

The background image shows a close-up of a doctor's hands holding a silver stethoscope. The doctor is wearing a white medical coat. The image is partially obscured by a large, dark blue diagonal shape on the left and a white diamond-shaped graphic on the right.

# BUKU PROFIL BISNIS SEKTOR RUMAH SAKIT

FABA KONSULTAN

**BAB VII****PELUANG PEMBIAYAAN  
INDUSTRI BISNIS RUMAH SAKIT****7.1 Kredit Investasi Rumah Sakit****7.1.1 Pembangunan Rumah Sakit Baru**

Untuk pembangunan rumah sakit baru, walaupun telah ada *Feasibility Study* (studi kelayakan) yang dibuat oleh konsultan independen, namun analis bank harus tetap melakukan analisa ulang dan memperhatikan beberapa hal berikut :

**1. Kewajaran dari TPC (*Total Project Cost*)**

Untuk menilai kewajaran harga tanah dapat dilihat dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), surat keterangan dari kepala desa/lurah data harga tanah sekitar dari agen properti dan lain-lain. Bangunan rumah sakit memiliki spesifikasi yang khusus, karena beberapa

pipa harus dipasang dalam tembok bangunan. Untuk menilai kewajaran dari biaya bangunan per-meter, harus dibandingkan dengan biaya bangunan rumah sakit yang sekelas. Peralatan-peralatan rumah sakit yang memiliki harga yang relatif mahal. Oleh karena itu harus dilihat kewajaran harganya dengan menanyakan kepada *dealer* atau distributor yang ada, atau dengan *browsing* di internet. Penilaian kewajaran dari TPC ini sangat penting untuk menghindari terjadinya penggelembungan harga (*mark-up*) dan hal ini akan berpengaruh terhadap besarnya kredit investasi yang akan diberikan.

## 2. Proyeksi Pendapatan Rumah Sakit

Proyeksi pendapatan harus dinilai kewajaranyanya, apakah tidak terlalu optimis dan berdasarkan asumsi-asumsi yang wajar. Demikian juga untuk proyeksi biaya-biaya

yang dibuat agar dilakukan penilaian ulang untuk melihat kewajarannya.

### 3. Besarnya Kredit Investasi

Besarnya kredit investasi yang dapat diberikan adalah sebesar 65% (atau tergantung dari kebijakan-kebijakan masing-masing bank) dari *Total Project Cost*. Sedangkan sisanya sebesar 35% merupakan unsur sharing dana sendiri (SDS) dari debitur. Sehingga rumus untuk besarnya kredit investasi adalah sebagai berikut :

$$KI = 65\% \times TPC$$

Dalam perhitungan *Total Project Cost* tersebut termasuk nilai tanah. Namun demikian secara umum biasanya bank tidak akan membiayai (memberikan kredit) untuk pembelian tanah. Oleh karena itu dalam pemberian kredit investasi, nilai tanah dihitung dalam perhitungan *Total Project*

*Cost* sebagai unsur sharing dana sendiri (SDS) dari debitur.

#### 4. *Interest During Construction* (IDC)

Dalam pemberian KI untuk pembangunan rumah sakit baru, karena proyek belum berjalan dan belum menghasilkan, maka debitur memerlukan fasilitas IDC (*interest during construction*) yaitu kredit yang diberikan untuk membayar bunga KI selama masa pembangunan rumah sakit. Perhitungan IDC dapat dilakukan dengan memperhitungkan waktu penarikan kredit investasinya. Hal yang perlu diperhatikan dalam perhitungan fasilitas IDC adalah bahwa bank tidak memberikan IDC untuk seluruh bunga KI, tetapi tetap harus ada sharing dana sendiri dari debitur dalam pembayaran bunga KI tersebut.

## 5. Analisa Kelayakan Investasi

Untuk menghitung kelayakan investasi dalam pembangunan rumah sakit, digunakan metode Kriteria Investasi yaitu dengan menghitung *Net Present Value* (NPV), *Interest Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (B/C Ratio). Pembiayaan investasi rumah sakit dianggap layak apabila :

- NPV Positif

$$NPV = \sum_{t=0}^{t=N} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- IRR lebih besar dari suku bunga kredit

R Sedemikian sehingga

$$\sum_{t=0}^{t=N} \frac{CF_t}{(1+r)^t} = 0$$

- B/C Ratio lebih besar dari satu

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\sum_{t=0}^{t=N} \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{\text{Investasi Awal}}$$

Untuk melengkapi analisa kriteria investasi tersebut sebaiknya dilanjutkan dengan melakukan *sensitivity analysis*, yaitu untuk melihat sensitivitas dari proyek tersebut apabila proyeksi pendapatan mengalami penurunan dalam prosentase tertentu atau proyeksi biaya mengalami kenaikan dalam prosentase tertentu.

## 6. Syarat Penarikan Kredit

Penarikan kredit untuk mendirikan bangunan dan prasarana rumah sakit disyaratkan secara bertahap sesuai kemajuan proyek (*progress report*). Sedangkan untuk pembelian peralatan RS, pencairan kredit dilakukan melalui transfer langsung kepada distributor/penjual peralatan RS, setelah debitur memberikan sharing dana sendiri. Hal ini untuk menghindari penyalagunaan kredit ataupun adanya *mark up* harga peralatan.

Dalam membangun rumah sakit baru diperlukan investasi uang yang tidak sedikit, karena biaya peralatan medis dan *non* medis sangatlah mahal.

### **7.1.2 Pengembangan Rumah Sakit**

Dengan melihat prospek dan potensi yang ada, sebuah rumah sakit yang telah berdiri dapat dilakukan pengembangan, baik berupa penambahan kamar rawat inap, penambahan ruang dokter, apotik, ruang bedah, ruang ICU, ruang UGD, penambahan peralatan rumah sakit, penambahan fasilitas parkir, dan lain-lain. Dengan demikian, masih ada peluang perbankan untuk membiayai pengembangan sebuah rumah sakit. Untuk dapat melakukan analisa kelayakan dari pemberian kredit investasi yang akan digunakan untuk pengembangan sebuah rumah sakit, maka harus dibedakan apakah pengembangan rumah sakit tersebut akan

## BUKU PROFIL BISNIS SEKTOR RUMAH SAKIT

berdampak pada penambahan penghasilan rumah sakit yang dapat diukur secara jelas atau tidak. Hal tersebut akan membedakan metode analisa yang digunakan. Secara detail perbedaan analisa tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan rumah sakit yang memberikan tambahan penghasilan yang terukur.

Pengembangan rumah sakit yang berupa penambahan kamar rawat inap, merupakan salah satu contoh pengembangan rumah sakit yang memberikan tambahan penghasilan yang terukur. Untuk menghitung kelayakan dari pengembangan rumah sakit dimana tambahan penghasilannya dapat terukur, dapat digunakan analisa kriteria investasi dengan metode incremental atau tambahan penghasilan. Secara garis besar analisa yang dilakukan adalah sebagai berikut :

## BUKU PROFIL BISNIS SEKTOR RUMAH SAKIT

- a. Gunakan laporan laba rugi sebelum pengembangan rumah sakit sebagai tahun dasar.
- b. Buat proyeksi laba rugi rumah sakit setelah dilakukan pengembangan rumah sakit.
- c. Hitung *incremental* dengan cara mengurangkan laba setelah pengembangan rumah sakit dengan laba pada tahun dasar (sebelum ada pengembangan rumah sakit).
- d. Dari hasil *incremental*, hitung NPV, B/C ratio, dan IRR dengan TPC (*total project cost*) adalah total rencana biaya pengembangan rumah sakit.
- e. Dari perhitungan tersebut akan diketahui kelayakan dari pengembangan rumah sakit. Apabila hasil NPV positif, maka rencana pengembangan rumah sakit tersebut layak untuk dibiayai.

## 2. Pengembangan rumah sakit yang penghasilan tambahan tidak terukur

Suatu rumah sakit yang telah berkembang, mungkin masih memerlukan pengembangan dalam beberapa hal khususnya yang berkaitan dengan fasilitas, seperti penambahan lahan parkir, pengembangan ruang dokter jaga, tambahan investasi mesin *rontgen* dan lain-lain. Pengembangan rumah sakit tersebut akan memberikan nilai tambah bagi rumah sakit tersebut, namun tidak secara jelas dapat diukur tambahan penghasilannya.

Dalam hal tersebut, untuk menghitung kelayakan pemberian kreditnya dapat digunakan metode RPC (*Repayment Capacity*). Pada prinsipnya metode RPC memberikan perhitungan berapa kredit yang dapat ditanggung dengan laba yang diperoleh saat ini. Rumus perhitungan RPC adalah sebagai berikut :

## BUKU PROFIL BISNIS SEKTOR RUMAH SAKIT

$$\text{Jumlah Kredit} = \text{RPC} \times \left( \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right)$$

RPC : Maksimal 75% (besarnya tergantung kebijakan bank masing-masing) x (laba bersih dari usaha rumah sakit + Biaya Penyusutan - Biaya Pribadi/*Prive/Deviden*)

R : Suku bunga per-bulan

n : Jangka waktu kredit dalam bulan

## 7.2 Bank Garansi

Mengingat bahwa dalam membangun sebuah rumah sakit diperlukan suatu keahlian yang khusus, maka biasanya pemilik rumah sakit akan menunjuk kontraktor khusus yang ahli dalam membangun rumah sakit. Oleh karena itu ada peluang bagi perbankan untuk membiayai kontraktor yang dipercaya akan membangun rumah sakit tersebut. Salah satu jasa perbankan yang diperlukan oleh kontraktor adalah fasilitas bank garansi. Bank garansi adalah jaminan yang dikeluarkan oleh bank yang ditujukan pada pihak ke-3 (Pemilik rumah sakit/*Owner*) bahwa apabila kontraktor rumah sakit wanprestasi, maka bank akan membayar sejumlah uang yang diperjanjikan kepada pihak ke-3 dimaksud tanpa syarat.

Dalam pemberian bank garansi, maka bank akan memperoleh pendapatan berupa provisi

dari penerbitan bank garansi yang besarnya tergantung dari ketentuan masing-masing bank.

Jenis-jenis bank garansi yang diperlukan oleh kontraktor adalah sebagai berikut :

### *1. Bid Bond/Tender Bond*

*Bid bond/tender bond* adalah bank garansi yang digunakan/dipersyaratkan untuk mengikuti tender berkaitan dengan pembangunan rumah sakit, biasanya calon pemilik rumah sakit (pemilik proyek/owner) akan menawarkan kepada beberapa kontraktor sebelum memutuskan salah satu kontraktor yang dipercaya untuk membangun rumah sakitnya atau dengan kata lain melalui proses lelang/tender. Untuk dapat mengikuti lelang tersebut, kontraktor dipersyaratkan untuk menyerahkan surat garansi dari bank yang disebut sebagai *bid bond/tender bond*.

Nilai dari *tender bond* tersebut berkisar antara 1% sampai dengan 3% dari nilai penawaran.

## 2. *Advance Payment Bond*

Apabila tender telah dimenangkan, maka biasanya dibuat suatu Surat Perintah/Perjanjian Kerja (SPK). Dalam SPK tersebut dibuat perjanjian hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yaitu pemilik rumah sakit dan kontraktor yang akan membangun rumah sakit. Apabila dalam perjanjian tersebut disepakati adanya pemberian uang muka dari pemilik rumah sakit untuk kontraktor sebelum melakukan pembangunan, maka dalam pemberian uang muka tersebut biasanya dipersyaratkan adanya garansi dari bank yang disebut *advance payment bond*.

Besarnya *Advance Payment Bond* biasanya berkisar antara 10% sampai dengan 20% dari nilai proyek.

### 3. *Performance Bond*

*Performance Bond* bertujuan untuk menjamin pelaksanaan proyek pembangunan rumah sakit tersebut. Nilai dari *performance bond* biasanya sekitar 5% dari nilai proyek.

### 4. *Maintenance Bond*

Setelah proyek selesai dikerjakan, pemilik proyek masih akan meminta jaminan dari kontraktor berupa jaminan pemeliharaan selama waktu tertentu yang disepakati. Oleh karena itu kontraktor masih memerlukan fasilitas bank berupa *maintenance bond* yang nilainya lebih kurang dari nilai proyek.

The logo consists of a dark blue square containing a white diagonal band. The band starts from the top-left corner and ends at the bottom-right corner. Inside this band, the company name "FABA KONSULTAN" is written in a bold, white, sans-serif font.

**FABA KONSULTAN**