

D. Cash Flow Pengurangan (*Discounted Cash –Flow = DCF*)

Suatu metode penilaian investasi dengan memperhitungkan tingkat bunga yang akan digunakan dalam pembiayaan proyek. Anggapan dasar dalam menggangandakan uang adalah bahwa suatu jumlah uang akan lebih berharga pada saat mendatang dari pada saat sekarang. Sebaliknya jika seseorang memerlukan, menukarkan suatu jumlah uang baik yang dibayarkan atau yang diterima kemudian, maka bagi seseorang yang menghendaki sekarang dengan sendirinya akan menerima sejumlah uang yang lebih kecil (terjadi proses pengurangan). Pengurangan adalah suatu proses dimana suatu jumlah uang mendatang dievaluasi pada saat sebelum waktu mendatang yang telah ditentukan dan ini merupakan perhitungan mengenai nilai sekarang.

Contoh 4.5

Jika suatu perusahaan menginvestasikan uang Rp 1juta sekarang, dan akan menerima kembali suatu pembayaran Rp 0,5 juta sebagai hasil dari investasinya pada akhir tahun pertama, kemudian di ikuti dengan Rp 0,5 juta lagi pada akhir tahun kedua. Dengan demikian investasi semula telah dibayar kembali tetapi dengan tingkat bunga nol. Jika sekarang perusahaan tersebut menginvestasikannya pada proyek lain, dan menerima pada akhir tahun pertama suatu *cash flow* sebesar Rp 0,553 juta, kemudian menerima lagi Rp 0,553 juta pada akhir tahun kedua, maka dapat di katakan bahwa investasi itu menguntungkan. Bila untuk sementara dianggap bahwa tingkat pengembalian untuk investasi adalah 7%, maka bunga yang di bayarkan pada akhir tahun pertama terhadap modal Rp 1 juta adalah 0,070 juta. Jumlah Rp 0,070 juta ini harus di kurangkan dari penerimaan Rp 0,553 juta untuk menutup bunga pada akhir tahun pertama. Sisa penerimaan bersih Rp 0,483 juta, ini dapat digunakan untuk menutup sebagian modal pokok yang di investasikan, sehingga sekarang tinggal Rp 0,517 juta. Kemudian perlu dihitung besarnya bunga yang harus dibayar pada akhir tahun kedua dari Rp 0,517 juta, yaitu sebesar Rp 0,036 juta jumlah ini dikurangkan dari penerimaan tahun kedua sebesar Rp 0,553 juta, maka tersisa Rp 0,517 juta yang digunakan untuk menyelesaikan sisa utangnya.

Penyelesaian Cash flow pengurangan :

Uraian	Tahun	
	1	2
	(Rp)	(Rp)
Pinjaman/investasi	1000000	
Angsuran/penerimaan	553000	553000
Bunga 7 % x Rp 1 juta	-70000	
Net Casflow	483000	
Sisa pinjaman		517000
Bunga 7 % x Rp 517.000		-36000
Net Casflow		517000