

**ANALISIS PERHITUNGAN NET CASH IN FLOW UNIT APARTEMEN  
(STUDI KASUS PADA APARTEMEN XYZ TAHUN 2014)**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Akuntansi**



**ANJAS OKTAMI SUTIANA**

**1151002079**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
TAHUN 2019/2020**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikulip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Anjas Oktami Sutiana**

**NIM : 1151002079**

**Tanda Tangan**



**Tanggal : 8 Agustus 2019**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Tugas akhir ini diajukan oleh :

Nama : Anjas Oktami Sutiana  
NIM : 1151002079  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Judul Skripsi : Analisis Perhitungan Net Cash in Flow Apartemen  
(Studi Kasus Pada Apartemen XYZ Tahun 2014)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.**

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Rene Johannes, S.E., M.Si., M.M., (.....)

M.Si., Ak., C.A., C.M.P.A., CPA.

Penguji I : Dr. Jurica Lucyanda, S.E., M.Si. (.....)

Penguji II : Ade Suryana, SE. Ak, M.M. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 8 Agustus 2019

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi Program Studi Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Rene Johannes, SE., MSi., MM., MSi., Ak., CA., CPMA., CPA, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan Anjas dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih untuk semua semangat dan sudah mempercayai Anjas;
- (2) Bapak Ade Suryana, SE. Ak, M.M, selaku dosen pembahas yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan banyak masukan kepada penulis;
- (3) Bapak Tri Pujadi Susilo, S.E., M.M., Ak., CA, selaku Ketua Prodi Akuntansi Universitas Bakrie, dosen, dan penyemangat penulis. Masih selalu ingat di kepala penulis bagaimana bapak menyemangati penulis. “Yang sudah terjadi biarlah terjadi. Sekarang tinggal lanjutkan yang ada dan jadi yang terbaik. Bapak mengenal kamu adalah anak pintar.” Terima kasih banyak Pak Tri;
- (4) Bapak, Mamah, Bagas, dan Lintang yang selalu ada saat penulis merasa putus ada dan kelelahan. Untuk setiap kalimat yang menenangkan hati, selalu percaya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Untuk setiap malam-malam tanpa tidur yang dilewati penuh canda tawa dan untuk selalu mengatakan bahwa penulis adalah kebanggaan. Salah satu cita-cita bapak tercapai untuk punya anak sarjana. Juga segala himpunan doa mamah yang iyas percaya didengar Tuhan. *I love you! I'm so lucky to have you all as my family. I thank Allah every day for your existence.* Mah, Pak, *I did it*;

- (5) Mbah Tikno, Ema Imi, Nenek Sisik. Tanpa doa dan restu yang diberikan, penulis rasa penulis tidaklah juga bisa sampai sejauh ini. Terima kasih atas doa yang tulus ikhlas terus dipanjatkan sebagai bentuk kecintaan kepada cucu kesayangan kalian ini;
- (6) Ayu Diar Sari. Tidak banyak yang bisa penulis sampaikan. *My love for you just beyond word*. Terimakasih sudah mencintai penulis dengan sepenuh hati. Terimakasih sudah menjadi jawaban atas doa penulis;
- (7) #Berbi, kalian adalah group Line pertama yang ada di masa perkuliahan. *I never know how to describe you, but you guys need to know that I keep you guys a space on my heart. I never ever gonna forget our sweet memories. You guys beyond amazing. I love you so much*;
- (8) #Sentulable, yang mengisi 4 tahun masa perkuliahan dengan indah. Kalian tau bahwa kalian begitu berharga di kehidupan penulis. Kalian juga jadi alasan penulis tetap bertahan atas semua hal yang terjadi. *You guys will be missed. I love you guys eternally*;
- (9) Mba Novi Asti Lalasti. Mba, aku tidak tau bagaimana ceritanya jika hari itu kita tidak disempatkan semesta untuk bertemu. Untuk segala percakapan singkat kita hari itu, Mba tidak hanya meninggalkan rindu untuk adik. Terlebih Mba meninggalkan kepercayaan kepada adik bahwa adik mampu, bahwa adik bisa. Mba adalah satu-satunya yang percaya kala itu, dan ternyata itu adalah yang paling adik butuhkan. Terima kasih. Semoga Tuhan dan semesta akan selalu mendepak erat Mba dimanapun Mba berada;
- (10) Dwi Wahyu Wulandari yang selalu ada bagi penulis. Laras Setyaningrum yang begitu baik dan membahagiakan. Fahmi Luqman Abdullah yang sudah menjadi teman diskusi yang menyenangkan;
- (11) Shella Safira, Yudha Alfarisi, Andika Fajar Pratama. Kepada kalianlah penulis selalu merasa penuh kebahagiaan;
- (12) Ko Rico, Mami Dania, Ci Stefanie, Ci Devina, Ci Abel, Ko Jeffry, dan Kak Nadya Aulia. Kalian orang-orang baru yang hadir di kehidupan penulis. Tapi penulis yakin, ini bukan semata kebetulan. Allah Maha Baik mempertemukan penulis dengan manusia baik seperti kalian. *Thank you*

*for your kindness and presence. You make me feel very valuable as human being.*

- (13) Teman-teman satu angkatan Akuntansi Bakrie 2015 atas segala kebaikan dan perjuangan yang dilakukan bersama;

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 8 Agustus 2019

Penulis

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anjas Oktami Sutiana  
NIM : 1151002079  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Fee Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

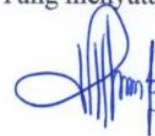
### **Analisis Perhitungan Net Cash in Flow Unit Apartemen (Studi Kasus Pada Apartemen XYZ Tahun 2014)**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 8 Agustus 2019

Yang menyatakan



(Anjas Oktami Sutiana)

(Anjas Oktami Sutiana)

## **Analisis Perhitungan Net Cash in Flow Unit Apartemen**

**(Studi Kasus Pada Apartemen XYZ Tahun 2014)**

Anjas Oktami Sutiana <sup>1</sup>

---

### **ABSTRAK**

Penelitian ini dilatarbelakangi karena perhitungan harga pokok produksi untuk penentuan Net Cash in Flow merupakan keputusan manajemen yang harus ditetapkan. Tanpa penerapan standar akuntansi yang benar dalam menentukan Net Cash in Flow suatu apartemen, akan timbul dua kemungkinan yaitu harga jual yang lebih tinggi maupun yang lebih rendah. Dengan harga jual yang lebih rendah, tidak menutup kemungkinan pemilik usaha akan mengalami kerugian. Yang juga akan berdampak pada kebangkrutan dan kesulitan dalam pengembangan usaha.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan Apartemen XYZ dari segi teknis dan finansial. Segi teknis, digunakan standar zoning berupa KDB dan KLB. Sedangkan dari segi finansial, menganalisis Net Cash Inflow per unit apartemen dengan analisis Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR). Pendekatan yang dilakukan adalah metode kualitatif dengan teknik penelitian deskriptif. Subjek dari penelitian ini adalah Apartemen XYZ. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, dokumentasi dan studi kepustakaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini, yaitu menghitung nilai Net Cash Inflow, NPV dan IRRnya. Selanjutnya menganalisis apakah proyek ini layak (*feasible*) atau tidak. Penelitian ini khususnya untuk mengevaluasi penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya.

**Kata kunci:** Net Cash Inflow, NPV, IRR, studi kelayakan.

---

<sup>1</sup> Student of Accounting Program, Universitas Bakrie



**Analysis of Calculation Net Cash Inflow Unit Apartment  
(Case Studi of XYZ Apartment in 2014)**

Anjas Oktami Sutiana <sup>2</sup>

---

***ABSTRACT***

*The background of this research is because the calculation of the cost of production for determining the cost per unit is a management decision that must be determined. Without the correct application of accounting standards in determining the cost per unit of an apartment, two possibilities will arise, namely higher and lower selling prices. With a lower selling price, it is possible for business owners to suffer losses. Which will also have an impact on bankruptcy and difficulties in business development.*

*The purpose of this study was to determine the feasibility of XYZ Apartment construction projects in terms of technical and financial. Technical aspects, standard zoning is used in the form of KDB and KLB. While in terms of finance, analyzing Net Cash Inflow per apartment unit by analysis of Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). The approach taken is a qualitative method with descriptive research techniques. The subjects of this study were XYZ Apartments. The data sources used are primary and secondary data. Data collection techniques used were observation, documentation and literature study. The data analysis technique in this study is to calculate the Net Cash Inflow value, NPV and IRR. Next, analyze whether the project is feasible (feasible) or not. This research is specifically to evaluate research that has been done before.*

**Keyword:** *Net Cash Inflow, NPV, IRR, feasibilities study*

---

<sup>2</sup> Student of Accounting Program, Universitas Bakrie

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR BAGAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Fokus Penelitian .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Rumusan Masalah.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Tujuan Penelitian.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.1 Manfaat Teoritis.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.2 Manfaat Praktis .....</b>	<b>10</b>
<b>BAB II.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Definisi Konsep dan Review Pendekatan Teori .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1 Pengertian Biaya .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.2 Hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayai.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.3 Hubungannya Perilaku Biaya Dengan Perubahan Volume Kegiatan.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.4 Jangka waktu pemanfaatannya.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.5 Metode Pengumpulan Biaya Produksi .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.6 Metode Penentuan Biaya Produksi .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.7 Konsep Akunting Biaya .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.7.1 Perencanaan .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.7.2 Pengendalian .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1.8 Klasifikasi biaya .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1.8.1 Objek biaya.....</b>	<b>22</b>

2.1.8.2	Perilaku biaya .....	22
2.1.8.3	Periode akuntansi .....	25
2.1.8.4	Fungsi manajemen atau jenis kegiatan fungsional. ....	26
2.1.9	Studi Kelayakan .....	27
2.1.9.1	Aspek-aspek Studi Kelayakan.....	29
2.1.9.2	Net Cash Flow .....	31
2.1.9.3	Net Present Value (NPV).....	33
2.1.9.4	Internal Rate of Return (IRR) .....	34
2.1.9.5	Expected Return .....	35
2.2	Kerangka Pemikiran .....	36
<b>BAB III.....</b>		<b>38</b>
3.1	Metode Penelitian.....	38
3.2	Objek Penelitian .....	41
3.3	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data .....	41
3.4	Instrumen Penelitian.....	42
3.5	Teknik Analisis Data .....	42
3.6	Pengujian Keabsahan Data.....	45
<b>BAB IV .....</b>		<b>48</b>
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian.....	48
4.1.1.	Gambaran Umum Perusahaan .....	48
4.1.2.	Gambaran Umum Proyek.....	49
4.1.3.	Tonggak Sejarah .....	49
4.1.4.	Visi, Misi, Filosofi, dan Budaya Perusahaan.....	51
4.1.5.	Struktur Organisasi .....	53
4.2	Temuan Penelitian .....	54
4.2.1	Analisa Teknis .....	54
4.2.2	Analisa Finansial .....	54
4.2.3	Studi Kelayakan .....	56
4.3	Pembahasan.....	57
4.3.1	Analisa Teknis .....	57
4.3.1.1	Analisa Luasan Bangunan.....	58
4.3.1.2	Analisa Luasan Area Parkir .....	59
4.3.2	Analisa Finansial .....	60
4.3.2.1	Pendapatan .....	61

4.3.2.2	Pengeluaran .....	64
4.3.2.3	Biaya Penyusutan/Depresiasi .....	72
4.3.3	Analisa Suku Bunga (Expected Return).....	73
<b>BAB V</b>	.....	<b>75</b>
<b>5.1</b>	<b>Simpulan.....</b>	<b>75</b>
<b>5.2</b>	<b>Saran.....</b>	<b>77</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>79</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.2 Pola Perilaku Biaya Tetap.....	24
Gambar 2.3 Pola Perilaku Biaya Semi Variabel.....	25
Gambar 2.4 Kerangka Pemikiran.....	36
Tonggak Sejarah Perusahaan.....	47

**DAFTAR GRAFIK**

Grafik 5 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Demand/Hunian Properti Komersial...2  
 Grafik 6 Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand/Hunian Properti Komersial.....2  
 Grafik 6 Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand/Hunian Properti Komersial.....3  
 Grafik 3 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Supply Properti Komersial.....4  
 Grafik 4 Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Properti Komersial.....5  
 Grafik 4 Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Properti Komersial.....5  
 House Price: YoY: Quarterly: Indonesia.....7  
 NN: BIS: Nominal Residential Property Price Indeks: 2010 =100: Indonesia.....8  
 Gambar 2.1 Pola Perilaku Bahan Baku Langsung Sebagai Biaya Variabel.....23

**DAFTAR TABEL**

Credit Rating Indonesia.....	6
Tabel 4.1 Analisa Luasan Area Parkir.....	58
Tabel 4.2 Biaya Investasi Apartemen XYZ.....	59
Table 4.3 Rekapitulasi Pendapatan.....	61
Tabel 4.4 Total Daya Listrik Untuk Pencahayaan Koridor.....	62
Tabel 4.5 Kebutuhan Listrik Pencahayaan Kantor Manajemen.....	63
Tabel 4.6 Total Daya Listrik Untuk Pompa Air Bersih.....	63
Tabel 4.7 Total Daya Listrik Untuk Elevator .....	64
Tabel 4.8 Total Daya Listrik Untuk Air Conditioner (AC).....	65
Tabel 4.9 Kebutuhan Air.....	65
Tabel 4.10 Biaya Tetap Kebutuhan Air.....	66
Tabel 4.11 Gaji Karyawan Pengelola Apartemen XYZ.....	66
Tabel 4.12 Rekapitulasi Biaya Operasional Apartemen Per Tahun.....	67
Tabel 4.13 Biaya Operasional Apartemen XYZ.....	67
Tabel 4.14 Biaya Pemeliharaan Apartemen XYZ.....	68
Tabel 4.15 Biaya Replacement Apartemen XYZ.....	68
Tabel 4.17 Tingkat Depresiasi Gedung Manajemen Apartemen XYZ.....	69
Tabel 4.18 Tingkat Depresiasi Mobil Operasional Apartemen XYZ.....	69
Tabel 4.19 Penilaian Kelayakan Investasi.....	70

**DAFTAR BAGAN**

Diagram 2 Aspek Studi Kelayakan Bisnis.....31  
Diagram Struktur Organisasi.....51