

## **VI.2. Rencana Struktur Pembiayaan**

Pembiayaan investasi pada pembangunan Rumah Sakit Islam Persaudaraan Djema'ah Haji Yogyakarta diperoleh dari dua sumber, yaitu : modal sendiri (*equity investment*) dan pinjaman bank (*project financing*).

Pembiayaan investasi tersebut adalah :

1. Pinjaman Bank sebesar 65% atau Rp. 18.637.846.000,00
2. Modal sendiri sebesar 35% atau Rp. 10.035.763.000,00

## **VI.3. Evaluasi Keuangan**

Pembahasan masalah studi kelayakan pada aspek finansial, banyak faktor-faktor yang harus diperhitungkan dan direncanakan dalam jangka waktu yang cukup lama, dikarenakan dalam proses pengembalian investasinya memerlukan waktu yang cukup panjang, hal itu disebabkan karena jumlah dana yang diinvestasikan cukup besar.

Hasil perhitungan dan analisa memberikan hasil perhitungan sewa rata-rata sebesar Rp. 85.000,00, selanjutnya digunakan untuk analisa dan perhitungan menilai proyek rumah sakit dari aspek finansial. Proyek rumah sakit ditinjau dari aspek finansial menunjukkan bahwa proyek tersebut layak, yakni : perhitungan tingkat pengembalian investasi menunjukkan angka  $1,0007 > 1$ , perhitungan tingkat pengembalian modal sendiri menunjukkan angka sebesar  $1,799 > 1$ , dan hasil perhitungan perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran juga menunjukkan angka lebih dari satu yaitu sebesar 1,678.

## **Tugas Akhir by Awang Pradono**

---

Hasil perhitungan dan analisa *break event point* menunjukkan angka *break event occupancy factor* adalah  $62,39\% < 82,5\%$  berarti persentasi penggunaan gedung yang dipakai untuk menghitung sewa minimum memenuhi tingkat pengembalian investasi.

Tingkat hunian per tahun  $< 82,5\%$  berarti tingkat pengembalian investasi akan lebih cepat tercapai dengan sewa rata – rata minimum Rp. 85.000,00, dan sebaliknya jika tingkat hunian per tahun  $> 82,5\%$  berarti tingkat pengembalian investasi akan sulit tercapai dalam waktu yang ditentukan.

Hasil perhitungan dan analisa dalam menilai proyek rumah sakit ditinjau dari aspek finansial selalu menuntut persyaratan hasil yang lebih besar dari satu. Hasil perhitungan yang menunjukkan hasil sama dengan satu, proyek tersebut tidak akan memperoleh sisa laba yang bisa digunakan untuk pengembangan lanjutan dari rumah sakit.

Setiap investor yang akan menanamkan modalnya pada proyek tertentu, pasti menginginkan modalnya bisa berkembang untuk perluasan usaha atau investasi lainnya. Keinginan pada proyek rumah sakit walaupun tidak bersifat komersial, tetapi diharapkan rumah sakit tersebut bisa berkembang dan menjadi besar.

### **VI4. Realisasi Operasional**

Rumah Sakit PDHI dalam operasionalnya menetapkan sewa dasar per bed rata – rata Rp. 111.000,00. Perhitungan nilai BEP dengan asumsi  $R = \text{Rp. } 111.000,00$  adalah :

---

## Tugas Akhir by Awang Pradono

---

Pendapatan penuh seluruh gedung

$$\begin{aligned} &= \text{jumlah tempat tidur efektif} \times 365 \times 100 \% \times \text{koefisien pendapatan} \\ &\quad \text{pendapatan total} \times R \\ &= 123 \times 365 \times 1 \times 2,5 \times R \\ &= 112.237,5R \end{aligned}$$

Pengeluaran – pengeluaran pokok :

a. Biaya operasi dan pemeliharaan :

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

b. Pembayaran pokok kredit = Rp. 1.553.153.833,00

c. Pembayaran bunga = Rp. 2.033.042.334,00 +

jumlah = 44.621,25R + Rp. 3.586.196.167,00

*Break Even Occupancy Factor* = V %

Pendapatan = 112.237,5RV

Pengeluaran – pengeluaran pokok :

Biaya operasi dan pemeliharaan :

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

Pmbayaran pokok kredit = Rp. 1.553.153.833,00

Pembayaran bunga = Rp. 2.033.042.334,00 +

jumlah = 44.621,25RV + Rp. 3.586.196.167,00

Pendapatan = pengeluaran

$$112.237,5RV = 44.621,25RV + Rp. 3.586.196.167,00$$

$$67.616,25RV = Rp. 3.586.196.167,00$$

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

Untuk R = Rp. 111.000,00

$$V = \frac{Rp.3.586.196.167,00}{67.616,25 \times Rp.111.000,00}$$

$$V = 0,4778 < 0,825$$

Break Even Occupancy Factor adalah 47,78% < 82,5% berarti persentasi penggunaan gedung sebesar 47,78 % dengan nilai R = Rp. 111.000,00 dapat memberikan pelayanan pada pasien lebih baik dan dapat menjaga operasional Rumah Sakit PDHI.

#### **VI.4. Faktor – Faktor Dalam Pencapaian BEP**

Kemampuan rumah sakit dalam memenuhi tingkat pengembalian investasi sesuai waktu yang ditentukan dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti :

a. Biaya operasional dan pemeliharaan

Semakin besar biaya operasi dan pemeliharaan yang ditanggung rumah sakit tiap tahun, harus diimbangi dengan nilai pendapatan yang besar pula tiap tahunnya.

Biaya operasional dan pemeliharaan yang harus diperhitungkan sebagai nilai biaya pengeluaran antara lain :

- Gaji karyawan
- Listrik
- Air

## **Tugas Akhir by Awang Pradono**

---

- Telepon
- Bahan medis
- Perawatan alat – alat medis
- Perawatan gedung

### **b. Pendapatan**

Pendapatan rumah sakit untuk dapat menutup biaya pengeluaran dapat diperoleh dengan meningkatkan mutu dan jumlah pelayanan, sehingga kepuasan pasien dapat terjamin.

Peningkatan pelayanan rumah sakit yang dapat menaikkan nilai pendapatan antara lain :

- Poliklinik umum dapat dikembangkan menjadi poliklinik bedah, poliklinik mata, poliklinik syaraf.
- Pemeriksaan kesehatan anak sekolah, pegawai perusahaan.
- Mengadakan paket sunat, paket kelahiran.
- Mutu pelayanan terhadap pasien perlu diperhatikan.

### **c. Depresiasi**

Penurunan nilai kegunaan bangunan dan peralatan medis akan menambah beban pengeluaran, sehingga akan menyebabkan semakin besar upaya untuk mencapai pendapatan.

**BAB VI**

**PEMBAHASAN**

**VI.1. Anggaran Investasi**

Anggaran investasi untuk pembangunan Rumah Sakit Islam Persaudaraan Djema'ah Haji Yogyakarta adalah sebesar Rp. 28.673.609.000,00 dengan perincian sebagai berikut :

Tabel VI.1. Anggaran Investasi

No.	Uraian	Jumlah (Rp.)
1	Tanah	2.700.000.000
2	Bangunan	10.350.900.000
3	Sarana penunjang lainnya	446.675.000
4	Mekanikal dan elektrikal	2.840.250.000
5	Furniture dan peralatan kantor	1.925.000.000
6	Peralatan medis	6.750.000.000
7	Kendaraan operasional	242.000.000
8	Pre operating expenses	258.000.000
	Jumlah	25.512.825.000
9	Bunga masa konstruksi (IDC)	3.160.784.000
	Total	28.673.609.000