* Tentukan Nilai Depresiasi (pengurangan nilai suatu aset akibat usia atau durasi pemakaian) dari investasi = Rp. 31.235.000 / 5 = Rp. 6.247.000/tahun atau Rp 520.583/bulan.
* Target penjualan sebesar 50 % = 20 cup/hari atau 20 x 30 = 600 cup/bulan
* Total biaya yang dikeluarkan setiap bulan adalah = Total biaya tetap/bulan + total biaya variabel/bulan = Rp. 520.583 + Rp. 9.850.000,- = Rp. 10.370.583/Bulan.
* Apabila pendapatan dari hasil penjualan setiap bulan adalah = Rp 25.000 x 600 = Rp. 15.000.000/bulan, maka dapat dihitung proyeksi keuntungan yang didapat dalam satu bulan tersebut sebesar Rp. 15.000.000 – Rp. 9.850.000 = **Rp. 5.150.000/bulan.**
* Perhitungan Analisis Investasi dengan Metode NPV

peminjaman bank dengan tingkat suku bunga bank sebesar 12 % per tahun atau 1% per bulan dan diangsur selama 1 tahun (12 bulan), maka arus kas masuk yang telah diketahui besarnya pendapatan setiap bulan sebesar Rp. 5.150.000, maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

NPV = 5.150.000 (P/A, 1%, 12) - Rp. 31.235.000

= 5.150.000 (11,255077) - Rp. 31.235.000

= Rp 57.963.647 - Rp. 31.235.000

**= Rp. 26.728.647 (Layak)**

* Syarat IRR adalah apabila dalam perhitungan nilai IRR lebih tinggi jika dibandingkan dengan tingkat suku bunga bank, dengan demikian nilai investasi yang dilakukan dikatakan layak untuk diteruskan:

1. Apabila tingkat suku bunga bank (i) normal yaitu sebesar 12%/tahun
2. Ketika tingkat suku bunga rendah diasumsikan sebesar 10%/tahun (1)
3. Ketika tingkat suku bunga tinggi diasumsikan sebesar 14 %/tahun (2)

Dengan demikian,

NPV (1) adalah:

1. Jika nilai investasi pada awal periode diketahui sebesar Rp. 31.235.000
2. Tingkat suku bunga bank diasumsikan sebesar 10 %/tahun
3. Diangsur selama 1 tahun
4. Arus kas masuk adalah besarnya pendapatan dalam setiap bulan yang diketahui sebesar Rp. 5.150.000/bulan atau Rp 61.800.000 per tahun, maka :

NPV (1) = 61.800.000 (P/A, 10%, 1) - Rp. 31.235.000

= 61.800.000 (0,909091) - Rp. 31.235.000

= Rp.56.176.818 - Rp. 31.235.000

**= Rp 24.941.818**

NPV (2) adalah:

1. Jika nilai investasi pada awal periode diketahui sebesar Rp. 31.235.000
2. Tingkat suku bunga bank diasumsikan sebesar 14%/tahun
3. Diangsur selama 1 tahun
4. Arus kas masuk adalah besarnya pendapatan dalam setiap bulan yang diketahui sebesar Rp. 5.150.000/bulan atau Rp 61.800.000 per tahun, maka :

NPV (1) = 61.800.000 (P/A, 14%, 1) - Rp. 31.235.000

= 61.800.000 (0,877193) - Rp. 31.235.000

= Rp.54.210.527 - Rp. 31.235.000

**= Rp 22.975.527**

* Maka nilai IRR dapat dihitung dengan formulasi sebagai berikut:

IRR = 10% + [(Rp **24.941.818**) / ((Rp **24.941.818** - Rp **22.975.527**)] x (14% - 10%)

= **16,671 % ( Layak)** Hasil perhitungan nilai IRR yang didapat adalah sebesar 16,671% dimana nilai tersebut jauh lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat suku bunga yang ada yaitu sebesar 12%.

* Analisis Investasi dengan Metode *Payback Period* (PP)

Apabila diketahui nilai investasi awal adalah sebesar Rp.31.235.000 dan arus kas *netto* 5.150.000/bulan, dan jika tingkat suku bunga diketahui sebesar 12% per tahun atau 1% per bulan, maka dapat diformulasikan berdasarkan analisis *Payback Period* sebagai berikut:

***Payback Period* = (investasi awal) /(arus kas x 12 ) x 1 tahun**

= (Rp. 31.235.000) / (5.150.000 x 12) x 1 tahun

= 0,505 tahun atau sekitar **6,06 bulan atau sekitar 7 bulan**

Maka nilai investasi yang dikeluarkan oleh Depot Air Minum Isi Ulang Tirta Vit yaitu sebesar Rp. 31.235.000 ini dapat kembali nilai investasinya dalam waktu sekitar **7 bulan (layak)**