

Tugas Akhir by Awang Pradono

$$= \frac{0,16(1+0,16)^{12}}{(1+0,16)^{12}-1} \times Rp.18.637.846.000,00 - \frac{Rp.18.637.846.000,00}{12}$$

$$= Rp. 2.033.042.334,00$$

b. Depresiasi = 5% x Rp. 22.312.825.000,00

$$= Rp. 1.115.641.250,00$$

c. Pembayaran pokok kredit = $\frac{Rp.18.637.846.000,00}{12}$

$$= Rp. 1.553.153.833,00$$

Jumlah pengeluaran = (biaya operasi dan pemeliharaan + bunga +
depresiasi + pembayaran pokok kredit)

$$= (36.812,53 \text{ R} + Rp. 2.033.042.334,00 +$$

$$Rp.1.115.641.250,00 + Rp. 1.553.153.833,00)$$

$$= (36.812,53 \text{ R} + Rp. 4.701.837.417,00)$$

V.5. Sewa rata-rata minimum

Sewa rata-rata minimum didapat apabila pendapatan sama dengan pengeluaran.

Pendapatan = Pengeluaran

$$92.595,93 \text{ R} = 36.812,53 \text{ R} + Rp. 4.701.837.417,00$$

$$55.783,4 \text{ R} = Rp. 4.701.837.417,00$$

$$\text{R} = Rp. 84.287,39$$

$$\text{R} = Rp. 85.000,00$$

V.6. Keputusan Investasi

Setelah mengetahui data proyek, kemudian dihitung pendapatan proyek dan pengeluaran proyek. Persamaan antara pendapatan dan pengeluaran dapat menghitung sewa minimum rata-rata yang besarnya Rp.85.000,00. Sewa minimum rata-rata yang telah dihitung, selanjutnya dipakai untuk menganalisa :

V.6.A. Tingkat pengembalian investasi

Tingkat pengembalian investasi adalah perbandingan jumlah nilai sekarang laba ditambah penyusutan terhadap nilai sekarang jumlah investasi.

a. Sebelum kredit lunas

Laba ditambah penyusutan

$$\begin{aligned} &= (\text{pendapatan} - \text{bunga} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan}) \\ &= (92.595,93 \text{ R} - \text{Rp. } 2.033.042.334,00 - 36.812,53 \text{ R}) \\ &= (55.783,4 \text{ R} - \text{Rp. } 2.033.042.334,00) \end{aligned}$$

Nilai sekarang sebelum kredit lunas

$$\begin{aligned} &= \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \times (\text{pendapatan} - \text{bunga} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan}) \\ &= \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \times (55.783,4 \text{ R} - \text{Rp. } 2.033.042.334,00) \\ &= (55.783,4 \text{ R} - \text{Rp. } 2.033.042.334,00) \times (7,536078017) \\ &= (420.388,05 \text{ R} - \text{Rp. } 15.321.165.640,00) \end{aligned}$$

b. Setelah kredit lunas

Setelah kredit lunas tidak membayar kredit, sehingga laba ditambah penyusutan

Tugas Akhir by Awang Pradono

= pendapatan – biaya operasi dan pemeliharaan

= 92.595,93 R – 36.812,53 R

= 55.783,4 R

Nilai sekarang setelah kredit lunas

$$= \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \times (\text{pendapatan} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan})$$

$$= \left[\frac{(1+0,08)^{20} - 1}{0,08(1+0,08)^{20}} - \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \right] \times (55.783,4 \text{ R})$$

= 55.783,4 R x (9,818147407 – 7,536078017)

= 55.783,4 R x 2,28206939

= 127.301,58 R

Nilai sekarang dari sebelum kredit lunas dan sesudah kredit lunas

= (420.388,05 R – Rp. 15.321.165.640,00) + 127.301,58 R

= (547.689,63 R – Rp. 15.321.165.640,00)

Nilai sekarang investasi total

= $(1 + I / 2)^{n1} \times (\text{investasi total})$

= $(1 + 0,08 / 2)^2 \times (\text{Rp. } 28.673.609.000,00)$

= Rp. 31.013.375.490,00

Jadi tingkat pengembalian investasi

$$= \frac{547.689,63 \text{ R} - \text{Rp. } 15.321.165.640,00}{\text{Rp. } 31.013.375.490,00}$$

Tugas Akhir by Awang Pradono

Untuk R = Rp. 85.000,00

$$= \frac{(547.689,63 \times \text{Rp.} 85.000,00) - \text{Rp.} 15.321.165.640,00}{\text{Rp.} 31.013.375.490,00}$$

$$= 1,0007 > 1$$

V.6.B. Tingkat pengembalian modal sendiri

Tingkat pengembalian modal sendiri adalah perbandingan jumlah nilai sekarang dari laba dikurangi kembali pokok kredit, terhadap nilai sekarang modal sendiri.

a. Sebelum kredit lunas

Laba dikurangi pokok kredit

$$= (\text{pendapatan} - \text{bunga} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan} - \text{pembayaran pokok kredit})$$

$$= (92.595,93 \text{ R} - \text{Rp.} 2.033.042.334,00 - 36.812,53 \text{ R} - \text{Rp.} 1.553.153.833,00)$$

$$= 55.783,4 \text{ R} - \text{Rp.} 3.586.196.167,00$$

Nilai sekarang sebelum kredit lunas

$$= \frac{(1+I)^{n^2} - 1}{I(1+I)^{n^2}} \times (\text{pendapatan} - \text{bunga} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan} - \text{pembayaran pokok kredit})$$

$$= \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \times (55.783,4 \text{ R} - \text{Rp.} 3.586.196.167,00)$$

$$= (55.783,4 \text{ R} - \text{Rp.} 3.586.196.167,00) \times 7,536078017$$

$$= 420.388,05 \text{ R} - \text{Rp.} 27.025.854.000,00$$

Tugas Akhir by Awang Pradono

b. Setelah kredit lunas

Setelah kredit lunas tidak membayar bunga dan pokok kredit

= pendapatan – biaya operasi dan pemeliharaan

= 92.595,93 R – 36.812,53 R

= 55.783,4 R

Nilai sekarang setelah kredit lunas

$$= \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \times (\text{pendapatan} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan})$$
$$= \left[\frac{(1+0,08)^{20} - 1}{0,08(1+0,08)^{20}} - \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \right] \times 55.783,4 R$$

= 55.783,4 R x (9,818147407 – 7,536078017)

= 127.301,58 R

Nilai sekarang sebelum kredit lunas dan setelah kredit lunas

= (420.388,05 R – Rp. 27.025.854.000,00) + 127.301,58 R

= 547.689,63 R – Rp. 27.025.854.000,00

Nilai sekarang dari modal sendiri

= $(1 + I / 2)^{n1} \times (10.035.763.000)$

= $(1 + 0,08 / 2)^2 \times (10.035.763.000)$

= Rp. 10.854.681.260.00

Jadi tingkat pengembalian modal sendiri

$$= \frac{547.689,63R - Rp.27.025.854.000,00}{Rp.10.854.681.260,00}$$

Tugas Akhir by Awang Pradono

$$\begin{aligned} & \text{untuk } R = \text{Rp. } 85.000,00 \\ & = \frac{(547.689,63 \times \text{Rp}85.000,00) - \text{Rp.}27.025.854.000,00}{\text{Rp.}10.854.681.260,00} \\ & = 1,799 > 1 \end{aligned}$$

V.6.C. Perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran

Ukuran ini menggambarkan besarnya resiko proyek. Perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran atau “*Revenue-cost ratio*” adalah perbandingan nilai sekarang dari pendapatan terhadap nilai sekarang pengeluaran proyek selama umur ekonomisnya.

Ratio atau perbandingan ini harus lebih besar dari satu. Makin besar selisihnya dari satu, makin kecil resiko investasi tersebut.

a. Sebelum kredit lunas

Pengeluaran-pengeluaran pokok tanpa penyusutan

$$\begin{aligned} & = \text{bunga} + \text{biaya operasi dan pemeliharaan} \\ & = \text{Rp. } 2.033.042.334,00 + 36.812,53 \text{ R} \end{aligned}$$

Nilai sekarang sebelum kredit lunas

$$\begin{aligned} & = \frac{(1+I)^{n^2} - 1}{I(1+I)^{n^2}} \times (\text{bunga} + \text{biaya operasi dan pemeliharaan}) \\ & = \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \times (\text{Rp. } 2.033.042.334,00 + 36.812,53 \text{ R}) \\ & = 7,536078017 \times (\text{Rp. } 2.033.042.334,00 + 36.812,53 \text{ R}) \\ & = \text{Rp. } 15.321.165.640,00 + 277.422,09 \text{ R} \end{aligned}$$

Tugas Akhir by Awang Pradono

b. Setelah kredit lunas

Setelah kredit lunas tidak membayar bunga, sehingga pengeluaran pokok tanpa penyusutan

= biaya operasi dan pemeliharaan

= 36.812,53 R

Nilai sekarang setelah kredit lunas

$$= \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \times (\text{biaya operasi dan pemeliharaan})$$

$$= \left[\frac{(1+0,08)^{20} - 1}{0,08(1+0,08)^{20}} - \frac{(1+0,08)^{12} - 1}{0,08(1+0,08)^{12}} \right] \times (36.812,53 \text{ R})$$

= (9,818147407 - 7,536078017) x 36.812,53 R

= 361.430,84 R - 277.422,09 R

= 84.008,74 R

Jumlah seluruh nilai sekarang sebelum kredit lunas + sesudah kredit lunas

= (Rp. 15.321.165.640,00 + 277.422,09 R) + 84.008,74 R

= Rp. 15.321.165.640,00 + 361.430,83 R

Sedangkan nilai sekarang pendapatan kotor

$$= \frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} \times (\text{pendapatan kotor})$$

$$= \frac{(1+0,08)^{20} - 1}{0,08(1+0,08)^{20}} \times 92.595,93 \text{ R}$$

= 9,818147407 x 92.595,93 R

= 909.120,49 R

Jadi perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran

$$= \frac{909.120,49R}{361.430,83R + Rp.15.321.165.640,00}$$

untuk R = Rp. 85.000,00

$$= \frac{909.120,49 \times Rp.85.000,00}{(361.430,83 \times Rp.85.000,00) + Rp.15.321.165.640,00}$$

$$= 1,678 > 1$$

V.6.D. Analisa *Break Event Point*

Break Event Point adalah suatu keadaan dimana suatu usaha tidak memperoleh laba atau tidak menderita kerugian. Jadi jumlah pendapatan sama dengan jumlah biaya yang dikeluarkan.

Pendapatan penuh seluruh gedung

$$= (\text{jumlah tempat tidur efektif} \times 365 \times 100\% \times \text{koefisien pendapatan tempat total} \times R)$$

$$= (123 \times 365 \times 1 \times 2,5 \times R)$$

$$= 112.237,5 R$$

Pengeluaran-pengeluaran pokok :

a. Biaya operasi dan pemeliharaan :

$$365 \times 163 \times 0,3 \times 2,5 \times R = 44.621,25 R$$

b. Pembayaran pokok kredit = Rp. 1.553.153.833,00

c. Pembayaran bunga = Rp. 2.033.042.334,00 +

$$\text{jumlah} = 44.621,25 R + Rp. 3.586.196.167,00$$

Tugas Akhir by Awang Pradono

<i>Break Event Occupancy Factor</i>	= V%
Pendapatan	= 112.237,5 RV
Pengeluaran-pengeluaran pokok :	
biaya operasi dan pemeliharaan	= 44.621,25RV
pembayaran pokok kredit	= Rp. 1.553.153.833,00
bunga	= Rp. 2.033.042.334,00 +
Jumlah pengeluaran pokok	= 44.621,25RV + Rp. 3.586.196.167,00

Pendapatan = Pengeluaran

$$112.237,5 \text{ RV} = 44.621,25\text{RV} + \text{Rp. } 3.586.196.167,00$$

$$67.616,25 \text{ RV} = \text{Rp. } 3.586.196.167,00$$

$$V = \frac{\text{Rp. } 3.586.196.167,00}{67.616,25R}$$

Untuk R = Rp. 85.000,00

$$V = \frac{\text{Rp. } 3.586.196.167,00}{67.616,25 \times \text{Rp. } 85.000,00}$$

$$V = 0,6239 < 0,825$$

Break Event Occupancy Factor adalah 62,39% < 82,5% berarti persentasi penggunaan gedung yang dipakai untuk menghitung sewa minimum guna memenuhi tingkat pengembalian investasi. Asumsi mengenai tingkat hunian rata-rata sebesar 82,5 % pertahun, sehingga perhitungan dan analisa break even point sebesar 62,39 % yang menunjukkan keseimbangan pendapatan dengan pengeluaran dapat dicapai.

BAB IV

METODOLOGI PENELITIAN

IV.1. Pengertian

Bacon F (1626), mengatakan bahwa metodologi penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisa sampai mencapai tujuan. Dalam melakukan penelitian dapat menggunakan berbagai metode dan rancangan penelitian, sesuai dengan tujuan penelitian, sifat masalah yang dikerjakan, serta berbagai alternatif yang mungkin digunakan.

Penelitian merupakan proses yang panjang, berawal pada minat untuk mengetahui fenomena tertentu dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konsep, pemilihan metode penelitian yang sesuai dan seterusnya, Hasil akhirnya, pada gilirannya melahirkan gagasan dan teori baru sehingga merupakan suatu proses yang tiada henti. Jadi hal yang sangat penting bagi penelitian adalah adanya minat untuk mengetahui masalah sosial dan fenomena sosial tertentu. Minat tersebut dapat timbul dan berkembang karena rangsangan bacaan, diskusi, seminar, pengamatan atau gabungan dari semuanya itu.

IV.2. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan untuk studi kelayakan finansial ini terdiri dari dua macam, yaitu :

Tugas Akhir by Awang Pradono

1. Data primer

Data primer diperoleh dari hasil pengamatan di lokasi penelitian.

2. Data skunder

Data skunder diperoleh dari studi pustaka dari beberapa buku-buku literatur, data dan penjelasan berasal dari pihak Rumah Sakit Islam Persaudaraan Djama'ah Haji Indonesia Yogyakarta (RSIY – PDHI).

IV.3. Alat Pengukuran

Menurut Soeharto I (1999), penilaian usulan investasi bisa menggunakan berbagai kriteria, mulai dari kriteria yang sempit sampai dengan kriteria yang luas. Kriteria yang sempit hanya menekankan aspek keuntungan dipandang dari sudut perusahaan, sedangkan kriteria yang lebih luas adalah dengan memperhatikan manfaat proyek bagi perekonomian yang berskala nasional dan bisa memberikan manfaat dari segi sosial.

Pertimbangan yang terpenting dari investor adalah suatu proyek akan bisa memberikan keuntungan dibandingkan dengan resiko yang harus ditanggung, sedangkan pertimbangan selanjutnya dari investor adalah apakah proyek tersebut akan memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat. Pemerintah akan memberikan perhatian bahkan mungkin bantuan pada suatu proyek yang dinilai akan memberikan bagi masyarakat luas sedang untuk proyek-proyek yang berskala besar, terutama yang dilakukan oleh pemerintah, umumnya kriteria penilaiannya tidak lagi didasarkan apakah proyek tersebut akan memberikan keuntungan apa tidak, tetapi menggunakan kriteria yang

lebih luas, yaitu kriteria keuntungan bagi perekonomian nasional dan juga dari aspek sosialnya .

Perhitungan yang dipergunakan dalam menganalisa proyek ini adalah dengan menggunakan analisa-analisa sebagai berikut :

IV.3.A. Perhitungan harga dasar pertempat tidur

Menurut Poerbo H (1993), dasar perhitungan harga pertempat tidur dapat ditentukan melalui berbagai proses analisa teknis dan ekonomi sebagai berikut :

1. Biaya proyek

Biaya proyek merupakan bagian analisa biaya ditinjau dari segi teknis yaitu :

- a. Biaya bangunan (harga satuan gedung ini termasuk M+E peralatan standar),
- b. Biaya penunjang,
- c. Biaya tanah : Luas tanah x harga satuan tanah,
- d. Cadangan biaya

2. Pendapatan proyek

Pendapatan proyek = (Jumlah Bed x 365 hari x tingkat hunian x faktor pendapatan di luar tempat tidur x R)

R = sewa rata-rata

3. Pengeluaran proyek

Pengeluaran proyek dapat ditinjau dari sisi teknis (pemeliharaan, operasional bangunan, instalasi atau penambahan teknologi baru dan sebagainya) dan dari sisi ekonomi yaitu menyangkut masalah pinjaman dan kredit yang diberlakukan terhadap proyek. Pengeluaran proyek tersebut adalah :

- a. Biaya operasional (faktor biaya operasi x pendapatan kotor),
- b. Perkembangan kredit setelah masa konstruksi, dapat ditentukan dengan

rumus :

$$L_n = L_o (1 + i / 2)^{n_1}$$

dengan

L_n : jumlah modal setelah masa konstruksi,

L_o : jumlah modal awal,

n_1 : masa konstruksi,

i : bunga

- c. Bunga pinjaman dapat ditentukan dengan rumus :

$$\frac{i(1+i)^{n_2}}{(1+i)^{n_2} - 1} \times L_n - \frac{L_n}{n_2}$$

dengan

n_2 : masa pelunasan kredit,

L_n : jumlah modal setelah masa konstruksi,

i : bunga

- d. Depresiasi : 5% x biaya bangunan lengkap

e. Pembayaran kembali pokok kredit = $\frac{Ln}{n2}$

IV.3.B. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI)

Menurut Poerbo H (1993), tingkat pengembalian investasi adalah perbandingan jumlah nilai sekarang laba ditambah penyusutan selama umur ekonomis proyek terhadap nilai sekarang investasi.

1. Sebelum kredit lunas

$$Y1 \times \frac{((1+I)^{n2} - 1)}{I(1+I)^{n2}} \dots\dots\dots (B)$$

$$Y1 = (\text{pendapatan} - \text{bunga} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan})$$

2. Sesudah kredit lunas

$$Y2 \times \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \dots\dots\dots (C)$$

$$Y2 = (\text{pendapatan} - \text{biaya operasi dan pemeliharaan})$$

3. (B) + (C)

4. Nilai sekarang investasi

$$\left(1 + \frac{I}{2}\right)^{n1} \times \text{investasi total} \dots\dots\dots (D)$$

5. $TPI = \frac{(B) + (C)}{(D)}$

IV.3.C. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)

Menurut Poerbo H (1993), tingkat pengebalian modal sendiri adalah perbandingan jumlah nilai sekarang laba dikurangi pembayaran kembali pokok kredit terhadap nilai sekarang modal sendiri.

1. Sebelum kredit lunas

$$Y3 \times \frac{((1+I)^{n2} - 1)}{I(1+I)^{n2}} \dots\dots\dots (E)$$

Y3= laba dikurangi pokok kredit (pendapatan – bunga – operasi dan pemeliharaan – pokok kredit)

n2 = masa pelunasan kredit

I = perubahan nilai uang terhadap waktu

2. Setelah kredit lunas dengan perhitungan bahwa sudah tidak membayar bunga.

$$Y2 \times \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \dots\dots\dots (B)$$

Y2 = (pendapatan – operasi dan pemeliharaan)

n3 = umur ekonomis proyek

3. Menjumlahkan hasil dari perhitungan sebelum kredit lunas dengan setelah kredit lunas = (E) + (B)

4. Nilai sekarang modal sendiri dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\left(1 + \frac{I}{2}\right)^{n1} \times \text{modal sendiri} \dots\dots\dots (F)$$

$$5. TPMS = \frac{(B) + (E)}{(F)}$$

IV.3.D. Revenue - Cost Ratio (Perbandingan Pendapatan Terhadap Pengeluaran)

Menurut Poerbo H (1993), suatu metode yang digunakan untuk mengembangkan besarnya resiko proyek yang nilainya didasarkan kepada perbandingan nilai sekarang dari pendapatan dengan pengeluaran proyek selama umur ekonomisnya. Dengan perbandingan ratio lebih besar dari 1 (selisih > 1, resiko proyek / investasi semakin kecil).

1. Sebelum kredit lunas dengan pengeluaran tanpa penyusutan (biaya bunga + operasi dan pemeliharaan), dengan rumus analisa sebagai berikut :

$$Y4 \times \frac{((1+I)^{n2} - 1)}{I(1+I)^{n2}} \dots\dots\dots (G)$$

Y4 = (bunga + operasi dan pemeliharaan)

2. Sesudah kredit lunas

$$Y5 \times \left[\frac{(1+I)^{n3} - 1}{I(1+I)^{n3}} - \frac{(1+I)^{n2} - 1}{I(1+I)^{n2}} \right] \dots\dots\dots (H)$$

Y5 = (biaya operasi dan pemeliharaan)

3. Menjumlahkan hasil perhitungan antara sebelum kredit lunas dengan perhitungan setelah kredit lunas = (G) + (H)
4. Nilai sekarang pendapatan kotor dapat ditentukan dengan rumus :

$$\frac{((1+I)^{n3} - 1)}{I(1+I)^{n3}} \times \text{pendapatan kotor} \dots\dots\dots (J)$$

$$5. \text{ PPTP} = \frac{(G) + (H)}{(J)}$$

IV.3.E. Analisa titik impas

Menurut Poerbo H (1993), titik impas dapat tercapai bila pendapatan dapat menutup pengeluaran pokok gedung. Pendapatan max = Jumlah bed x 365 hari x 100% x faktor pendapatan total x R

Pengeluaran-pengeluaran pokok :

- a. Biaya operasi dan pemeliharaan
- b. Pembayaran kembali pokok kredit
- c. Pembayaran bunga

Dari variabel-variabel tersebut di atas dapat ditentukan besarnya titik impas yang ditentukan berdasar dari pendapatan = pengeluaran pokok.

Jika V adalah faktor hunian maka pendapatan proyek dapat ditentukan sebagai berikut : jumlah bed x 365 hari x (faktor pendapatan di luar tempat tidur) x V, dengan rincian :

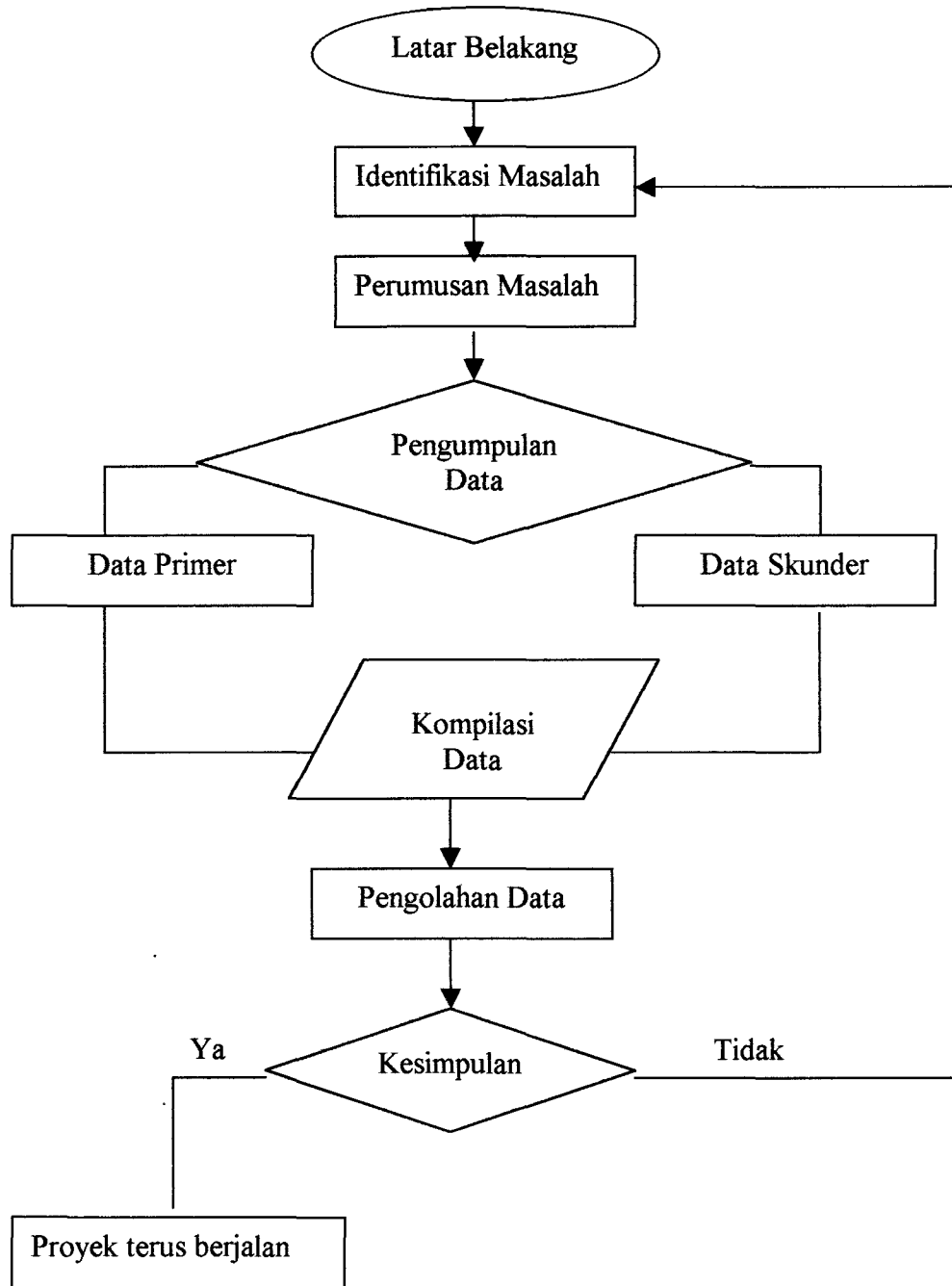
- a. Biaya operasi dan pemeliharaan x V \longrightarrow tidak tetap
- b. Pokok kredit \longrightarrow pengeluaran tetap
- c. Bunga \longrightarrow pengeluaran tetap

dengan besarnya pendapatan sama besarnya dengan pengeluaran untuk sewa yang ditetapkan : jika V diketahui lebih kecil dari V rencana, maka V = prosentasi tingkat hunian.

IV.4. Proses Penelitian

Dalam Metode Penelitian yang dilakukan pada proyek ini dengan melalui proses atau langkah – langkah sebagai berikut :

1. Menyusun dan merumuskan masalah
2. Mengumpulkan data
3. Mengolah data
4. Menganalisa dan membahas permasalahan
5. Membuat kesimpulan.



Gambar IV.1. Bagan Alir Penelitian

BAB V

ANALISA FINANSIAL

V.1. Data Proyek

Pengambilan keputusan investasi perlu didukung oleh data-data yang akurat, data-data tersebut digunakan sebagai analisa dan perhitungan yang hasilnya digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi, seperti :

Harga gedung lengkap dengan : Rp. 22.312.825.000,00

- Sarana penunjang lainnya
- M + E
- Furniture dan peralatan kantor
- Peralatan medis

Biaya tanah : Rp. 2.700.000.000,00

Biaya lainnya : Rp. 3.660.784.000,00

- kendaraan operasional
- pre operating expenses*
- bunga masa konstruksi

Umur ekonomis : 20 tahun

Depresiasi : 5%

Jumlah tempat tidur : 163

Bunga : 16%

Masa pelunasan : 12 tahun

Tugas Akhir by Awang Pradono

Masa konstruksi	: 2 tahun
Perubahan nilai uang terhadap waktu	: 8%
Modal sendiri	: Rp. 10.035.763.000,00
Modal pinjaman	: Rp. 18.637.846.000,00
Tingkat hunian rata-rata	: 82,5%
Koefisien pendapatan total	: 2,5 x pendapatan kamar
Biaya operasi dan pemeliharaan	: 0,3 x pendapatan kotor total

V.2. Biaya Proyek

Biaya bangunan lengkap	: Rp. 22.312.825.000,00
<input type="checkbox"/> Sarana penunjang lainnya	
<input type="checkbox"/> M + E	
<input type="checkbox"/> Furniture dan peralatan kantor	
<input type="checkbox"/> Peralatan medis	
Biaya tanah	: Rp. 2.700.000.000,00
Biaya lainnya	: Rp. 3.660.784.000,00
<input type="checkbox"/> kendaraan operasional	
<input type="checkbox"/> <i>pre operating expenses</i>	
<input type="checkbox"/> bunga masa konstruksi	

jumlah : Rp. 28.673.609.000,00

Pembiayaan proyek :

<input type="checkbox"/> modal sendiri	: Rp. 10.035.763.000,00
<input type="checkbox"/> pinjaman	: Rp. 18.637.846.000,00

V.3. Pendapatan Proyek

Pendapatan proyek = Jumlah tempat tidur x 365 x tingkat hunian x faktor pendapatan total x sewa rata-rata (R)

Sesuai dengan peraturan pemerintah, sebanyak 25% diperuntukkan bagi masyarakat yang tidak mampu, sehingga jumlah tempat tidur yang dipergunakan dalam perhitungan = $163 \times 75\%$

$$= 123$$

Pendapatan proyek = $123 \times \text{jumlah hari} \times \text{tingkat hunian} \times \text{koefisien pendapatan total} \times \text{sewa rata-rata (R)}$

$$= 123 \times 365 \times 0,825 \times 2,5 \times R$$

$$= 92.595,93 R$$

V.4. Pengeluaran Proyek

Pengeluaran-pengeluaran proyek itu terdiri dari :

a. Biaya operasi dan pemeliharaan = $0,3 \times \text{pendapatan kotor tempat tidur}$
= $0,3 \times 365 \times 0,825 \times 163 \times 2,5 \times R$
= 36.812,53 R

b. Bunga = $\frac{i(1+i)^{n2}}{(1+i)^{n2} - 1} \times \text{Ln} - \frac{\text{Ln}}{n2}$

$n2$ = masa pelunasan kredit

Ln = pinjaman

i = bunga