

**EVALUASI FINANSIAL
PADA PROYEK PENINGKATAN RSUD CIBABAT
CIMAHI**

**Anita Ariesty
NRP : 0021081**

Pembimbing : V. Hartanto, Ir., M.Sc.

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Guna memenuhi tuntutan masyarakat akan pelayanan kesehatan yang terus meningkat dan meningkatkan daya saing dalam bisnis pelayanan kesehatan serta untuk mendukung pembangunan Kota Cimahi, Pemerintah Kota Cimahi telah mempersiapkan pengembangan RSUD Cibabat menjadi Rumah Sakit mandiri dengan penataan yang lebih modern, kapasitas pelayanan lebih banyak, tata letak gedung yang lebih sehat, orientasi Business pada pelayanan-pelayanan unggulan diseluruh kegiatan rumah sakit bersaing dengan pelayanan rumah sakit swasta dengan tarif yang terjangkau serta mengembangkan segmen pasar pada ekonomi menengah ke atas dalam bentuk Proyek Peningkatan RSUD Cibabat Cimahi.

Rencana strategi RSUD Cibabat diarahkan kepada Business plan dengan tidak menghilangkan fungsi sosial rumah sakit, diantaranya dengan membangun Hospital Mall.

Hasil analisis finansial dengan pendapatan sewa-jual mall selama masa investasi 20 tahun, didapat Nilai Bersih Sekarang sebesar Rp. 201.798.922.842 dengan tingkat suku bunga pinjaman 4%. Tingkat Bunga Pengembalian sebesar 12,442%. Periode Pengembalian terjadi pada tahun ke-11 bulan ke-1.

Hasil analisis finansial dengan pendapatan sewa-jual mall selama masa investasi 20 tahun, didapat Nilai Bersih Sekarang sebesar Rp. 30.676.376.671 dengan tingkat suku bunga pinjaman 4%. Tingkat Bunga Pengembalian sebesar 6,210%. Periode Pengembalian terjadi pada tahun ke-17 bulan ke-8.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR.....	ii
ABSTRAK.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Tujuan Penulisan.....	2
1.3 Pembatasan Masalah.....	2
1.4 Sistematika Penulisan.....	3
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Definisi Proyek.....	4
2.2 Tahap-Tahap Siklus Proyek.....	5
2.2.1 Tahap Konseptual.....	6
2.2.2 Tahap PP/Definisi.....	6
2.2.3 Tahap Operasi atau Utilisasi.....	8
2.3 Analisis Pasar	8
2.4 Tujuan serta Kriteria Analisis Proyek.....	11

2.5	Benefit dan Biaya Proyek.....	13
2.5.1	Perkiraan Biaya Proyek.....	14
2.5.2	Keperluan Total Biaya Proyek.....	15
2.6	Pendanaan dan Pengalokasian Modal.....	19
2.7	Tingkat Bunga untuk Proyek-Proyek Publik.....	20
2.8	Pajak Pendapatan.....	22
2.9	Nilai Bersih Sekarang (<i>Net Present Value</i>).....	22
2.10	Hubungan Uang Dengan Waktu.....	23
2.11	Tingkat Bunga Pengembalian (<i>Internal Rate of Return</i>).....	24
2.12	Periode Pengembalian (<i>Payback Period</i>).....	25

BAB 3. STUDI KASUS

3.1	Data Umum Proyek.....	27
3.2	Latar Belakang Proyek.....	28
3.2.1	Geografi.....	28
3.2.2	Demografi.....	28
3.2.3	Dasar Hukum.....	28
3.2.4	Visi dan Misi.....	29
3.2.5	Isu-Isu Pengembangan.....	29
3.3	Sarana dan Prasarana.....	30
3.3.1	Jumlah Tempat Tidur.....	31
3.3.2	Sarana Komunikasi dan Transportasi.....	31
3.3.3	Sarana Air Minum.....	31
3.4	Jumlah Tenaga Kerja dan Kegiatan Pelayanan.....	32
3.4.1	Tenaga Kerja.....	32

3.4.2	Jenis Pelayanan.....	32
3.4.3	Pelayanan Spesialistik.....	33
3.4.4	Hasil Kegiatan Pelayanan.....	33
3.5	Strategi Pengembangan dan Pentahapan Program.....	34
3.5.1	Pengelolaan Kesehatan Sektor Industri di Sekitar RSU Cibabat Cimahi.....	36
3.5.2	Pengelolaan Kesehatan Bagi Masyarakat Golongan Menengah ke Atas.....	37
3.5.3	Pengelolaan Bisnis non Kesehatan.....	38
3.6	Strategi Fungsional dan Pentahapan Program.....	39
3.6.1	Pembangunan Gedung Blok A dan D.....	40
3.6.2	Pembangunan Gedung Blok B dan C.....	41
3.7	Strategi Pendanaan.....	42
3.8	Rencana Pembiayaan.....	44
3.8.1	Biaya Investasi.....	44
3.8.2	Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	46
3.8.3	Pinjaman.....	53
3.8.4	Anggaran Pendapatan.....	54

BAB 4. ANALISIS MASALAH

4.1	Analisis Investasi.....	61
4.2	Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	62
4.3	Rencana Pengembalian Pinjaman.....	63
4.4	Perhitungan Biaya	64
4.5	Perhitungan Pendapatan.....	65

4.5.1 Pendapatan Kegiatan Rumah Sakit.....	66
4.5.2 Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	67
4.5.3 Pendapatan Total.....	68
4.6 Pajak Pendapatan	69
4.6.1 Pajak Pendapatan Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall....	69
4.6.2 Pajak pendapatan Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	71
4.7 Biaya Total.....	72
4.7.1 Biaya Total Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	72
4.7.2 Biaya Total Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	73
4.8 Nilai Sekarang (Present Value)	73
4.8.1 Nilai Sekarang Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	74
4.8.2 Nilai Sekarang Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	76
4.9 Analisis Nilai Bersih Sekarang.....	79
4.9.1 Analisis Nilai Bersih Sekarang	
Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	79
4.9.2 Analisis Nilai Bersih Sekarang	
Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	79
4.10 Analisis Tingkat Bunga Pengembalian.....	79
4.10.1 Analisis Tingkat Bunga Pengembalian	
Dengan Pendapatan Sewa–Jual Mall	80
4.10.2 Analisis Tingkat Bunga Pengembalian	
Tanpa Pendapatan Sewa–Jual Mall.....	80
4.11 Periode Pengembalian.....	80
4.11.1 Periode Pengembalian Dengan Pendapatan	

Sewa - Jual Mall.....	81
4.11.2 Periode Pengembalian Tanpa Pendapatan	
Sewa – Jual Mall.....	81
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	84
5.2 Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	86
LAMPIRAN.....	87

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

%	= Persen
/	= per
AC	= Air Conditioner
ASE	= Aspek Sosial Ekonomi
B	= Benefit
BOR	= Bed Occupation Rate
C	= Cost
EEG	= Elektro Encephalo Gram
EKG	= Elektro Kardio Gram
F	= Future
I	= Investasi
i	= Tingkat bunga efektif per periode
ICU	= Intensive Care Unit
IGD	= Instalasi Gawat Darurat
IPAL	= Instalasi Pengolahan Air Limbah
IRR	= Internal Rate of Return
Kotip	= Kota Administratif
Menkes	= Menteri Kesehatan
m^2	= Meter persegi
n	= Banyaknya periode pemajemukan
No.	= Nomor
O&M	= Operational & Maintenance

P	= Present
PEMDA	= Pemerintah Daerah
Perda	= Peraturan Daerah
PNS	= Pegawai Negeri Sipil
PP	= Perencanaan dan Pemantapan
PPh	= Pajak Penghasilan
PPN	= Pajak Pertambahan Nilai
PT	= Perseroan Terbatas
PV	= Present Value
PW	= Present Worth
RI	= Republik Indonesia
Rp.	= Rupiah
RS	= Rumah Sakit
RSU	= Rumah Sakit Umum
RSUD	= Rumah Sakit Umum Daerah
S	= Nilai Sisa
SIR	= Savings Investment Ratio
SK	= Surat Keputusan
STOK	= Susunan Organisasi dan Tata Kerja
SWOT	= Strength Weakness Opportunity Threat
THT	= Telinga Hidung Tenggorokan
USG	= Ultra Sono Graphy

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Cash Flow Diagram Proyek Peningkatan RSUD Cibabat Cimahi Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	75
Gambar 4.2 Cash Flow Diagram Proyek Peningkatan RSUD Cibabat Cimahi Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	76

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Jumlah Tempat Tidur.....	31
Tabel 3.2 Jumlah Tenaga Kerja.....	32
Tabel 3.3 Biaya Peralatan Medis.....	44
Tabel 3.4 Biaya Pembangunan.....	44
Tabel 3.5 Rincian Biaya Pembangunan.....	45
Tabel 3.6 Biaya Desain dan pra-operasi.....	46
Tabel 3.7 Biaya Kegiatan Rumah Sakit (2004-2009)	48
Tabel 3.7 (Lanjutan) Biaya Kegiatan Rumah Sakit (2010-2015)	49
Tabel 3.7 (Lanjutan) Biaya Kegiatan Rumah Sakit (2016-2021)	50
Tabel 3.7 (Lanjutan) Biaya Kegiatan Rumah Sakit (2022-2023)	51
Tabel 3.8 Biaya Pemeliharaan dan Asuransi.....	52
Tabel 3.9 Gaji Pegawai.....	53
Tabel 3.10 Pendapatan Kegiatan Rumah Sakit (2004-2009)	55
Tabel 3.10 (Lanjutan) Pendapatan Kegiatan Rumah Sakit (2010-2015)	56
Tabel 3.10 (Lanjutan) Pendapatan Kegiatan Rumah Sakit (2016-2021).....	57
Tabel 3.10 (Lanjutan) Pendapatan kegiatan Rumah Sakit (2022-2023)	58
Tabel 3.11 Harga Sewa Jual Mall.....	60
Tabel 4.1 Biaya Investasi Total.....	62
Tabel 4.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan Total.....	63
Tabel 4.3 Total Pinjaman.....	64
Tabel 4.4 Total Biaya.....	65

Tabel 4.5 Pendapatan Kegiatan Rumah Sakit.....	66
Tabel 4.6 Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	67
Tabel 4.7 Pendapatan Total.....	68
Tabel 4.8 Pajak Pendapatan Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	70
Tabel 4.9 Pajak Pendapatan Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	71
Tabel 4.10 Biaya Total Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	72
Tabel 4.11 Biaya Total Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	73
Tabel 4.12 Data Cash Flow Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	74
Tabel 4.13 Data Cash Flow Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	76
Tabel 4.14 Nilai Bersih Sekarang Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	82
Tabel 4.15 Nilai Bersih Sekarang Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....	83

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Contoh Perhitungan Biaya Investasi.....87
Lampiran 2	Contoh Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....88
Lampiran 3	Contoh Perhitungan Total Pinjaman.....89
Lampiran 4	Contoh Perhitungan Biaya Total.....90
Lampiran 5	Contoh Perhitungan Pendapatan Total91
Lampiran 6	Contoh Perhitungan Pajak Pendapatan Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall92
Lampiran 7	Contoh Perhitungan Pajak Pendapatan Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall93
Lampiran 8	Contoh Perhitungan Biaya Total Dengan Pendapatan Sewa - Jual Mall.....94
Lampiran 9	Contoh Perhitungan Biaya Total Tanpa Pendapatan Sewa - Jual Mall.....95
Lampiran 10	Contoh Perhitungan Nilai Bersih Sekarang Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall.....96
Lampiran 11	Contoh Perhitungan Nilai Bersih Sekarang Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall97
Lampiran 12	Perhitungan Tingkat Bunga Pengembalian Dengan Pendapatan Sewa-Jual Mall.....98
Lampiran 13	Perhitungan Tingkat Bunga Pengembalian Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall.....99

Lampiran 14	Periode Pengembalian Dengan Pendapatan Sewa – Jual Mall...	100
Lampiran 15	Periode Pengembalian Tanpa Pendapatan Sewa – Jual Mall.....	101
Lampiran 16	Tabel Bunga dan Anuitas untuk Pemajemukan Diskret.....	102