

MODUL 1.5

**VALUASI :
PROYEKSI
KEUANGAN**



FINANCIAL ANALYSIS

MATERI 1.5.1

Modul 1.5 membahas mengenai penyusunan Financial Analysis yang bertujuan agar tim mampu :

- Mengukur seberapa tinggi posisi tawar bisnis
- Menghitung Break Event Point (BEP)
- Menghitung Return On Investment (ROI) ; Payback Period (PP) ; Profitability Index (PI) dan Net Present Value (NVP)

BAHASAN



**PROYEKSI
INVESTASI**



**ASUMSI
KEUANGAN**



**PROYEKSI
PEMBIAYAAN**



**PROYEKSI BIAYA BAHAN,
TENAGA KERJA LANGSUNG
DAN OVERHEAD PABRIK**



**HARGA POKOK
PENJUALAN (HPP)**



**PROYEKSI RUGI
LABA**



**PROYEKSI
ARUS KAS**



**PROYEKSI
NERACA**



**PERHITUNGAN
PP, IRR & NVP**



**PROYEKSI
BEP**

PROYEKSI INVESTASI



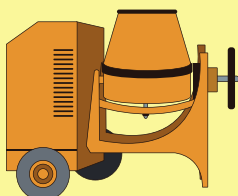
MENGHITUNG KEBUTUHAN INVESTASI DI AWAL

Menghitung kebutuhan awal yang meliputi :

- Tanah & bangunan
- Mesin & peralatan
- Biaya pra operasi seperti aspek legal , perizinan , riset dll

PT X PRODUK "XYZ" PROYEKSI INVESTASI

No	Keterangan	Unit	Harga/unit	Jumlah
A	TANAH DAN BANGUNAN			
1	Tanah	m2		0
2	Bangunan	m2		0
3	Sub Total			0
B	MESIN DAN PERALATAN			
1	Mesin produksi	paket		0
	Fasilitas X	set		0
	Peralatan Y	paket		0
3	Sub Total			0
C	KENDARAAN DAN INVENTARIS			
1		unit		0
2				
3	Sub Total			0
D	BIAYA PRA OPERASI			
1	Biaya Aspek Legal			
2	Biaya lain-lain			
	Sub Total			0
	TOTAL			0



ASUMSI KEUANGAN



MENGHITUNG ASUMSI

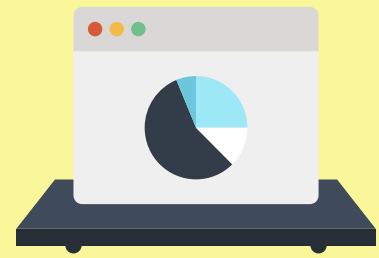
Menghitung :

- Rencana Omset Produksi
- Harga Jual
- Biaya Bahan Baku
- Biaya tenaga kerja langsung
- Biaya Overhead
- Biaya pemasaran
- Biaya administrasi dll

PT X
PRODUK "XYZ"
ASUMSI KEUANGAN
Lampiran - 2

No	Keterangan	Harga	Satuan
	Operasi Usaha:		
	Rencana Omset Produksi		
	Harga Jual		
	Biaya Bahan Baku:		
	Standar Biaya Bahan Baku		
	Persediaan Bahan Baku		
	Biaya Tenaga Kerja Langsung:		
	Kebutuhan tenaga kerja		
	Upah Minimum Regional		
	Biaya Overhead:		
	Biaya Bahan tak langsung		
	Biaya Pengolahan		
	Biaya Umum/Administrasi:		
	Biaya Sewa Peralatan		
	Biaya Kantor		
	Biaya Perjalanan Dinas		
	Dll		
	Biaya Pemasaran:		
	Biaya Pengiriman		
	Biaya Promosi/Advertensi		
	Transaksi keuangan lainnya		
	Saldo Kas Minimum		
	Piutang Dagang		
	Hutang Dagang		
	Pembagian Keuntungan		
	Biaya Bunga Pinjaman Bank		

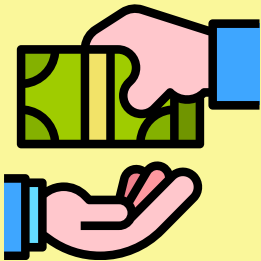
PROYEKSI PEMBIAYAAN



MENGITUNG

Menghitung :

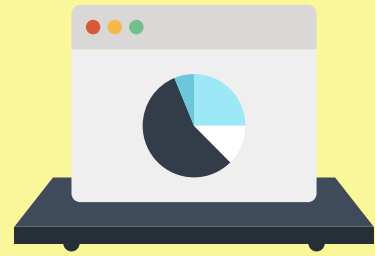
- Pemenuhan kebutuhan investasi dan asumsi pengeluaran keuangan yang berasal dari modal sendiri dan atau dari pihak eksternal misal pinjaman bank atau lainnya



PT X
PRODUK "XYZ"
PROYEKSI PEMBIAYAAN

No	Keterangan	MODAL SENDIRI	%	PINJAMAN BANK	%	Total
1	Tanah	-		-		-
2	Bangunan	-		-		-
3	Mesin Produksi	-		-		-
4	Kendaraan	-		-		-
5	Inventaris	-		-		-
6	Bi. Pra Operasi	-		-		-
7	Bi Provisi KI	-		-		-
8	Bi. Bunga Masa Konstruksi	-		-		-
9	Modal Kerja	-		-		-
10	Total	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-

PROYEKSI BIAYA - BIAYA



MENGITUNG PROYEKSI BIAYA BAHAN, TENAGA KERJA LANGSUNG DAN OVERHEAD PABRIK



PT X
PRODUK "XYZ"
PROYEKSI BIAYA BAHAN, TENAGA KERJA LANGSUNG DAN OVERHEAD PABRIK

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
	Produksi Barang Jadi (unit)	0	0	0	0	0
	Biaya Bahan Baku (Rp^000)	-	-	-	-	-

PROYEKSI BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
	Jumlah tenaga Kerja (orang)	0	0	0	0	0
	Upah Minimum	0	0	0	0	0
	Jumlah Upah	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
	Total Upah	0	0	0	0	0

PROYEKSI BIAYA OVERHEAD PABRIK

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
	Biaya Bahan tak langsung	0	0	0	0	0
	Biaya Pengolahan	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	Total Biaya Overhead	0	0	0	0	0

HARGA POKOK PENJUALAN



HPP adalah jumlah keseluruhan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk bisa memproduksi barang ataupun jasa yang dijual. Aspek produksi seperti bahan baku, tenaga kerja, serta biaya overhead menjadi dasar pebisnis dalam menghitung jumlah HPP yang dibutuhkan

Harga Pokok Penjualan atau HPP merupakan jumlah pengeluaran dan beban yang dikeluarkan secara langsung maupun tidak langsung untuk menghasilkan produk atau jasa.

PT X
PRODUK "XYZ"
PROYEKSI HARGA POKOK PENJUALAN

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
1	Produksi Produk Plastik					
	Biaya Bahan Baku	-	-	-	-	-
2	Biaya Tenaga Kerja Langsung	-	-	-	-	-
	Biaya Overhead Pabrik:					
3	Bi Overhead Pabrik	-	-	-	-	-
4		0	0	0	0	0
5	Total BI. Produksi	-	-	-	-	-
6	Persediaan Brg Jadi Awal	-	-	-	-	-
7	Jumlah	-	-	-	-	-
8	Persediaan Barang Jadi Akhir	-	-	-	-	-
9	Harga Pokok Penjualan	-	-	-	-	-

PROYEKSI RUGI LABA



Laba Rugi (Profit Loss Statement) adalah sebuah Laporan Keuangan yang mana menyimpulkan tentang pendapatan, pengeluaran dan biaya sebuah bisnis dalam satu periode

Berdasarkan laporan laba rugi perusahaan, apabila pendapatan yang dihasilkan oleh perusahaan dagang lebih besar daripada beban, maka perusahaan akan memperoleh laba. Sementara jika pendapatan perusahaan dagang lebih kecil daripada beban produksi yang dibutuhkan, maka perusahaan mengalami kerugian

Laporan laba rugi yang dihasilkan pada suatu periode akuntansi yang menjabarkan unsur-unsur pendapatan dan beban perusahaan sehingga menghasilkan suatu laba (atau rugi) bersih.

Dalam menyusun dapat di buat untuk satu periode akuntansi (1 tahun) atau menggunakan proforma atau proyeksi 1-5 tahun kedepan



Pada startup atau perusahaan pemula , jamak jika menyusun dan menghitung Rugi Laba dengan proyeksi 1- 3 tahun.

PROYEKSI RUGI LABA

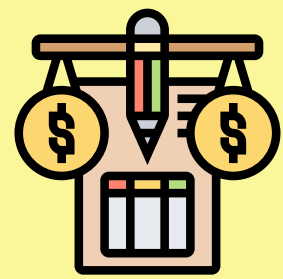


PT X
PRODUK "XYZ"

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
	Penjualan	-	-	-	-	-
	Harga Pokok Penjualan	-	-	-	-	-
	Laba Kotor	-	-	-	-	-
	BIAYA OPERASI:					
	Biaya Umum/Administrasi					
	<i>Bl Umum/Administrasi Cash:</i>					
	Gaji Karyawan					-
	Biaya Sewa Peralatan	-	-	-	-	-
	dll	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
	Total Biaya Umum/Administrasi Cash	-	-	-	-	-
	<i>Bl. Umum/Administrasi Non Cash:</i>					
	Biaya Amortisasi	-	-	-	-	-
	Total Bl.Umum/Administrasi Non Cash	-	-	-	-	-
	Total Biaya Umum/Administrasi	-	-	-	-	-
	Biaya Pemasaran:					
	Biaya Pengiriman	-	-	-	-	-
	Biaya Promosi/Advertensi	-	-	-	-	-
	Total Biaya Pemasaran	-	-	-	-	-
	Jumlah Biaya Operasi	-	-	-	-	-
	Laba Operasi	-	-	-	-	-
	Biaya Lain-lain:					
		-	-	-	-	-
	Laba Bersih Sebelum Pajak	0	0	0	0	0
	Pajak Penghasilan	0	0	0	0	0
	Laba setelah Pajak	0	0	0	0	0



PROYEKSI NERACA



Neraca adalah bagian dari sebuah laporan keuangan yang mencatat informasi mengenai aset, kewajiban pembayaran pada pihak-pihak yang terkait dalam operasional perusahaan, dan modal pada waktu tertentu

Fungsi neraca pada intinya untuk menaksir kesehatan keuangan perusahaan, meramalkan keadaan arus kas di masa depan serta berfungsi untuk menganalisis likuiditas serta fleksibilitas keuangan perusahaan

Berikut ini beberapa manfaat penulisan laporan neraca yang lebih lengkap, yaitu:

1. Sebagai alat menganalisis finansial, jika dalam pelaksanaan terdapat perubahan
2. Untuk melakukan analisis likuiditas, supaya perusahaan memiliki gambaran kewajibannya terkait aset likuid.
3. Bisa digunakan sebagai sarana membaca kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang jangka pendek.

Unsur-Unsur Laporan Neraca



AKTIVA

Aktiva adalah kekayaan atau aset perusahaan yang berhasil dikumpulkan. Aset inilah yang bisa dimanfaatkan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan di masa selanjutnya

AKTIVA TETAP

Aktiva adalah kekayaan atau aset perusahaan yang berhasil dikumpulkan. Aset inilah yang bisa dimanfaatkan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan di masa selanjutnya

AKTIVA LANCAR

Aktiva lancar adalah aset perusahaan yang hanya bisa digunakan untuk jangka pendek. Biasanya digunakan untuk pembiayaan hutang jangka pendek atau sudah jatuh tempo.

PROYEKSI NERACA

PASIVA

Pasiva adalah kewajiban perusahaan. Di dalamnya terkait dengan tanggungjawab pembayaran perusahaan terhadap pihak lain. Yang tergolong pasiva adalah hutang perusahaan. Baik utang jangka pendek maupun jangka panjang.



LIABILITAS/HUTANG

Liabilitas/utang adalah kewajiban perusahaan pada pihak lain yang harus dibayar, dalam jangka pendek ataupun jangka panjang. Liabilitas dapat dibagi menjadi dua, yaitu liabilitas jangka pendek dan liabilitas jangka panjang.

EKUITAS

Modal atau ekuitas adalah uang atau barang yang digunakan sebagai dasar untuk menjalankan pekerjaan.

Ekuitas merupakan selisih aset dikurangi dengan liabilitas, sehingga seringkali disebut sebagai aset bersih.

PT X PRODUK "XYZ" PROYEKSI NERACA

0

Keterangan	Tahun 0	Tahun				
		1	2	3	4	5
AKTIVA:						
Kas	0					
Piutang Dagang	0					
Persediaan bahan	0					
dll	0					
Jumlah Aktiva Lancar	0					
Aktiva Tetap:						
Nilai Perolehan	0					
Akum. Penyusutan	0					
Nilai Buku Aktiva Tetap	0					
Aktiva Lain-lain:						
Biaya Pra Operasi	0					
Biaya Provisi	0					
	0					
Jumlah Aktiva Lain-lain	0					
Amortisasi						
Nilai Buku Aktiva Lain-lain	0					
TOTAL AKTIVA	0					
KEWAJIBAN:						
Hutang Lancar						
Hutang Dagang	0					
Jumlah Hutang Lancar	0					
Hutang Jangka Panjang						
Hutang Bank (Kred. Bank)	0					
MODAL:						
Modal Sendiri	0					
Laba ditahan	0					
Laba periode ini	0					
Jumlah Modal	0					
TOTAL KEW. + MODAL	0					

PERHITUNGAN PP, IRR & NVP



PAYBACK PERIOD (PP)

Payback Period (Periode Payback) merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (Proceeds) tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut. Metode Payback Period (PP) sebagai alat analisis untuk menentukan tingkat pengembalian investasi

Metode Payback Period cocok digunakan jika dalam kondisi:

- 1) Kecepatan informasi atau estimasi nilai pengembalian investasi sangat penting
- 2) Ketepatan perhitungan tidak begitu penting
- 3) Risiko di masa yang akan datang diperkirakan cukup tinggi.

RUMUS PP

Pengembalian aliran kas per tahun jumlahnya tidak sama.

Payback Period = $n + (a - b) : (c - b) \times 1$ Tahun

n : Tahun terakhir jumlah arus kas belum bisa menutupi modal investasi awal.

a : Besar investasi awal.

b : Akumulasi arus kas pada tahun ke - n

c : Akumulasi arus kas pada tahun ke n + 1

Pengembalian aliran kas per tahun jumlahnya sama.

Payback Period = (investasi awal) : (arus kas) x 1 tahun

Hasil dari rumus di atas akan menghadirkan kebijakan terkait investasi. Jika •payback period yang dihasilkan lebih cepat, maka investasi dinilai layak untuk dikerjakan. Jika payback period dihasilkan lebih lama, maka investasi dinilai tidak layak untuk dikerjakan. Analisa PP atas akan mempermudah investor memilih satu dari beberapa pertimbangan investasi. Investasi yang dipilih tentu yang akan menghasilkan pengembalian lebih cepat.

PERHITUNGAN PP, IRR & NPV



NET PRESENT VALUE (NPV)

Metode Net Present Value merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (proceeds) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (outlays).

Metode Net Present Value (NPV) digunakan untuk mengurangi kekurangan-kekurangan yang terdapat pada metode Payback Period (PP)

Untuk melakukan perhitungan kelayakan investasi dengan metode NPV diperlukan data aliran kas keluar awal (initial cash outflow), aliran kas masuk bersih di masa yang akan datang (future net cash inflows), dan rate of return minimum yang diinginkan.

RUMUS NPV

$$\text{Net Present Value (NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Keterangan:

k = Discount rate yang digunakan

At = Cash flow pada periode t

n = Periode yang terakhir dimana cash flow diharapkan

Kelebihan NPV

- Memperhitungkan tingkat bunga yang sebenarnya
- Mudah diterapkan karena tidak menggunakan pendekatan trial and error
- Mudah menyesuaikan dengan risiko, yaitu dengan menggunakan tingkat bunga yang berbeda untuk tahun-tahun berikutnya

Kekurangan NPV

- Sulitnya menentukan rate minimum yang diinginkan
- Tidak menunjukkan rate of return sebenarnya
- Adanya asumsi bawa semua aliran kas masuk bersih segera dapat diinventarisasi kembali pada rate yang dipilih

Jika hasil perhitungan NPV positif berarti investasi akan memberikan hasil yang lebih tinggi dibandingkan dengan rate of return minimum yang diinginkan.

Sebaliknya jika NPV negatif berarti investasi akan memberikan hasil yang lebih rendah dibandingkan rate of return minimum yang diinginkan, maka investasi sebaiknya ditolak.

PERHITUNGAN PP, IRR & NPV



INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

Internal Rate of Return atau IRR adalah cara untuk mengukur pengembalian investasi potensial dengan mengabaikan faktor-faktor eksternal. IRR membantu investor memperkirakan seberapa besar kemungkinan investasi bisa mendatangkan keuntungan bagi mereka. Semakin tinggi nilai IRR maka investor akan semakin tertarik.

RUMUS IRR

$$A_0 = \frac{A_1}{(1+r)} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+r)^n}$$

Keterangan:

r = Tingkat bunga yang akan menjadikan PV dan proceeds sama dengan p.v. dari capital outlays

At = Cash Flow untuk periode t

n = Periode terakhir dimana cash flow diharapkan

- 1 Menghitung present value dari proceeds suatu investasi dengan menggunakan tingkat bunga yang dipilih secara apriori
- 2 Membandingkan hasil perhitungan present value dari proceeds dengan jumlah present value dari investasi atau outlays.

IRR adalah tingkat diskonto yang diterapkan pada arus kas yang berbentuk persentase. Penerapan ini diharapkan dapat menghasilkan nilai sekarang bersih atau Net Present Value (NPV) tercatat nol dalam sebuah investasi. IRR juga disebut dengan Tingkat Pengembalian Internal

Jika sebuah investasi memiliki IRR sebesar 10% maka dapat diartikan bahwa investasi tersebut akan menghasilkan tingkat pengembalian tahunan sebesar 10%

- 3 Jika present value dari proceeds lebih tinggi dibandingkan jumlah present value dari investasi atau outlays maka tingkat bunga yang lebih tinggi harus digunakan. Sebaliknya, jika present value dari proceeds lebih kecil dari present value dari outlay-nya maka tingkat bunga yang lebih rendah harus digunakan.
- 4 Ulangi langkah ketiga hingga menemukan tingkat bunga yang dapat menjadikan present value dari proceeds sama besarnya dengan present value dari outlays-nya.
- 5 Pada tingkat bunga yang dapat menjadikan present value dari proceeds sama besarnya dengan present value dari outlay-nya, Net Present Value dari usul investasi tersebut adalah Rp 0 (nol) atau mendekati nol. Besarnya tingkat bunga tersebut menggambarkan besarnya Internal Rate of Return (IRR) dari usul investasi tersebut.

PERHITUNGAN BEP (BREAK EVEN POINT)



Break Even Point (BEP) merupakan titik total biaya modal dan dengan pendapatan akhir sama. Rumus dari cara menghitung BEP ada dua macam, yakni untuk menghitung BEP per unit dan BEP dalam rupiah.

Break Even Point atau BEP merupakan titik dimana jumlah pendapatan sama dengan jumlah pengeluaran atau biaya yang dikeluarkan untuk memproduksi barang/jasa atau yang disebut dengan titik impas.

Berbeda dengan Return of Investment (ROI), dimana berfungsi sebagai analisis seberapa efisiensi penggunaan modal yang dikeluarkan untuk menjalankan usaha, analisis BEP membantu bagaimana perusahaan bisa mengefisiensikan produksinya untuk mencapai laba yang optimal.

Terdapat empat komponen pembentuk perhitungan Break Even Point (BEP) yaitu biaya tetap, biaya variabel, harga jual, dan pendapatan

Perhitungan Break Even Point (BEP)

Break Even Point atau BEP umumnya dapat dihitung menggunakan tiga metode; metode persamaan, metode margin kontribusi dan metode grafik.

METODE PERSAMAAN

Rumus pertama digunakan untuk mengetahui berapa unit jumlah barang/jasa yang harus diproduksi untuk mencapai BEP yaitu:

BEP (unit) = Total Biaya Tetap (Fixed Cost) / (Harga Jual Per Unit Produk – Biaya variabel setiap unit produk

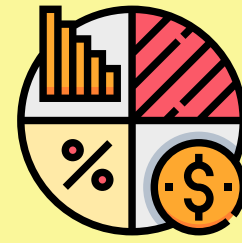
Rumus kedua adalah untuk mengetahui berapa rupiah nilai penjualan yang harus diterima untuk mendapatkan titik impas:

BEP (rupiah) = Total Biaya Tetap (Fixed Cost) / (1 – Biaya Variabel Setiap Unit Produk / Harga Jual Per Unit)

METODE KONTRIBUSI UNIT

Metode kontribusi unit merupakan metode berdasarkan jumlah margin kontribusi. Margin kontribusi sendiri adalah selisih antara pendapatan dari hasil penjualan dengan biaya variabel. Metode ini digunakan untuk mengetahui berapa keuntungan dari suatu produk yang berhasil dijual dengan mengukur hasil dari penjualan terhadap keuntungan.

PERHITUNGAN BEP (BREAK EVEN POINT)



METODE KONTRIBUSI UNIT

Metode kontribusi unit merupakan metode berdasarkan jumlah margin kontribusi. Margin kontribusi sendiri adalah selisih antara pendapatan dari hasil penjualan dengan biaya variabel. Metode ini digunakan untuk mengetahui berapa keuntungan dari suatu produk yang berhasil dijual dengan mengukur hasil dari penjualan terhadap keuntungan.

BEP (Unit) = Biaya Tetap / Margin Kontribusi per Unit

BEP = Biaya Tetap / (Harga Jual – Biaya variabel)

BEP (Satuan Rupiah) = Biaya Tetap / Rasio Margin Kontribusi

Keterangan :

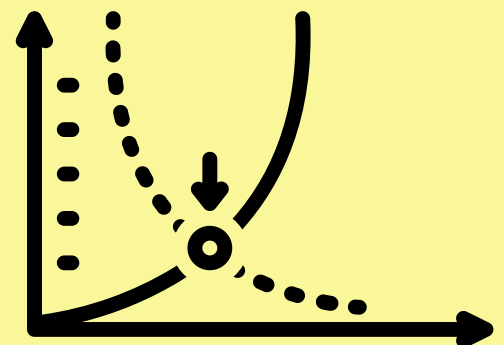
Margin kontribusi unit = Pendapatan – Biaya variabel (Variable Cost)

Rasio Margin Kontribusi = Margin Kontribusi / Penjualan

Break even point adalah posisi dimana perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak menderita kerugian. BEP atau titik impas sangat penting bagi manajemen untuk mengambil keputusan untuk menarik produk atau mengembangkan produk, atau untuk menutup anak perusahaan yang tidak menguntungkan.

Perhitungan Break Even Point (BEP)

Break Even Point atau BEP umumnya dapat dihitung menggunakan tiga metode; metode persamaan, metode margin kontribusi dan metode grafik.



TASK

TASKS

- Susun dan buat proyeksi keuangan dari bisnis anda secara lengkap
- Hitung Proyeksi Analisis Investasi untuk menilai PP, NPV dan IRR, serta uraikan penjelasan yang komprehensif
- Kemudian bisa di tambahkan dengan perhitungan Average Rate of Return (ARR), Return on Investmen (ROI)
- Format excell untuk menyusun Proyeksi keuangan terlampir dan dapat di download

THANKS





+6285280398108



Jl. Dharmawangsa No. 33,
Airlangga, Gubeng,
Surabaya 60286



inkubator@bpbrin.unair.ac.id



inkubatorunair



lpbi.unair.ac.id



startup Unair