

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Uraian Umum

Investasi yang dilakukan para *owner* (dalam hal ini pembangunan gedung klinik “X” di Kota Medan), diharapkan dapat membawa dan menghasilkan keuntungan baik dari aspek sosial budaya terlebih aspek ekonomi. Untuk itu, perlu diketahui layak tidaknya sebuah investasi yang dilakukan dengan cara analisis kelayakan investasi.

Analisis kelayakan investasi yang dilakukan suatu perusahaan memerlukan data besaran-besaran pada investasi tersebut. Besaran-besaran yang akan digunakan pada analisis ini adalah besaran fisik gedung dan besaran tekno ekonomi.

2.2 Investasi

Menurut Sunariyah (2003): “Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.

Berdasarkan pengertian diatas, investasi bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari dana yang kita keluarkan sebelumnya. Dengan kata lain, investasi bertujuan untuk melipat-gandakan dana yang kita keluaran. Semakin besar investasi, semakin lama jangka waktu untuk mendapatkan keuntungan, tetapi besar pula keuntungan yang akan didapat pada masanya.

Menurut Sunariyah (2003), investasi dalam arti luas terdiri dari dua bagian utama, yaitu :

1. Investasi dalam bentuk aktiva riil (*real asset*)

Aktiva riil adalah aktiva berwujud seperti emas, perak, intan, barang-barang seni dan real estate.

2. Investasi dalam bentuk surat-surat berharga atau sekuritas (*marketable securities* atau *finansial assets*)

Aktiva finansial adalah surat-surat berharga yang pada dasarnya merupakan klaim atas aktiva riil yang dikuasai oleh suatu entitas.

2.3 Laboratorium Klinik

Laboratorium klinik adalah salah satu bisnis atau usaha dalam bidang kesehatan. Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 411/MENKES/PER/III/2010 tentang Laboratorium Klinik mencantumkan bahwa, laboratorium klinik adalah laboratorium kesehatan yang melaksanakan pemeriksaan spesimen klinik untuk mendapatkan informasi tentang kesehatan perorangan terutama untuk menunjang upaya diagnosis penyakit, penyembuhan penyakit, dan pemulihan kesehatan.

2.4 Proyek dan Kelayakan

Proyek merupakan suatu tugas yang perlu didefinisikan dan terarah ke suatu sasaran yang dituturkan secara konkret serta yang harus diselesaikan dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan tenaga manusia yang terbatas dan menggunakan alat-alat terbatas, sehingga diperlukan suatu jenis pimpinan dan

bentuk kerjasama yang tidak seperti biasa. Rangkaian dasar dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek adalah siklus proyek yang terdiri dari tahap-tahap identifikasi, persiapan dan analisis penilaian pelaksanaan dan evaluasi (Noor,2009).

Studi kelayakan bertujuan meyakinkan pemilik proyek bahwa proyek konstruksi yang diusulkannya layak untuk dilaksanakan, baik dari perencanaan dan perancangan, aspek ekonomi (biaya dan sumber pendanaan), maupun aspek lingkungannya. (Ervianto, 2005)

2.5 Besaran Fisik Gedung

Besaran-besaran fisik gedung menurut Hartono Poerbo (1993) adalah sebagai berikut:

1. Luas Lantai Kotor (*Gross Floor Area*)

Luas lantai kotor bangunan tinggi sangat tergantung dari program bangunan yang tergantung pula pada jenis proyek. Lagi pula lokasi dan bentuk tanah turut menentukan luas lantai yang dapat dibangun. Dan akhirnya bentuk denah untuk suatu jenis proyek menentukan pula luas lantai yang dapat dicapai.

2. Luas Lantai Bersih (*Netto*)

Luas lantai bersih ialah jumlah luas lantai yang dibatasi oleh dinding/kulit luar gedung dan beratap (*covered area*), termasuk ruang-ruang dalam tanah (*basement*) dikurangi luas lantai untuk inti gedung.

3. Efisiensi Lantai (*Floor Efficiency*)

Efisiensi lantai adalah persentase luas lantai yang disewakan terhadap luas lantai kotor. Semakin besar efisiensi lantai, semakin besar pula pendapatan gedung. Efisiensi untuk gedung perkantoran misalnya sekitar 80%.

4. Tinggi Lantai Antar Lantai (*Floor to Floor High*)

Tinggi ini tergantung dari jenis proyek dan konstruksi lantai dalam hubungannya dengan kegunaan ruang. Dalam ilmu konstruksi bangunan tinggi, jarak ini selalu diusahakan minimal, dengan alasan penghematan biaya pembangunan gedung tersebut. Dengan kata lain semakin besar tinggi antar lantai, maka semakin besar pula biaya konstruksinya.

5. Jumlah Lantai

Jumlah lantai juga berpengaruh pada pendapatan gedung. Termasuk juga biaya listrik, dan lain-lain. Sehingga jumlah lantai juga diperhitungkan dalam besaran-besaran fisik gedung.

6. Kepadatan Bangunan (*Building Density*)

Semakin mahal harga tanah, semakin tinggi bangunan suatu gedung. Peraturan kota menentukan batas persentase luas tanah yang boleh dibangun, yang disebut kepadatan bangunan. Malah juga dibatasi perbandingan luas lantai bangunan terhadap luas tanah (*floor area ratio*). Batasan-batasan sangat mempengaruhi efek finansial suatu proyek. Kepadatan tergantung dari lokasi tanah, negara dan waktu.

7. Perbandingan Luas Lantai Total terhadap Luas Tanah (*Floor Area Ratio*)

Perbandingan ini sangat tergantung pada tinggi bangunan ekonomis (*economic building height*) dan peraturan Tata Kota yang didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan makro perkotaan.

8. Tenaga Listrik

Suatu gedung memerlukan tenaga listrik untuk penerangan, AC, ventilasi, *sound system*, pengaman bangunan, dan sirkulasi vertikal. Semakin tinggi gedung, semakin besar tenaga listrik yang diperlukan untuk sirkulasi vertikal.

2.6 Besaran – Besaran Tekno Ekonomi

Besaran-besaran tekno ekonomi menurut Poerbo (1993) adalah sebagai berikut:

1. Harga Satuan Tanah

Harga satuan tanah ialah biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah ditambah beban bunga sejak pembelian hingga gedung menghasilkan pendapatan.

2. Harga Satuan Gedung

Harga Satuan gedung ialah per meter persegi luas lantai kotor termasuk biaya pondasi, instalasi listrik, alat-alat dan lain-lain.

3. Biaya Bangunan

Biaya bangunan adalah luas lantai kotor kali satuan gedung (*Unit Price*).

4. Biaya – Biaya Tidak Langsung. Kelompok biaya ini berupa :

a. Biaya Perencana dan Konsultan

b. Biaya Pendanaan (*financing cost*)

c. Biaya Hukum (*legal cost*)

Untuk proyek gedung besarnya kelompok biaya ini adalah sekitar 20 % dari harga gedung.

5. Biaya Investasi Total

Komponen – komponen biaya investasi total adalah :

a. Biaya tanah

b. Biaya bangunan

c. Biaya – biaya tidak langsung (Perencanaan, *financing cost*, hukum, dan lain-lain).

6. Modal Sendiri (*Equity*)

Untuk penanaman modal, *owner* mengharapkan keuntungan disamping pengembalian modal (*return of equity*). Keuntungan yang diharapkan lebih besar dari tingkat bunga yang berlaku. Pengembalian modal diperhitungkan selama umur ekonomis proyek. Jika modal berasal dari penjualan saham, maka akan diperhitungkan deviden.

7. Modal Pinjaman (*Borrow Capital, Loan*)

Modal pinjaman untuk pembiayaan proyek umumnya berasal dari :

a. Kredit langsung dari bank atau insitusi keuangan lainnya.

b. Dana dari pasar uang dan modal (hasil penjualan saham-saham, obligasi, surat berharga dan lain-lain).

Untuk pemberian kredit orang mengharapkan bunga dan pembelian saham orang mengharapkan deviden.

8. Perbandingan Modal Pinjaman dan Modal sendiri

Perbandingan ini tidak mutlak, tergantung jenis proyek yang mempengaruhi resiko proyek. Lazimnya untuk proyek komersil perbandingannya 3:1.

9. Suku Bunga

Bunga atas pinjaman adalah sejumlah uang sebagai suatu imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman. Hal ini juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu. Suku bunga dinyatakan dalam % per tahun.

10. Masa Konstruksi

Untuk proyek-proyek komersil yang dibiayai dengan modal pinjaman yang dikenakan bunga meskipun proyek belum mulai menghasilkan pendapatan, masa konstruksi harus diusahakan sesingkat-singkatnya agar beban bunga selama masa tersebut kecil. Para kreditur umumnya memberi keringanan berupa penangguhan pembayaran pokok kredit dan bunga selama masa konstruksi (*Grace Period*). Adakalanya hanya diberikan penangguhan pokok kreditnya dan bunganya harus dibayar.

11. Masa Pelunasan Kredit (*Pay-Out Time*)

Masa pelunasan kredit adalah jangka waktu kredit dikurangi masa konstruksi. Panjangnya jangka waktu kredit adalah tergantung jenis proyek yang ada.

12. Pendapatan Bangunan

Pendapatan bangunan adalah pemasukan yang didapatkan oleh perusahaan saat bangunan tersebut dioperasikan. Dalam proyek klinik ini ada beberapa sumber pendapatan yang ada. Antara lain :

- a. Pemeriksaan Laboratorium
- b. Konsultasi Dokter
- c. Rujukan Rumah sakit.

13. Pengeluaran Bangunan

Pengeluaran bangunan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengoperasikan bangunan atau gedung tersebut. Biaya pengeluaran bangunan antara lain ;

- a. Gaji Pegawai
- b. Biaya operasi dan pemeliharaan gedung (listrik, AC, gas, airminum, pembersihan gedung dan halaman, keamanan).
- c. Biaya personil
- d. Asuransi
- e. Pajak

14. Depresiasi (Penyusutan Gedung)

Depresiasi adalah nilai ganti per tahun yang harus dikeluarkan atas beban pendapatan sebelum pajak yang besarnya tergantung dari unsur umur ekonomis (*economic life*) suatu gedung dan jenis gedung.

15. Pajak Perseroan

Pajak Perseroan adalah pajak yang harus dibayar oleh perusahaan, dikenakan atas laba yang diperoleh menurut ketentuan undang-undang. Besarnya pajak berbeda pada setiap daerah. Di kota Medan pada saat ini 10 % dari pendapatannya.

16. *Cash Flow*

Setiap proyek mempunyai “*cash-inflow*” dan “*cash-outflow*” atau arus uang masuk dan arus uang keluar. Masuk dan keluarnya uang dalam suatu daftar yang diatur secara sistematis dan kronologis.

