

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Umum

Di negara yang sudah maju, peranan pemerintah di bidang perumahan pada umumnya meliputi usaha-usaha pokok yaitu antara lain usaha-usaha yang dapat menjamin pembangunan yang cukup untuk perumahan supaya ada kesetimbangan antara permintaan dan penawaran, disamping memelihara standar rumah yang memenuhi syarat-syarat kesehatan, kenikmatan dan kekuatan. Pemerintah untuk membantu golongan masyarakat yang tidak mampu untuk memperoleh rumah dengan harga pasar serta menetapkan suatu kebijakan tentang tanah untuk pembangunan perumahan, baik tentang penyediaannya maupun tentang harganya.

Peranan pemerintah pada umumnya tidak sama sifat dan bentuk oleh sebab itu banyak bergantung kepada keadaan sosial, politik, sosial ekonomi dan keadaan taraf hidup di negara yang bersangkutan. Usaha-usaha untuk membantu golongan masyarakat yang kurang mampu, pada umumnya pemerintah cukup menyediakan cukup dana bagi pembangunan perumahan, disamping itu pemerintahan membantu dan mendorong masyarakat untuk mengadakan investasi dalam pembangunan perumahan.

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak kelak kemudian hari. Manfaat tadi dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non keuangan atau kombinasi dari kedua-duanya. Dalam situasi seperti ini pengambilan investasi diperlukan untuk menetapkan dan

memperhitungkan apakah investasi tersebut dapat dipertanggung jawabkan dari beberapa aspek, salah satunya adalah aspek keuangan atau finansial (Siswanto Sutojo,1983).

Telah kita ketahui bahwa proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang, oleh karena itu perlu dilakukan studi secara lebih teliti agar jangan sampai setelah menginvestasikan dana yang sangat besar pada sebuah proyek, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Proyek yang telah berjalan dapat terhenti pembangunannya dikarenakan kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat pakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku dan kesalahan dalam memperkirakan jumlah tenaga kerja sebab lain bisa berasal dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendali. Disamping itu juga bisa disebabkan karena faktor lingkungan yang berubah baik dari lingkungan ekonomi, sosial dan politik serta juga dapat disebabkan karena bencana alam yang terjadi pada lokasi proyek. Dalam penulisan skripsi ini penulisan hanya akan berorientasi pada aspek finansialnya saja .

3.2 Studi Kelayakan Proyek

3.2.1 Studi kelayakan proyek

Yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah kesimpulan dengan saran yang disajikan pada akhir studi merupakan dasar pertimbangan (teknis, ekonomis dan komersial) untuk memutuskan apakah investasi pada proyek tertentu jadi dilakukan.

Studi kelayakan proyek mencakup 4 aspek-aspek :

1. Pasar dan pemasaran
2. Teknis dan teknologi
3. Manajemen operasi proyek
4. Ekonomi dan keuangan

Pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek dan investasi dikenal sebagai studi kelayakan, selain sifatnya yang menyeluruh, studi kelayakan juga memberikan hasil analisa tentang manfaat yang akan diperoleh.

3.2.2 Proyek

Proyek adalah suatu keseluruhan aktifitas yang menggunakan sumber-sumber untuk mendapatkan hasil (*return*) di waktu yang akan datang, dan yang dapat direncanakan, dibiayai, dan dilaksanakan sebagai satu unit. Aktifitas suatu proyek selalu ditujukan untuk mencapai suatu tujuan (*objective*) dan mempunyai suatu titik tolak (*starating point*) dan suatu titik akhir (*ending point*) baik biaya-biaya maupun hasilnya yang pokok dapat diukur (Kadariah, Lien Karlina, Clive Gray, 1978).

Karakteristik dasar suatu pengeluaran modal atau proyek adalah proyek tersebut umumnya memerlukan pengeluaran saat ini untuk memperoleh manfaat di masa yang akan datang. Manfaat yang bisa terwujud bisa dalam bentuk uang (Suad Husnan dan Suwarsono, 1994).

Proyek adalah suatu rencana atau bagiannya untuk mengadakan investasi yang berupa penggunaan sumber daya ekonomi yang dapat

dianalisa dan dievaluasi sebagai satu kesatuan yang bersifat mandiri atau independen (Soetrisno,1982).

3.3 Aliran Kas Proyek

Dalam penilaian suatu investasi aliran kas proyek (*cash flow*) mempunyai arti yang sangat penting bagi perusahaan dalam menjalankan proyek, karena dengan kas itu kita akan membayar kewajiban finansial, kita berkepentingan dengan penerimaan kas untuk dipakai sebagai alat untuk memenuhi berbagai keperluan kas.

Aliran kas yang berhubungan dengan suatu proyek bisa dikelompokkan menjadi 3 bagian yaitu :

1. Aliran Kas Permulaan (*Initial cash flow*) adalah pengeluaran investasi untuk biaya-biaya pendahuluan dengan biaya sebelum operasi.
2. Aliran Kas Operasi (*Operational cash flow*) adalah besarnya *cash flow* yang berkaitan dengan pengeluaran dan penerimaan semasa operasional.
3. Aliran Kas Terminal (*Terminal cash flow*) adalah besarnya *cash flow* yang diterima pada akhir masa investasi.

3.4 Metode Penilaian Investasi

3.4.1 Konsep penilaian dan waktu

Pengertian bahwa 1 rupiah beberapa tahun yang akan datang akan bernilai lebih rendah dari pada saat ini, merupakan hal yang mendasar dalam membuat keputusan investasi karena pada umumnya pengembalian investasi memakan waktu yang cukup lama, bahkan bertahun-tahun sehingga pengaruh waktu terhadap nilai dan waktu perlu diperhitungkan.

Pemikiran mengenai konsep nilai dan waktu secara ekonomis didasarkan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Inflasi yang terjadi tiap tahun.
- b. Bahwa dengan nilai uang yang sama, apabila dibelanjakan pada saat ini akan memberikan imbalan dan hasil didapat akan lebih baik, apabila dibandingkan jika dibelanjakan pada masa yang akan datang.

3.4.2 Bunga

Bunga dalam pengertian dasar yaitu sebagai “harga” dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu. Harga disini bisa juga dinyatakan sehingga harga yang harus dibayar apabila terjadi “pertukaran” antara 1 rupiah sekarang dan nanti, misalnya setahun lagi (Robert J.Kodatie, 1994).

Ada 2 macam bunga yaitu:

1. Bunga biasa (*simple interest*).

$$F_n = p(1+i n)$$

F_n = Harga yang akan datang

P = Jumlah/nilai sekarang.

a = Tingkat bunga.

n = Waktu.

2. Bunga yang menjadi berlipat (*compound interest*).

$$F_n = p(1+i n)^n$$

F_n = Harga yang akan datang

P = Jumlah/nilai sekarang.

a = Tingkat bunga.

n = Waktu.

3.4.3 Investasi

Investasi dapat diartikan sebagai penanaman sejumlah aset dalam suatu kegiatan ekonomi dengan harapan mendatangkan keuntungan bagi perusahaan pada waktu yang akan datang.

Dilihat dari jangka waktu yang digunakan, investasi dibedakan dalam 2 jenis, yaitu :

1. Investasi jangka pendek, apabila investasi tersebut ditanamkan dalam aset yang mempunyai usia kurang dari 1 tahun.
2. Investor jangka panjang, apabila investasi tersebut ditanamkan dalam aset yang mempunyai usia lebih dari 1 tahun, untuk investasi jangka panjang dibedakan lagi dalam investasi jangka menengah apabila kurang lebih dari 5 tahun dan investasi jangka panjang, kalau lebih dari 5 tahun.

Apabila dilihat dari jenis asetnya, investasi dibedakan dalam 2 jenis, yaitu:

1. Investasi aset riil, yang termasuk dalam kelompok ini misalnya investasi di bidang bangunan, mesin alat produksi dan sebagainya.

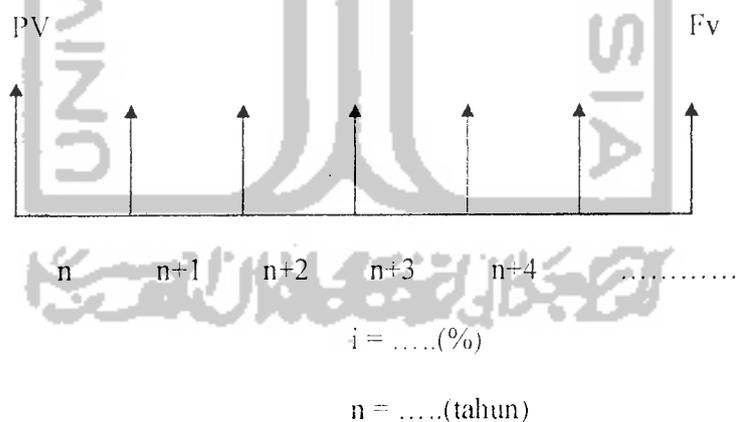
2. Investasi dibidang finansial, yang termasuk dalam kelompok ini misalnya investasi dengan membeli saham/obligasi perusahaan tertentu.

3.5 Nilai Sekarang

Nilai yang menunjukkan aliran nilai uang saat ini atau saat sekarang atau sejumlah uang yang akan diterima pada waktu yang akan datang. Konsep ini merupakan hal yang sangat penting untuk menganalisis penanaman modal, karena penanaman modal berhubungan dengan aliran kas keluar saat ini dibandingkan dengan nilai saat ini atas aliran kas masuk yang akan di terima di waktu yang akan datang. Untuk memperhitungkan nilai kini atas sejumlah uang yang akan di terima diwaktu yang akan datang digunakan rumus sebagai berikut:

$$PV = \frac{Fv}{(1+i)^n}$$

(Marsudi Joyowijoyo, 1983)



Dimana :

Pv = Nilai sekarang

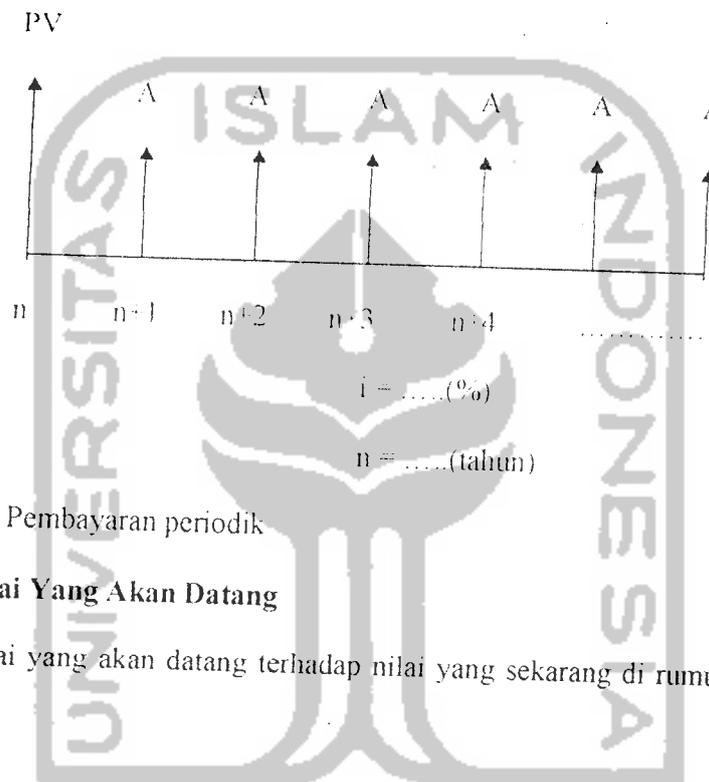
Fv = Nilai yang akan datang

i = Nilai bunga

n = Waktu

Tetapi bila sejumlah uang terkumpul yang sama dari tahun ke tahun. Rumus untuk menghitung nilai sekarangnya:

$$FV = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] \quad (\text{Marsudi Joyowijiy, 1983})$$



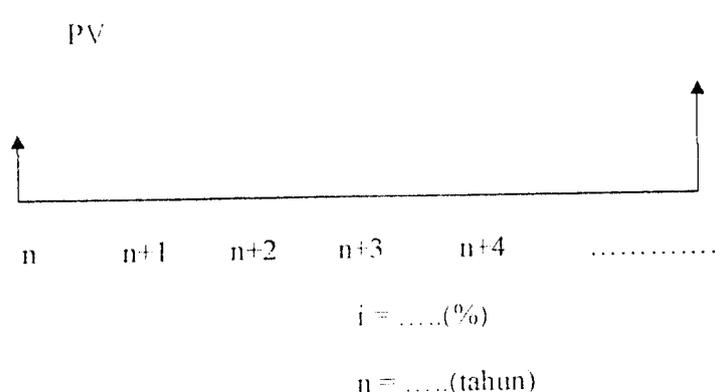
3.6 Nilai Yang Akan Datang

Nilai yang akan datang terhadap nilai yang sekarang di rumuskan sebagai berikut :

$$Fv = Pv (1+i)^n \quad (\text{Marsudi Joyowijiy, 1983})$$

Dimana :

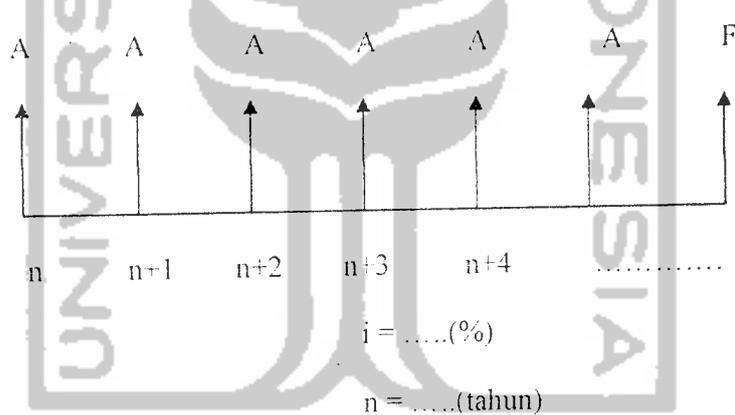
Fv = nilai yang akan datang



Akan tetapi bila aliran kas yang terjadi berulang-ulang dengan jumlah dan interval yang sama, untuk menghitung dipakai rumus sebagai berikut :

$$FV = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right]$$

(Marsudi Joyowijiyo, 1983)



3.7 Biaya

Pengertian biaya yaitu arus keluar aktif atau penggunaan aktiva lainnya dari suatu perusahaan atau pengakuan kewajiban atau kombinasi keduanya yang timbul dari penerimaan barang dan jasa. Pada pelaksanaan pembangunan dan perencanaan, pelaksanaan sampai pada operasi dan pemeliharaan membutuhkan bermacam-macam biaya. Pada analisis kelayakan ekonomi biaya- biaya tersebut

dikelompokkan menjadi beberapa komponen sehingga memudahkan analisis perhitungannya semua biaya dikelompokkan menjadi dua yaitu :

1. Biaya modal (*capital coat*)
2. Biaya tahunan (*annual cost*)

3.7.1 Biaya modal (*capital coat*)

Definisi dari biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Semua pengeluaran yang termasuk biaya modal ini dibagi menjadi dua bagian yaitu biaya langsung (*direct cost*) dan biaya tidak langsung (*indirect cost*). Perinciannya adalah sebagai berikut :

1. Biaya langsung

Biaya langsung adalah biaya untuk segala sesuatu yang akan datang menjadi komponen permanen hasil akhir proyek. Biaya langsung terdiri dari :

1). Penyiapan lahan

Pekerjaan ini terdiri dari *clearing*, *grubbing*, menimbun dan memotong tanah, mengeras tanah, dan lain-lain. Disamping itu juga pekerjaan-pekerjaan membuat pagar, jalan dan jembatan.

- 2). Pembebasan tanah.
- 3). Galian dan timbunan.
- 4). Beton bertulang.
- 5). Konstruksi baja.

2. Biaya tidak langsung

Biaya tidak langsung (*indirect cost*) adalah pengeluaran untuk manajemen, serta jasa untuk pengadaan bagian proyek yang tidak akan menjadikan instalasi atau produk permanen tetapi diperlukan dalam rangka proses pembangunan proyek. Biaya tidak langsung meliputi :

- 1). Gaji tetap.
- 2). *Kontingensi laba/fee*.
- 3). *Overhead* (sewa kantor, telepon, komputer).
- 4). Pajak.

3.7.2 Biaya tahunan

Waktu sebuah proyek selesai dibangun merupakan waktu awal dari umur proyek sesuai dengan rekayasa teknik yang telah dibuat pada waktu detail desain. Pada saat ini pemanfaatan proyek mulai dilaksanakan, misal membangun perumahan, pembangunan irigasi dan lain-lain. Selama pemanfaatan, proyek ini masih diperlukan biaya sampai umur proyek selesai. Biaya ini merupakan beban yang masih harus dipikul oleh pihak pemilik/investor. Pada prinsipnya biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek ini, yang merupakan biaya tahunan terdiri dari tiga komponen yaitu :

1. Bunga.
2. Depresiasi (penurunan susutannya harga dari suatu benda karena pemakaian/kerusakan).

3. Biaya operasi dan pemeliharaan.

3.8. Unsur-Unsur Biaya

Unsur-unsur biaya yang diperlukan dalam suatu proyek yaitu :

1) Biaya pembelian material dan peralatan

Menyusun perkiraan biaya pembelian material dan peralatan amat kompleks, mulai dari membuat spesifikasi, mencari sumber, mengadakan lelang sampai kepada membayar harganya. Terdapat berbagai alternatif yang tersedia untuk kegiatan tersebut, sehingga bila kurang tepat menanganinya mudah sekali membuat biaya proyek menjadi tidak ekonomis. Material dan peralatan ini terdiri dari material curah, peralatan utama yang akan terpasang sebagai bagian fisik pabrik dan lain-lain yang diperlukan dalam proses pelaksanaan proyek seperti fasilitas sementara dan lain-lain.

2) Biaya penyewaan atau pembelian peralatan konstruksi

Disamping peralatan tadi terdapat juga peralatan konstruksi yang digunakan sebagai sarana bantu konstruksi dan tidak akan menjadi bagian permanen dari pabrik/instalasi

3) Upah Tenaga Kerja

Hal ini terdiri dari tenaga upah kantor pusat yang sebagian besar terdiri dari tenaga ahli bidang *engineering* dan tenaga konstruksi plus penyelia di lapangan. Mengidentifikasi biaya tenaga kerja/jam orang merupakan penjabaran lebih jauh dari mengkaji lingkup proyek.

4) Biaya subkontrak

Pekerjaan subkontrak umumnya merupakan paket kerja yang terdiri dari jasa dan material yang disediakan oleh subkontraktor, dan belum termasuk di dalam klasifikasi butir 1, 2 dan 3.

5) Biaya Transportasi

Termasuk seluruh biaya transportasi material, peralatan, tenaga kerja yang berkaitan dengan penyelenggaraan proyek.

6) Biaya administrasi

Komponen ini meliputi pengeluaran yang dibebankan kepada proyek (menyewa kantor, membayar listrik, telepon, biaya pemasaran) dan pengeluaran untuk pajak, asuransi, royalti, uang jaminan dan lain-lain

7) *Fee*/Laba kontingensi

Setelah semua komponen biaya terkumpul, kemudian diperhitungkan jumlah kontingensi dan *fee* atau laba. Besarnya distribusi unsur biaya tersebut tentu berbeda antara satu dan lain proyek.

3.9 Estimasi Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan pada proyek pembangunan perumahan didapat dari :

- 1) Penjualan seluruh rumah

3.10 Perhitungan *Cash Flow*

Cash flow merupakan gambaran aliran uang baik yang masuk maupun yang keluar. Dari diagram *cash flow* maka dapat dilihat besar dan saatnya uang masuk atau keluar pada perhitungan keuangan proyek.

Diagram *cash flow* pada proyek perumahan sederhana didasarkan pada asumsi yaitu membagi keluar masuknya dana setiap bulan sesuai dengan siklus kegiatan proyek.

3.11 Analisis Pasar

Aspek pasar merupakan tahapan yang penting dalam studi biaya. Pada tahap ini besarnya permintaan produk dan kecenderungan perkembangan permintaan harus diperkirakan secara cermat. Tanpa perkiraan jumlah permintaan produk yang tepat di kemudian hari proyek akan mengalami kesulitan baik dari segi pemasaran, pengembalian investasi maupun keuntungan.

Dua faktor penting dalam analisa pasar adalah produsen dan konsumen. Produsen menghasilkan produk dan konsumen menggunakan produk yang dihasilkan.

Tujuan utama analisis pasar ini adalah untuk mengetahui sejauh mana kuantitas dan kualitas permintaan perumahan yang dapat diserap oleh masyarakat dengan adanya proyek pembangunan perumahan. Lokasi perumahan sangat penting bagi pertimbangan pembangunan maka perlu ditinjau (sesuai pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat).

1) Lingkungan perumahan di daerah kemudahan tingkat I

Lingkungan perumahan yang berada paling dekat dengan pusat kegiatan yang memberikan pelayanan untuk hidup pokok sehari-hari, dimana penduduk yang bermukim terjauh di daerah ini masih dapat menikmati fasilitas-fasilitas di pusat kegiatan tersebut dengan jalan kaki maksimum 15 menit atau sejauh ± 1 km.

2) Lingkungan perumahan di daerah kemudahan tingkat II

Lingkungan perumahan yang berada di sekitar dan berbatasan dengan daerah kemudahan tingkat I

3) Lingkungan perumahan di daerah kemudahan tingkat III

Lingkungan perumahan yang berada di sekitar dan berbatasan dengan daerah kemudahan tingkat II

Kepadatan (Gross density)

1) Di daerah kemudahan tingkat I

Kepadatan rumah perhektar yang diijinkan :

Maksimum : 115 rumah/ha

Minimum : 72 rumah/ha

2) Di daerah kemudahan tingkat II

Kepadatan rumah perhektar yang diijinkan :

Maksimum : 72 rumah/ha

Minimum : 50 rumah/ha

3) Di daerah kemudahan tingkat III

Kepadatan rumah perhektar yang diijinkan :

Maksimum : 50 rumah/ha

Minimum : 27 rumah/ha

3.11.1 Jumlah Permintaan Pasar

Untuk mengetahui besarnya permintaan akan suatu produk sebenarnya ada beberapa teori yang intinya merupakan teori perkiraan.

Pengukuran kebutuhan perumahan melalui pendekatan aritmatik yaitu bertitik tolak pada perhitungan jumlah penduduk dari proyeksi pertumbuhannya untuk menilai jumlah rumah atau fasilitas tempat tinggal yang harus ada sekarang kemudian memproyeksikan penambahan kebutuhan perumahan pertahun.

Data-data yang diperlukan untuk studi jumlah permintaan pasar adalah

- Jumlah penduduk dan prosentase pertumbuhannya.

$$P_n = P_0 (1+i)^n$$

(Cicilia Y.S, 1994)

n = Jumlah penduduk dalam tahun ke- n

P_0 = Jumlah penduduk mula-mula (tahun ke-0)

i = Laju pertumbuhan penduduk

n = jangka waktu dalam tahun

- Jumlah rumah yang ada.

$$\text{Besaran keluarga rata-rata} = \frac{\text{Jumlah penduduk}}{\text{Jumlah kepala keluarga}}$$

$$\text{Kebutuhan rumah} = \text{jumlah kepala keluarga} - \text{jumlah rumah}$$

Dengan asumsi 1 kepala keluarga 1 rumah.

- Distribusi penduduk berdasarkan mata pencahariannya.

3.11.2 Analisis Daya Beli

Analisis ini dimaksudkan untuk menghitung daya beli konsumen potensial, dasar analisa adalah data-data ekonomi yang diolah sesuai keperluan. Pengolahan data diarahkan untuk melihat komposisi pendapatan

para konsumen yang dikaitkan pula oleh sistem perkreditan perumahan (KPR). Data-data yang diperlukan untuk studi daya beli adalah :

1. Distribusi penduduk dengan jenis pekerjaan serta pendapatannya.

Distribusi penduduk dengan jenis pekerjaan serta pendapatannya di dapat dari kantor statistik setempat.

2. Sistem perkreditan untuk perumahan

Sistem ini berdasarkan ketentuan yang berlaku di BTN.

3.12 Analisa Finansial

Dalam perencanaan suatu proyek jangka panjang, suatu unit usaha akan dihadapkan pada suatu masalah kebutuhan dana yang harus disediakan. Oleh sebab itu unit usaha harus merencanakan berapa besar kebutuhan dana tersebut untuk dapat meminjam pada pihak kreditor/bank, untuk memperhitungkan penggunaan modal awal.

Tujuan dari analisis finansial adalah menentukan besarnya dana yang dibutuhkan serta aspek manfaat dari biaya yang akan diinvestasikan.

Untuk dapat melakukan evaluasi pada suatu proyek maka perlu adanya ukuran-ukuran finansial yaitu :

1. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI)

Tingkat pengembalian investasi yaitu perbandingan jumlah nilai sekarang keuntungan bersih terhadap nilai sekarang investasi total.

Tujuan dari tingkat pengembalian investasi adalah untuk mengukur tingkat penghasilan bersih yang diperoleh dari investasi total suatu proyek.

TPI dihitung :

$$TPI = \frac{H}{I} > 0 \quad (\text{maka proyek dikatakan layak})$$

$$TPI = \frac{H}{I} < 0 \quad (\text{maka proyek dikatakan rugi})$$

Dengan :

Penerimaan = H (Penerimaan)

Bunga = g (bunga bank)

Biaya tetap = a (sewa pembelian alat-alat kantor dan gedung) + b
(gaji)

Pajak = h (pajak Pph)

I = Investasi total (semua biaya yang dikeluarkan untuk membangun
suatu proyek)

= c1 (perijinan tanah) + c2 (pembebasan dan pematang tanah) + d
(prasarana & sarana) + e (bangunan)

2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)

Tingkat pengembalian modal sendiri merupakan pengukuran dari penghasilan yang tersedia bagi para pemilik proyek atas modal yang mereka investasikan di dalam proyek.

TPMS dapat dihitung :

$$TPMS = TPI \times \frac{\text{investasitotal}}{\text{mod alsendiri}} > 0 \quad (\text{maka proyek dikatakan layak})$$

$$TPMS = TPI \times \frac{\text{investasitotal}}{\text{mod alsendiri}} < 0 \quad (\text{maka proyek dikatakan rugi})$$

Dengan :

TPI = Tingkat pengembalian investasi

Investasi total = Semua biaya yang dikeluarkan untuk membangun suatu proyek

= c_1 (perijinan tanah) + c_2 (pembebasan dan pematang tanah) + d (prasarana & sarana) + e (bangunan)

Modal sendiri = Modal yang dipunya depelover

3. *Break Event Point* (BEP)

BEP atau titik pulang pokok dapat dikatakan pada saat volume penjualan dimana penghasilannya tetap sama besarnya dengan biaya totalnya, sehingga perusahaan tidak mendapatkan keuntungan atau menderita kerugian

BEP dihitung sebagai berikut :

$$(P \times X) - (F + (V \times X)) = 0$$

Dimana :

P = harga jual perunit

$$= \frac{\text{penerimaan}}{\text{jumlahrumah}}$$

penerimaan = J (uang muka dan biaya proses) + K (sisa harga jual dari Bank)

Jumlah rumah = Jumlah unit yang di bangun

X = volume penjualan

F = biaya-biaya tetap

= a (sewa pembelian alat-alat kantor dan gedung) + b (gaji)

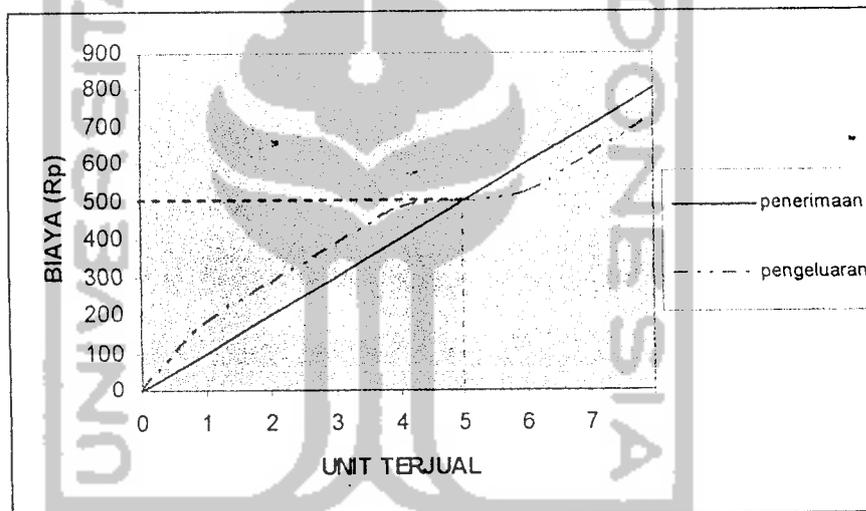
V = harga pokok perunit

$$= \frac{\text{investasitotal}}{\text{jumlahrumah}}$$

$$= c_1 (\text{perijinan tanah}) + c_2 (\text{pembebasan dan pematang tanah}) + d (\text{prasarana \& sarana}) + e (\text{bangunan})$$

Jumlah rumah = Jumlah unit yang di bangun

Dari hasil perhitungan diatas diperoleh volume penjualan (X) unit untuk mendapatkan nilai BEP.



Grafik 3.1 Hubungan penerimaan dan biaya dengan unit rumah yang dibangun

4. Net Present Value (NPV)

Net Present Value adalah selisih harga sekarang dari penerimaan-penerimaan dengan harga sekarang dari pengeluaran-pengeluaran pada tingkat bunga tertentu. Untuk mempermudah pengertian kiranya tidak

ada jalan lain selain menyajikan contoh sebagai berikut, dengan tingkat bunga 12% setahun.

Tabel 3.1 Harga sekarang dalam jutaan rupiah

Tahun ke	0	1	2	3	4	5	6	7
Net cash flow	-120	-10	+20	+30	+50	+50	+45	+45
Harga sekarang	-120	-8,93	+15,94	+21,35	+31,78	+28,73	+22,80	+20,36

Berdasarkan cash flow proyek tersebut, NPV adalah (dalam jutaan rupiah) $-120 - 8,93 + 15,94 + 21,35 + 31,78 + 28,73 + 22,8 + 20,36 = +12,03$

Jika harga NPV = 0 berarti tingkat bunga proyek ini sama dengan tingkat bunga yang berlaku atau yang diperhitungkan.

Jika NPV lebih besar dari 0, berarti tingkat bunga proyek ini lebih besar dari tingkat bunga yang berlaku atau yang diperhitungkan. Makin besar NPV makin menarik bagi pengusaha. Demikian sebaliknya jika NPV negatif gagasan usaha tidak menarik untuk diteruskan.