

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN.....	iii
KATA HANTAR.....	iv
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Permasalahan	2
I.3. Tujuan	3
I.4. Manfaat Penelitian.....	3
I.5. Batasan Masalah	4
I.6. Lokasi Penelitian.....	4
I.7. Sistematika Penulisan	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
II.1. Rumah Sakit	6
II.2. Aspek Finansial.....	9

II.2.A. Biaya Investasi	12
II.2.B. Dana Proyek.....	15

BAB III. LANDASAN TEORI

III.1. Konsep Nilai dan Waktu	18
III.1.A. Bunga	18
III.1.B. Nilai Sekarang.....	20
III.1.C. Nilai Yang Akan Datang.....	22
III.2. Pola BOT	23
III.3. Depresiasi.....	24
III.4. Umur Ekonomis Proyek.....	27
III.5. Masa Konstruksi.....	28
III.6. Masa Pelunasan Kredit	28
III.7. Tingkat Hunian.....	28
III.8. Pendapatan di Luar Tempat Tidur.....	29
III.9. Biaya Operasi dan Pemeliharaan	30
III.10. Analisa <i>Break Event Point</i>	31

BAB IV. METODOLOGI PENELITIAN

IV.1. Pengertian	33
IV.2. Metode Pengumpulan Data.....	33
IV.3. Alat Pengukuran.....	34
IV.3.A. Perhitungan Harga Dasar Pertempat Tidur	35

IV.3.B. Tingkat Pengembalian Investasi.....	37
IV.3.C. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri.....	37
IV.3.D. <i>Revenue – Cost Ratio</i>	39
IV.3.E. Analisa Titik Impas.....	40
IV.4. Proses Penelitian.....	41

BAB V. ANALISA FINANSIAL

V.1. Data Proyek.....	43
V.2. Biaya Proyek	44
V.3. Pendapatan Proyek	45
V.4. Pengeluaran Proyek	45
V.5. Sewa rata – rata minimum.....	46
V.6. Keputusan Investasi	47
V.6.A. Tingkat pengembalian investasi.....	47
V.6.B. Tingkat pengembalian modal sendiri	49
V.6.C. Perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran.....	51
V.6.D. Analisa <i>Break Event Point</i>	53

BAB VI. PEMBAHASAN

VI.1. Anggaran Investasi	55
VI.2. Rencana Struktur Pembiayaan	56
VI.3. Evaluasi Keuangan	56

INTISARI

Pembangunan suatu proyek konstruksi, yang diawali kegiatan perencanaan merupakan hal yang penting untuk diperhatikan. Pengambilan keputusan investor diperlukan untuk menetapkan proyek yang akan diberi pinjaman, sehingga memperhitungkan investasi pada proyek rumah sakit yang dapat dipertanggungjawabkan dari berbagai aspek, salah satunya aspek finansial. Tujuan analisis kelayakan finansial dimaksudkan untuk menganalisa nilai BEP dan mengetahui faktor – faktor pendukung dan penghambat dalam pencapaian BEP.

Data yang digunakan untuk studi kelayakan finansial bangunan Rumah Sakit PDHI ada dua, yaitu data primer yang diperoleh dari hasil pengamatan di lokasi penelitian dan data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka dari beberapa buku-buku literatur dan penjelasan berasal dari pihak rumah sakit. Data – data tersebut antara lain : biaya proyek, jumlah kamar, tingkat hunian rencana, besar bunga, depresiasi, masa pelunasan kredit. Alat yang digunakan untuk meneliti kelayakan finansial adalah : tingkat pengembalian investasi, tingkat pengembalian modal sendiri, perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran, serta analisa *break event point*.

Hasil analisa menunjukkan bahwa proyek Rumah Sakit PDHI layak dari aspek finansial. Besaran – besaran perhitungan tingkat pengembalian investasi sebesar $1,0007 > 1$, perhitungan tingkat pengembalian modal sendiri sebesar $1,799 > 1$, perhitungan perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran sebesar $1,678 > 1$ dan analisa break even point sebesar $62,39\% < 82,5\%$. Persentase tingkat hunian sebesar $62,39\%$ dengan sewa rata – rata minimum Rp. 85.000,00 memberikan tingkat pengembalian investasi dapat terealisasi sesuai dengan waktu yang ditentukan selama 12 tahun. Realisasi operasional Rumah Sakit PDHI dengan sewa rata – rata sebesar Rp. 111.000,00 memberikan nilai BEP $47,78\%$ akan memberikan semakin besar upaya untuk mencapai pendapatan.