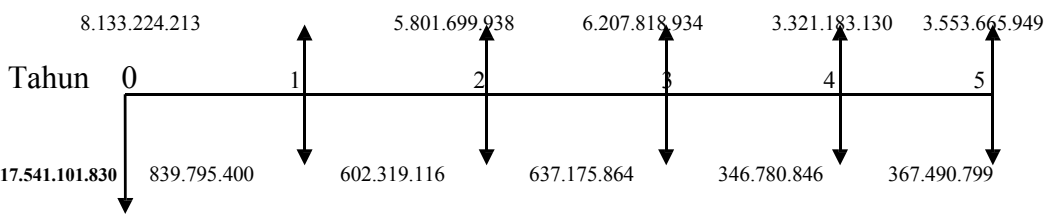


Analisa Keuangan Kelayakan Investasi Opsi-2

Aliran kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar perusahaan mulai dari investasi yang dilakukan sampai dengan berakhirnya umur investasi tersebut (Kasmir,2003). Perhitungan arus kas untuk investasi rumah toko dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Aliran Kas Garuda JaPO

No	Uraian	Tahun ke-					
		0	1	2	3	4	5
1	Kas masuk						
	Penjualan ruko		8.133.224.213	5.801.699.938	6.207.818.934	3.321.183.130	3.553.665.949
2	Kas keluar						
	Biaya investasi	17.541.101.830					
	PPh		406.661.211	290.084.997	310.390.947	166.059.156	177.683.297
	BPHTB		394.623.713	281.498.248	301.203.126	161.143.672	172.423.729
	PBB		30.481.632	21.743.564	15.510.409	8.298.069	4.750.230
	Operasional & Perawatan		8.028.845	8.992.306	10.071.383	11.279.949	12.633.543
	Total kas masuk		8.133.224.213	5.801.699.938	6.207.818.934	3.321.183.130	3.553.665.949
	Total kas keluar	17.541.101.830	839.795.400	602.319.116	637.175.864	346.780.846	367.490.799
	Total kas bersih	-17.541.101.830	7.293.428.813	5.199.380.823	5.570.643.070	2.974.402.283	3.186.175.150
	Kumulatif	-17.541.101.830	-10.247.673.017	-5.048.292.195	522.350.875	3.496.753.158	6.682.928.308



Gambar 1. Aliran Kas

Pada Gambar 1 merupakan aliran kas masuk dan keluar selama umur investasi rencana. Panah ke arah atas menunjukkan aliran kas masuk, sedangkan tanda panah ke bawah aliran kas keluar.

1. Net Present Value (NPV).

Merupakan selisih antara total kas bersih dengan nilai total investasi, jika prosentase rate tidak tersedia (Kasmir, 2003).

NPV = \sum_{n=0}^N \frac{C_n}{(1+r)^n}

Dari perhitungan diperoleh nilai kas bersih tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-4 yaitu sejumlah Rp. 24.224.030.138. Sedangkan pada tahun ke-0 merupakan biaya investasi yang dikeluarkan. Maka nilai nilai NPV dapat diperoleh sebagai berikut.

NPV = (Kas bersih 1 + kas bersih 2 + kas bersih 3 + kas bersih 4) – investasi
= Rp 24.224.030.138 – Rp 17.541.101.830
= Rp 6.682.928.308.

Dari perhitungan tersebut diperoleh nilai NPV positif maka secara teoritis investasi rumah toko dengan sistem pengolahan air limbah dan air hujan dari segi analisis keuangan tersebut dapat diterima.

2. Analisa *Internal Rate of Return (IRR)*.

Internal rate of return merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian. Pada analisis IRR menggunakan *software microsoft excel*, dimana angka yang digunakan adalah kas bersih dari table.

Dari hasil perhitungan *microsoft excel* didapat nilai IRR sebesar **14 %**.

- IRR lebih besar (>) dari bunga deposito maka investasi diterima.
- Angka 14 % (>) 7 %, maka investasi dapat diterima.