>10</sup>. Aspek penentuan lokasi penilaian hasil dipilih berdasarkan beberapa faktor, yaitu: kedekatan dengan pasar, tingkat persaingan, ketersediaan tenaga kerja, ketersediaan sarana dan prasarana transportasi, regulasi dan kebijakan terkait, sikap masyarakat sekitar, serta ketersediaan sarana dan prasarana penunjang. Studi kelayakan difokuskan di lahan yang ada di beberapa kecamatan di Kabupaten Cirebon. Adapun alternatif lahan yang tersedia adalah di Kecamatan Palimanan, Plumbon dan Karangsembung. Dilakukan peratingan dan pembobotan dengan metode yang sederhana dengan menggunakan analisis kepakaran. Tim kepakaran meliputi dokter, tenaga ahli manajemen rumah sakit, serta perwakilan dari dinas-dinas terkait di Kabupaten Cirebon. Sebelum dilakukan peratingan dan pembobotan, tim pakar melakukan observasi lapangan ke seluruh calon lokasi pendirian rumah sakit. Adapun faktor-faktor yang menjadi pertimbangan adalah perizinan dan legalitas; pasar serta infrastruktur. Peratingan dan pembobotan dari setiap faktor ditentukan berdasarkan tingkat kepentingan dalam mendirikan rumah sakit di Kabupaten Cirebon, dimana total untuk bobot dari tiga faktor yang diujikan adalah 100.

Kriteria peratingan menunjukkan keunggulan lokasi di setiap kecamatan untuk faktor-faktor yang diamati. Peratingan menggunakan tiga yaitu: 1 = keunggulan rendah; 2 = keunggulan sedang; 3 = keunggulan. Hasil penilaian merupakan perkalian antara bobot masing-masing faktor dengan rating yang diberikan dan kemudian dijumlahkan. Kecamatan yang memperoleh total skor tertinggi merupakan lokasi yang dipilih untuk didirikan rumah sakit kelas C.

---

<sup>9</sup> Kavous Ardalan, "Payback Period and NPV: Their Different Cashflows," *Journal of Economics and Finance Education* 11, no. 2 (2012): 15.

<sup>10</sup> Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015).

Setelah lokasi kecamatan terpilih didapatkan, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis kriteria kelayakan investasi pendirian rumah sakit dengan menggunakan indikator: NPV, IRR dan *Payback Period*.

**1. Net Present Value (NPV)**

Menurut Kasmir dan Jakfar *Net Present Value* (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of proceed*) dan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang dikenal dengan *Net Present Value* (NPV). Untuk menghitung NPV, terlebih dahulu harus diketahui berapa PV kas bersihnya. PV kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari *cashflow* perusahaan selama umur investasi tertentu. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung NPV sebagai berikut<sup>11</sup>:

$$NPV = \frac{\text{Kas Bersih 1}}{(1+r)} + \frac{\text{Kas Bersih 2}}{(1+r)} + \dots + \frac{\text{Kas Bersih N}}{(1+r)} - \text{Investasi} \dots \dots (1)$$

**2. Internal Rate Return (IRR)**

Menurut Kasmir dan Jakfar *Internal Rate Return* (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat *pengembalian* intern. Cara mencari IRR dengan menggunakan rumus berikut<sup>12</sup>:

$$IRR = i_2 + \frac{NPV1}{NPV2 - NPV1} \times (i_2 - i_1) \dots \dots \dots (2)$$

**3. Payback Period (PP)**

Menurut Kasmir dan Jakfar Metode *Payback Period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Adapun rumus untuk menghitung PP adalah sebagai berikut<sup>13</sup>:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih}} \times 1 \text{ Tahun} \dots \dots \dots (3)$$

---

<sup>11</sup> Jakfar.  
<sup>12</sup> Jakfar.  
<sup>13</sup> Jakfar.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Analisis Penentuan Lokasi**

#### **a. Analisis Stakeholders: Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon**

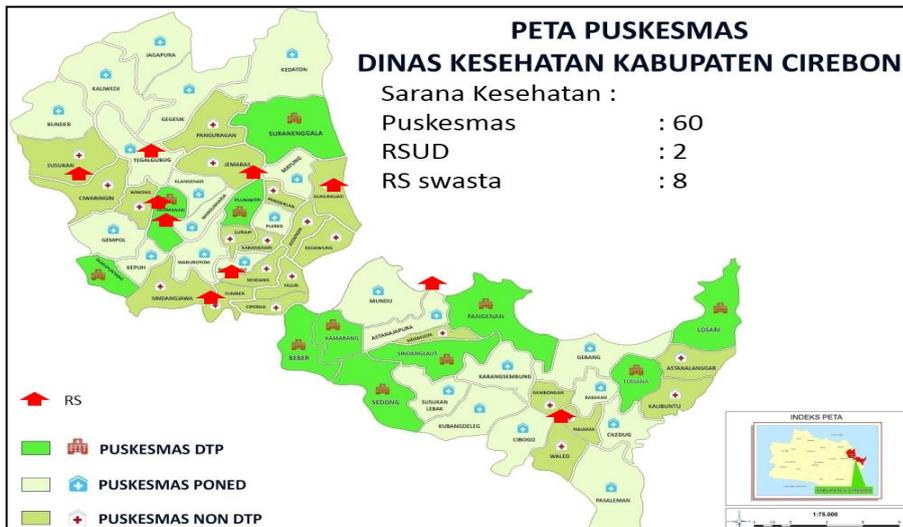
Dinas kesehatan adalah instansi teknis milik Pemerintah Kabupaten Cirebon yang mengurus bidang kesehatan. Instansi ini tergolong dalam stakeholder kunci dikarenakan tupoksinya sebagai perumus kebijakan di bidang kesehatan, termasuk dalam hal penentuan fatwa rencana pengarah lokasi dan pemberian izin operasional rumah sakit. Sifat dari stakeholder ini adalah memiliki tingkat kepentingan yang tinggi dan memiliki kekuatan yang besar karena dipayungi dengan regulasi.

Saat ini Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon memiliki tiga program unggulan yang merupakan amanat dari kepala daerah. Program unggulan tersebut yaitu (1) Cirebon gratis pelayanan kesehatan bagi masyarakat miskin; (2) Cirebon bebas balita gizi buruk; (3) Pelaksanaan program-program yang berkaitan dengan penyelenggaraan Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang kesehatan. Terkait dengan rencana pendirian rumah sakit kelas C maka Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon memberikan arahan bahwa nanti pihak rumah sakit umum swasta diharapkan dapat berpartisipasi dalam memberikan layanan kesehatan bagi penduduk miskin di Kabupaten Cirebon. Selain itu, pihak rumah sakit juga diharapkan dapat memberikan CSR untuk mendukung program-program kesehatan, pemberdayaan masyarakat di bidang kesehatan dan bantuan sarana dan prasarana layanan kesehatan.

Terkait dengan rencana pendirian rumah sakit kelas C di wilayah Kecamatan Palimanan, Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon sangat tidak merekomendasikan. Hal tersebut didasarkan pada beberapa hal:

1. Sudah terdapat beberapa rumah sakit di wilayah Kecamatan Palimanan dengan jarak antar rumah sakit < 5 km, yaitu Rumah Sakit Umum Sumber Waras, Rumah Sakit Ibu dan Anak Khalisah, Rumah Sakit Jantung Hasna Medika dan Rumah Sakit Umum Mitra Plumbon.
2. Sebaran rumah sakit yang tidak merata antara wilayah Barat dan Timur Kabupaten Cirebon, dimana sebaran rumah sakit lebih terkonsentrasi di wilayah Barat.
3. Kebijakan pemerataan pembangunan daerah untuk sektor kesehatan diprioritaskan ke wilayah Timur Kabupaten Cirebon untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan kesehatan terutama rumah sakit.
4. Saat ini masyarakat di wilayah Timur Kabupaten Cirebon kesulitan untuk mengakses layanan rumah sakit, sehingga harus menempuh jarak lebih dari 5 km ke wilayah Barat Kabupaten Cirebon.
5. Kebutuhan rumah sakit di wilayah Timur Kabupaten Cirebon juga sangat diperlukan di Kawasan perindustrian yang berada di Pesisir Pantai Utara Jawa.

Gambar Sebaran Rumah Sakit di Wilayah Kabupaten Cirebon



(Sumber: Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon, 2018)

Berdasarkan Gambar di atas, terlihat bahwa memang sebaran rumah sakit lebih banyak berada di wilayah Barat Kabupaten Cirebon. Terdapat 8 rumah sakit yang berada di wilayah Barat Cirebon dan hanya terdapat 2 rumah sakit di wilayah Timur Kabupaten Cirebon. Praktis hanya rumah sakit Universitas Muhammadiyah Cirebon yang berada di Kecamatan Astanajapura dan RSUD Waled di Kecamatan Waled yang melayani kurang lebih 20 Kecamatan di wilayah Timur Kabupaten Cirebon. Hal ini tentu saja menunjukkan aksesibilitas yang terbatas bagi masyarakat di wilayah Timur Kabupaten Cirebon. Oleh karena itulah, Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon lebih merekomendasikan pembangunan rumah sakit di wilayah Timur Kabupaten Cirebon dalam rangka peningkatan akses pelayanan kesehatan bagi masyarakat Kabupaten Cirebon. Kecamatan Gebang direkomendasikan oleh Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon, dimana kecamatan ini memiliki akses jalan yang baik dan terletak di wilayah Pantura. Daya jangkau pelayanan kesehatan rumah sakit apabila ditempatkan di kecamatan ini dapat melayani kurang lebih 8 kecamatan di wilayah Timur Cirebon yang meliputi kecamatan: Gebang, Babakan, Losari, Pangenan, Mundu, Astajapura, Pabedilan dan Sindanglaut. Layanan unggulan yang bisa ditawarkan oleh rumah sakit adalah *Maternal, Neonatal, Kesehatan Jiwa dan Trauma Centre*<sup>14</sup>.

Menurut Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon jumlah tenaga medis dokter umum dan spesialis masih kurang memadai. Rasio untuk dokter umum dan dokter spesialis masing-masing adalah 1 : 10.000 jiwa. Kondisi tersebut tentu saja masih belum ideal dari yang telah ditetapkan oleh pemerintah, yaitu 1 : 2.500 jiwa untuk suatu daerah. Dengan adanya keterbatasan jumlah dokter umum dan spesialis yang ada di Kabupaten Cirebon, maka diharapkan pendirian rumah sakit baru tidak melibatkan tenaga dokter yang ada. Adapun untuk tenaga kesehatan non dokter, seperti perawat, bidan, kefarmasian, gizi, kesehatan masyarakat, sanitarian, keterampilan fisik hingga teknik medik dapat dipenuhi

<sup>14</sup> Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon, "Laporan Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon Tahun 2018," 2018.

dari Kabupaten Cirebon. Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon mengharapkan bahwa untuk tenaga medis non dokter dan tenaga non medis dapat dipenuhi minimal 60 persen dari Kabupaten Cirebon dalam kaitannya membuka akses lapangan pekerjaan bagi putra-putri daerah<sup>15</sup>.

Peran rumah sakit baru di Kabupaten Cirebon dalam mendukung program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) dan Jaminan Kesehatan Daerah (Jamkesda) adalah sesuai dengan Permenkes 56/2014 tentang Klasifikasi dan Perizinan Rumah Sakit yaitu minimal 20 persen dari total tempat tidur kelas III yang harus dikerjasamakan dengan BPJS Kesehatan. Saat ini, kurang lebih 80-85 persen penduduk di Kabupaten Cirebon telah terdaftar pada BPJS Kesehatan. Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon juga memberikan arahan untuk pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana saat ini pengelolaan sampah dan limbah menjadi salah satu isu yang strategis di Kabupaten Cirebon.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Cirebon adalah instansi teknis milik Pemerintah Kabupaten Cirebon yang mengurus bidang tata ruang dan kewilayahan di Kabupaten Cirebon. Instansi ini tergolong dalam stakeholder kunci dikarenakan tupoksinya sebagai perumus kebijakan di bidang tata ruang dan kewilayahan, termasuk dalam hal penentuan fatwa rencana pengarahan lokasi dan pemberian izin lokasi dari rumah sakit. Sifat dari stakeholder ini adalah memiliki tingkat kepentingan yang tinggi dan memiliki kekuatan yang besar karena dipayungi dengan regulasi tata ruang dan kewilayahani. Adapun instansi ini bekerja berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038 yang merupakan revisi dari Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 17 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2011-2031.

## **b. Analisis Stakeholders: Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Cirebon**

Menurut Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Cirebon, saat ini revisi peraturan daerah yang baru terkait dengan pendirian rumah sakit sudah tidak ada pembatasan lagi berdasarkan kecamatan. Selama pendirian rumah sakit berdekatan dengan daerah pemukiman, hal tersebut diperbolehkan dengan mempertimbangkan wilayah zonasi-zonasi yang terlarang. Secara tata ruang dan kewilayahan, instansi tersebut merekomendasikan pembangunan rumah sakit di wilayah Timur Kabupaten Cirebon, tepatnya di Jalur Pantura. Pertimbangan tersebut didasarkan bahwa masih sedikitnya jumlah rumah sakit, akses jalan yang sangat baik serta adanya kebijakan daerah tentang pembangunan zona kawasan industri di sepanjang wilayah Pantura Kabupaten Cirebon.

---

<sup>15</sup> Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon.

**c. Analisis Pembobotan dan Peratingan Penentuan Lokasi Rumah Sakit**

Setelah meninjau hasil wawancara dari setakholders kunci, tim pakar melakukan survei dan observasi ke tiga lokasi alternatif. Kecamatan Palimanan dan Plumbon merupakan wilayah di Kabupaten Cirebon bagian Barat yang memiliki tingkat kepadatan tinggi untuk rumah sakit (radius < 5 km, antar rumah sakit), Kecamatan Karangsembung terletak di wilayah Timur Kabupaten Cirebon dengan tingkat kepadatan yang rendah untuk rumah sakit (radius > 5 km, antar rumah sakit). Adapun perhitungan penentuan lokasi rumah sakit dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel1. Perhitungan Penentuan Lokasi Rumah Sakit Kelas C di Kabupaten Cirebon

Peratingan	Bobot	Kecamatan Palimanan	Kecamatan Plumbon	Kecamatan Karangsembung
Perizinan dan Legalitas	60	1	1	3
Pasar	30	1	1	3
Infrastruktur	10	2	2	2
Pembobotan	Bobot	Kecamatan Palimanan	Kecamatan Plumbon	Kecamatan Karangsembung
Perizinan	60	60	60	180
Pasar	30	30	30	90
Infrastruktur	10	20	20	20
<b>Total Bobot/ Skor</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>290</b>

Sumber: Data Diolah (2018)

Berdasarkan Tabel di atas, maka dapat ditentukan bahwa lokasi pendirian rumah sakit kelas C yaitu di Kecamatan Karangsembung dengan total skor 290. Setelah ditentukan lokasi pendirian, maka perlu dilakukan observasi lapangan yang lebih mendalam terhadap lokasi di Kecamatan Karangsembung.

**2. Analisis Kelayakan Investasi**

Berdasarkan simulasi perhitungan kelayakan investasi di kecamatan terpilih (Karangsembung) maka dilakukan perhitungan NPV, IRR dan PP. Untuk menghitung

kriteria kelayakan investasi dibutuhkan data awal dari arus kas yang telah dihitung dan rinci pada Tabel 2.

Tabel 2. Beberapa Data Hasil Olahan/Asumsi Keuangan Arus Kas Terkait dengan Pendirian Rumah Sakit Kelas C di Kecamatan Karangsembung

No.	Data Hasil Olahan/ Asumsi Keuangan Arus Kas	Nilai	Satuan	Keterangan
1.	Nilai Investasi Awal	76.778.000.000	Rupiah	-
2.	Penerimaan	69.116.564.250	Rupiah	Tahun Ke-1
3.	Pengeluaran	70.706.811.053		Tahun Ke-1
4.	Periode Arus Kas	10	Tahun	-
5.	Tingkat Suku Bunga	10	Persen	Per Tahun
6.	Pajak	25	Persen	Per Tahun

Sumber: Data Diolah, 2018

Berdasarkan Tabel 2 dapat dilihat bahwa nilai investasi awal rumah sakit senilai Rp 76.778.000.000. Nilai investasi tersebut meliputi komponen: pra investasi, fisik, peralatan medis, sistem informasi rumah sakit, peralatan non medis dan sewa tanah dibayar dimuka. Penerimaan tahun ke-1 senilai Rp 69.116.564.250 yang meliputi pendapatan dari pasien umum dan pasien BPJS. Adapun untuk pengeluaran tahun ke-1 sebesar Rp 70.706.811.053 yang terdiri dari komponen beban langsung/HPP, beban administrasi dan umum, cadangan piutang BPJS Kesehatan dan pajak badan. Periode arus kas yang digunakan selama 10 tahun dengan tingkat suku bunga 10 persen per tahun dan pajak yang dibeban sebanyak 25 persen dari laba setiap tahunnya. Adapun berdasarkan data di Tabel 2, maka dilakukanlah perhitungan untuk menilai kriteria kelayakan yang hasilnya dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Perhitungan Kriteria Kelayakan Investasi

No.	Kriteria Kelayakan Investasi	Nilai
1.	NPV	Rp 73.294.304.107
2.	IRR	33,85 %
3.	PP	5 Tahun 10 Bulan

Sumber: Data Diolah, 2018

Berdasarkan Tabel 3 diketahui nilai NPV sebesar Rp 73.294.304.107. Hal itu menunjukkan bahwa nilai NPV sudah memenuhi kriteria kelayakan investasi, dimana NPV yang baik harus bernilai positif. Nilai IRR yang diperoleh dari hasil perhitungan yaitu 33,85 persen yang berarti tingkat pengembalian internal dari investasi yang ditanamkan. Nilai tersebut sudah baik apabila dibandingkan dengan tingkat suku bunga yang berlaku, yaitu 10 persen per tahun. Adapun untuk PP yaitu selama 5 tahun 10 bulan, dimana tingkat pengembalian ini masih dikatakan wajar untuk bisnis rumah sakit yang memerlukan investasi besar.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil wawancara, observasi dan uji kepakaran terhadap alternatif lokasi pendirian rumah sakit kelas C di Kabupaten Cirebon, dipilihlah Kecamatan Karangsembung. Hal tersebut didasarkan atas kebijakan dari stakeholders kunci yaitu Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon yang mengharuskan pembangunan rumah sakit diarahkan ke wilayah timur Kabupaten Cirebon yang jumlah rumah sakitnya masih sedikit. Adapun berdasarkan tiga kriteria kelayakan investasi didapatkan nilai yang sesuai dengan indikator kelayakan, yaitu NPV= Rp 73.294.304.107; IRR = 33,85 persen serta Payback Period 5 tahun 10 bulan.

## Daftar Pustaka

- Ardalan, Kavous. "Payback Period and NPV: Their Different Cashflows." *Journal of Economics and Finance Education* 11, no. 2 (2012): 15.
- Arshad, Asma. "Net Present Value Is Better than Internal Rate Return." *Interdisciplinary Journal of Contemporary Research in Business* 4, no. 8 (2012): 212.
- BPS Cirebon. "Kabupaten Cirebon Dalam Angka." BPS Cirebon, 2017.
- Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon. "Laporan Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon 2017," 2018.
- . "Laporan Dinas Kesehatan Kabupaten Cirebon Tahun 2018," 2018.
- Jakfar, Kasmir dan. *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.
- Magni, Carlo Alberto. "Average Internal Rate of Return and Investment Decisions: A New Perspective," 2010.
- Onylofor TU, Nabuife E dan Onylofor ME. "Location Orientation and Accessibility of Petrol Stations in South Eastern Nigeria." *International Journal of Arts, Languages and*

*Business Studies*, 2, no. 1 (2019): 1.

Wang, Brittany Cher Collins dan Hao. "Facility Location Optimization for Last-Mile Delivery", Thesis at Department of Supply Chain Management, Massachusetts Institute of Technology," 2019.

Winegar, Mark Jansen dan Adam. "'Online Appendix for 'Non-Pecuniary Benefits: Evidence from the Location of Private Company Sales', Centre for Corporate Governance Research, Norwegian Business School," 2019.