

2. Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan. Seberapa banyak dana yang berupa modal sendiri dan berapa banyak yang berupa pinjaman jangka pendek, dan berapa yang jangka panjang,
3. Taksiran penghasilan, biaya dan (rugi) laba pada berbagai tingkat operasi. Termasuk di sini perkiraan tentang *break-event* proyek tersebut,
4. Manfaat.

II.2.A.1. Biaya tanah

Menurut Poerbo H (1993), pembangunan suatu proyek pasti memerlukan lahan yang cukup sebagai lokasi di mana proyek tersebut akan dibangun, untuk itu diperlukan pembelian atau pembebasan tanah. Biaya yang diperlukan untuk pengadaan dan pembebasan tanah disebut dengan biaya tanah.

II.2.A.2. Biaya bangunan

Menurut Poerbo H (1993), biaya bangunan adalah biaya per meter persegi unit bangunan yang dimaksud. Biaya bangunan tersebut didalamnya sudah termasuk :

1. Furniture dan peralatan kantor,
2. Mekanikal dan elektrikal,
3. Peralatan medis,
4. Sarana penunjang lainnya.

II.2.A.3. Biaya penunjang lainnya

Menurut Poerbo H (1993), biaya penunjang lainnya adalah biaya yang dibutuhkan untuk menunjang atau membantu pelaksanaan suatu proyek secara keseluruhan, tetapi tidak bisa diidentifikasi secara langsung dengan bagian-bagian pekerjaan yang khusus dalam fasilitas permanen.

Kelompok biaya ini bisa berupa :

1. biaya kendaraan operasional,
2. bunga masa konstruksi.

II.2.A.4. Cadangan biaya

Menurut Poerbo H (1993), cadangan biaya diperlukan untuk kejadian-kejadian yang tak terduga, salah satu sumber kesalahan taksiran yang umum ditemui adalah adanya tambahan biaya yang disebabkan oleh kesalahan disain, kerusakan bahan, kerusakan komponen serta kemungkinan-kemungkinan yang lain. Berapa besarnya tambahan biaya yang diperlukan untuk menghadapi keadaan tak terduga tersebut tergantung dari berbagai faktor, termasuk di antaranya jenis proyek, standar efisiensi umum perusahaan yang bersangkutan, serta keadaan konsep teknik proyek, dan sebagainya. Proyek sederhana yang tidak menyangkut resiko yang besar, biaya yang tak terduga itu besarnya biasa ditetapkan sebesar 5% jika biaya tak terduga ini melebihi angka di sekitar 15%, perusahaan itu mungkin perlu meninjau kembali pembangunan proyek tersebut. Investor lebih baik menyediakan biaya cadangan untuk menghadapi keadaan tak terduga itu daripada harus mengubah-ubah kembali perhitungan yang sudah ada.

II.2.B. Dana Proyek

Menurut Poerbo H (1993), proyek yang memerlukan sejumlah besar dana, persoalan pendanaan umumnya amat kompleks. Dari pihak perusahaan pemilik, di samping harus mengupayakan agar arus pengembalian atau tingkat keuntungan tidak mengubah atau menurunkan nilai (harga pasar saham) perusahaan, maka diperlukan persiapan yang seksama dari segi teknis maupun administratif, karena upaya mendapatkan dana melibatkan banyak kegiatan mulai dari mencari dan memilih sumber, pola, menghitung arus pengembalian, menyusun struktur pendanaan yang optimal serta negosiasi dengan calon penyandang dana. Pemilihan pola pendanaan mencerminkan tujuan serta kepentingan spesifik pemilik proyek setelah mempertimbangkan berbagai faktor yang sedang dihadapi. Sedangkan bagi penyandang dana, apapun macam pola yang hendak digunakan satu hal sudah jelas bahwa dia ingin yakin dana yang dipinjamkan dapat kembali sesuai perjanjian, bahkan seringkali penyandang dana ingin melihat penggunaannya dikelola sebagaimana mestinya, dan hasilnya sesuai dengan yang direncanakan.

Dana yang disiapkan untuk pendanaan jangka panjang disebut modal. Perusahaan atau badan usaha memperoleh modal untuk membiayai proyek dapat berasal dari dana simpanan pribadi atau pinjaman atau sumber yang lain.

II.2.B.1. Modal sendiri

Menurut Poerbo H (1993), modal sendiri adalah jumlah modal yang ditanamkan untuk membiayai suatu proyek. Modal sendiri atau *equity capital* dapat berasal dari :

Tugas Akhir by Awang Pradono

1. Menerbitkan saham

Hasil penjualan dari saham yang baru diterbitkan akan merupakan dana yang dapat dipakai untuk membiayai proyek.

2. Laba yang ditahan

Pada prinsipnya biaya laba yang ditahan sama dengan biaya modal sendiri dari saham biasa. Yang membedakan adalah bahwa kalau perusahaan menggunakan laba yang ditahan, perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya ekstra apapun, tetapi kalau membagikan laba dan kemudian mengeluarkan saham baru, harus menanggung biaya pengeluaran saham yang biasa disebut sebagai *floatation cost*. Semakin besar *floatation cost* ini, semakin besar selisih antara biaya laba yang ditahan dengan biaya saham biasa (baru), sehingga semakin cenderung perusahaan untuk menahan laba yang diperoleh sebagai sumber dana.

II.2.B.2. Pinjaman

Menurut Soeharto I (1999), pinjaman atau biaya hutang (*cost of debt*) merupakan biaya yang kita tanggung karena kita menggunakan sumber dana yang berasal dari pinjaman. Meskipun yang sering dihitung biaya modal dari pinjaman adalah biaya hutang untuk hutang jangka panjang, tetapi sebenarnya baik hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek sama-sama mempunyai biaya modal (meskipun besarnya mungkin tidak sama). Sedangkan pemberi pinjaman atau kreditor membebankan bunga dengan presentasi tetap dan pembayaran kembali hutang pokok sesuai syarat

Tugas Akhir by Awang Pradono

- BAB II** : Tinjauan Pustaka yang berisi semua teori dan pustaka yang berhubungan dengan rumah sakit dan aspek finansial.
- BAB III** : Landasan Teori yang memuat konsep nilai dan waktu, pola BOT, depreseasi, umur ekonomis proyek, masa konstruksi, masa pelunasan kredit, tingkat hunian, pendapatan di luar tempat tidur, biaya operasi dan pemeliharaan, *analisa break event point*.
- BAB IV** : Metodologi Penelitian yang meliputi pengertian, metode pengumpulan data, alat pengukuran.
- BAB V** : Analisa Finansial membahas tentang data proyek, biaya proyek, pendapatan proyek, pengeluaran proyek, sewa rata-rata minimum, *analisa break event point*.
- BAB VI** : Pembahasan yang memberikan bahasan tentang anggaran investasi, struktur pembiayaan yang direncanakan, biaya operasi tahunan proyek, evaluasi keuangan.
- BAB VII** : Penutup memuat kesimpulan dari analisa dan pembahasan serta saran – saran yang berhubungan dengan materi kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. RUMAH SAKIT

Menurut Adikoesoemo S (2003), semua bangunan teknik sipil pada dasarnya hampir sama semuanya dari segi konstruksi, begitu juga mengenai bangunan rumah sakit, tetapi mungkin ada beberapa persyaratan-persyaratan khusus yang harus dipenuhi menyangkut terjaganya kelangsungan kegiatan rumah sakit yang harus terus-menerus beroperasi. Pada bagian-bagian tertentu yang bersifat sangat vital seperti bagian ruang operasi yang diharapkan mempunyai kekuatan konstruksi yang lebih kuat dari bagian-bagian yang lain. Rumah sakit juga harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang, sebagai contoh adalah harus tersedianya fasilitas instalasi pengolahan limbah. Hal yang satu ini menjadi sangat penting, karena limbah rumah sakit banyak mengandung zat-zat kimia yang berasal dari sisa-sisa bahan-bahan kimia yang banyak dipergunakan dalam operasi rumah sakit, bahkan mungkin zat-zat buangan tersebut banyak mengandung bakteri, kuman yang boisa membahayakan masyarakat umum. Jika langsung dibuang tanpa diolah terlebih dahulu.

Menurut Peraturan Menteri Kesehatan No. 159b/1988. Rumah sakit adalah salah satu mata rantai pelayanan kesehatan yang mempunyai fungsi utama memberikan pelayanan penyembuhan dan pemulihan yang diselenggarakan secara terpadu dengan upaya peningkatan kesehatan masyarakat dan pencegahan penyakit serta melakukan usaha rujukan. Di

Tugas Akhir by Awang Pradono

Indonesia fungsi rumah sakit ini mendapat bantuan dari PUSKESMAS sebagai penyelenggara pelayanan kesehatan dasar yang mempunyai peranan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan pengobatan.

Menurut Peraturan Menteri Kesehatan No 159b/1988. Rumah sakit di Indonesia dapat di kategorikan menurut jenis maupun pengelolanya. Menurut jenisnya rumah sakit dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Rumah Sakit Umum (RSU) yaitu rumah sakit yang memberikan pelayanan kesehatan semua jenis penyakit dari yang bersifat dasar sampai dengan sub spesialistik,
2. Rumah Sakit Jiwa (RSJ), yaitu rumah sakit yang khusus hanya menyelenggarakan pelayanan kesehatan jiwa,
3. Rumah Sakit Khusus (RSKh), yaitu rumah sakit yang menyelenggarakan pelayanan kesehatan berdasarkan penyakit atau disiplin ilmu tertentu.

Rumah sakit khusus ini meliputi :

1. Rumah Sakit Kusta (RSK)
2. Rumah Sakit Tuberkulosa paru (RSTP)
3. Rumah Sakit Mata (RSM)
4. Rumah Sakit Orthopedi dan Prothesa (RSOP)
5. Rumah Sakit Bersalin (RSB)
6. Rumah Sakit Khusus lainnya, seperti RS Jantung, RS Kanker, RS Ibu dan Anak, RS Bedah dan sebagainya.

Menurut pengelolaannya rumah sakit di Indonesia dapat dikategorikan sebagai rumah sakit milik pemerintah dan rumah sakit swasta.

Tugas Akhir by Awang Pradono

Yang tergolong rumah sakit pemerintah adalah :

1. Rumah Sakit Vertikal (Departemen Kesehatan)
2. Rumah Sakit Pemda TK I (Pemda TK I/Propinsi)
3. Rumah Sakit Pemda TK II (Pemda TK II/Kabupaten dan Kodya)
4. Rumah Sakit ABRI
5. Rumah Sakit BUMN

Sementara itu rumah sakit milik Depkes dan Pemda dapat diklasifikasikan menurut tingkat kemampuannya, yaitu :

1. Rumah Sakit Umum kelas A, yaitu mempunyai fasilitas dan kemampuan pelayanan medik spesialistik luas dan sub spesialistik luas serta dapat dapat berfungsi sebagai rumah sakit pendidikan,
2. Rumah Sakit Umum kelas B, yaitu yang mempunyai fasilitas dan pelayanan medik spesialis luas dan sub spesialis terbatas serta dapat berfungsi sebagai rumah pendidikan,
3. Rumah Sakit Umum kelas C, yaitu yang mempunyai fasilitas dan kemampuan pelayanan medik spesialistik sekurang-kurangnya empat dasar (bedah, penyakit dalam, kesehatan anak serta kebidanan dan kandungan),
4. Rumah Sakit Umum kelas D, yaitu yang mempunyai fasilitas dan kemampuan sekurang-kurangnya pelayanan medik dasar.

Mengenai klasifikasi Rumah Sakit Khusus Pemerintah, ditentukan berdasarkan tingkat fasilitas dan kemampuan pelayanan bidang kekhususannya dan ditetapkan sendiri oleh Menteri Kesehatan, sementara

klasifikasi pada Rumah Sakit Umum Swasta berpedoman pada Rumah Sakit pemerintah dan ditetapkan tersendiri oleh Menteri Kesehatan.

Menurut Peraturan Menteri Kesehatan No. 159b/1988. Semua rumah sakit yang beroperasi di Indonesia harus melaksanakan fungsi sosialnya, antara lain melalui penyediaan fasilitas untuk merawat penderita ekonomi lemah (tidak mampu). Untuk kategori rumah sakit pemerintah, pengadaan tempat tidur untuk penderita tidak mampu sekurang-kurangnya 75 % dari yang tersedia, sementara untuk rumah sakit swasta minimal 25 %.

II.2. Aspek Finansial

Sutojo S (2002), mengatakan kriteria kelayakan erat terkait dengan keberhasilan dan hal ini akan berbeda dari satu dan lain sudut pandang dan kepentingan. Bagi pemilik proyek swasta titik berat keberhasilan diletakkan pada aspek finansial. Kriteria proyek juga tergantung kepada macam proyek, besarnya dana dan sebagainya. Dalam proses mengkaji kelayakan suatu rencana investasi dari aspek finansial, pendekatan yang biasa dilakukan adalah dengan menganalisa perkiraan aliran kas keluar dan aliran kas masuk selama umur ekonomisnya.

Pemilik modal yang berkepentingan dengan kegiatan alokasi dari dananya tentulah menginginkan suatu metode atau cara yang sistematis yang bisa digunakan sebagai alat bantu dalam membuat keputusan mengenai model yang akan ditanamkannya, dengan metode yang baik dan sistematis resiko mengenai kegagalan dalam berinvestasi dapat ditekan sekecil mungkin.

Tugas Akhir by Awang Pradono

Menurut Soeharto I (1999), sistematika analisa aspek finansial yang diterangkan diatas mengikuti urutan sebagai berikut :

1. Menentukan parameter dasar

Sebagai titik finansial, disini dianggap telah diselesaikan studi-studi terdahulu yang memberikan parameter-parameter dasar untuk landasan membuat perkiraan besarnya biaya investasi. Parameter-parameter dasar tersebut memberikan hasil ketentuan mengenai kapasitasnya, pemilihan peralatan, fasilitas pendukung, pangsa pasar yang hendak dituju, proyeksi mengenai harga sewa dasar dan lain-lain. Parameter dasar disusun berdasarkan masukan dari pengkajian dan penelitian dari berbagai aspek yang terkait.

2. Membuat perkiraan biaya investasi

Perhitungan tentang besarnya biaya investasi total dalam analisis kelayakan suatu proyek sangat penting, biaya investasi itu bisa berupa biaya tanah (biaya yang dipergunakan untuk membebaskan tanah), biaya untuk pembangunan proyek dan fasilitas pendukung, dan biaya-biaya tak langsung.

3. Proyeksi pendapatan

Bila pada komponen biaya yang telah diterangkan pada butir dua tersebut adalah biaya yang diperlukan atau dikeluarkan untuk keperluan merealisasikan proyek atau investasi menjadi suatu unit usaha yang diinginkan, maka perkiraan atau proyeksi atau revenue adalah perkiraan dana yang akan diterima sebagai hasil dari unit usaha yang bersangkutan.

Tugas Akhir by Awang Pradono

Dalam pada ini, analisis titik impas (*break event point*) akan menunjukkan hubungan antara jumlah pengeluaran dengan pendapatan.

4. Membuat model

Model yang digunakan dalam rangka mengkaji kelayakan finansial adalah aliran kas (*cash-flow*) selama umur investasi, juga diperhitungkan pengaruh penyusutan serta pengaruh inflasi terhadap perkiraan aliran kas.

5. Kriteria penilaian

Pembahasan kriteria penilaian (*figure of merit*) didahului oleh konsep equivalent yang mencoba memberikan bobot kuantitatif faktor waktu terhadap uang seperti bunga dan rendemen (*rate of return*). Selanjutnya dipakai sebagai kaidah pokok dalam perhitungan dan analisis masalah finansial. Pembahasan konsep equivalent dimaksudkan sebagai persiapan menyusun kriteria penilaian dan mengadakan analisis biaya. Kriteria penilaian merupakan alat bantu bagi manajemen untuk membandingkan dan memilih alternatif investasi yang tersedia.

6. Melakukan penilaian dan menyusun ranking alternatif

Penilaian yang dilakukan akan memberikan gambaran dan menghasilkan mana usulan yang menurut penilaian mempunyai prospek baik dan diperkirakan akan memberikan keuntungan yang memadai, untuk selanjutnya usulan investasi mana yang diterima atau didahulukan.

7. Analisis Resiko

Langkah-langkah evaluasi diatas, dilakukan terhadap suatu asumsi tertentu, baik mengenai biaya yang dikeluarkan untuk investasi maupun

Tugas Akhir by Awang Pradono

proyeksi pemasukan yang akan diperoleh. Suatu asumsi tidak akan tepat, pasti memiliki resiko atau meleset dari kenyataan yang diperkirakan

Prosedur tersebut diatas merupakan pendekatan yang umumnya ditempuh untuk mendapatkan hasil yang optimal dalam mengkaji aspek finansial kelayakan suatu proyek. Keputusan investasi mencoba menentukan proyek yang akan dipilih dan berapa besar biayanya, sedangkan keputusan pendanaan berurusan dengan bagaimana dan dari mana proyek dibiayai. Jadi setelah pemilihan usulan investasi dianalisis dengan kriteria tertentu, maka langkah selanjutnya adalah mencoba mengkaitkan dengan keputusan pendanaan dan melihat bagaimana kemungkinan yang akan terjadi pada keputusan yang diambil.

II.2.A. Biaya investasi

Menurut Poerbo H (1993), seorang investor yang melakukan investasi pasti selalu mengharapkan pengembalian sejumlah dana yang telah tertanam pada proyek yang bersangkutan. Pengembalian investasi tersebut harus lebih besar dari dana semula yang digunakan untuk investasi, dengan kata lain pemilik modal atau investor harus mendapatkan keuntungan dari sejumlah uang yang dikeluarkan.

Untuk itu perlu diperhatikan berbagai faktor penting seperti :

1. Dana yang diperlukan untuk investasi,