

## ABSTRAK

Peluang investasi bisnis sub sektor kesehatan di Indonesia masih terbuka lebar, terutama bisnis rumah sakit, pasalnya kapasitas seluruh rumah sakit di Indonesia hanya mampu melayani 3,25% dari total potensi pasien per tahunnya, masih ada 96,75% potensi pendapatan, setara dengan 9.501.350 orang pelanggan (pasien). Investasi bisnis rumah sakit Tbk di Indonesia tidak banyak pilihannya, hanya ada 4 emiten, MIKA, SAME, SILO, SRAJ. Keempatnya akan divalusi menggunakan *DCF* dan *Relative Valuation*, untuk mengetahui nilai wajarnya. Nilai wajar ini menjadi esensial tatkala investor ingin mengeksekusi keputusan-keputusan investasi, yang pasti mereka tidak mau membeli saham jika harganya terlalu melambung tinggi, mengawatirkan juga jika membeli saham yang harganya anjlok. Terlalu murah (*undervalued*) atau terlalu mahal (*overvalued*) harga suatu saham tentunya harus ada harga pembandingan yang disebut harga wajar (*fair value*), dan penelitian ini bertujuan mencari harga wajar yang dimaksud.

Data laporan keuangan dikumpulkan dari keempat emiten selama 5 tahun periode 2013-2017 sebagai bahan pembangun asumsi, dihitung rasio pendapatan dan biaya-biaya diutamakan pakai rata-rata geometris, jika tidak memungkinkan maka pakai aritmatik. Hasilnya untuk membuat proyeksi 5 tahun mendatang periode 2018-2022. Tujuan proyeksi adalah untuk menggali potensi arus kas bebas yang bisa dihasilkan perusahaan, itulah landasan valuasi metode *DCF*. Sayangnya tiga dari empat emiten selalu mengalami kerugian, jangkakan punya sisa arus kas bebas, untuk membiayai operasional di tahun-tahun yang berjalan pun mereka mengandalkan hutang. Jika sudah begini maka metode *DCF* tidak lagi relevan karena nilai ekuitasnya menjadi negatif, imbasnya PER-nya juga negatif. Hal ini menyulitkan analisa, karena harga saham sekecil apapun jika PER dan *FCFF*-nya negatif maka penilaiannya adalah *overvalued*. Hanya MIKA yang performa keuangannya bisa diolah sesuai kaidah teori valuasi. Pada sekenario optimis, moderate, pesimis yang telah direncanakan, MIKA tidak memiliki perbedaan hasil analisa yang signifikan, semua sekenario berujung pada *overvalued* dari kacamata *DCF* dan *undervalued* saat menggunakan *Relative Valuation*.

**Kata kunci** : valuasi, sub sektor kesehatan, rumah sakit, *DCF*, *Relative Valuation*, *FCFF*, PER.