

**FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN PENGUSAHA DALAM
PENYEWAAN KONSESIONER PADA PT. ANGKASA PURA II**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Kepada Pembimbing Tugas Akhir Program Studi Manajemen
(D-III) Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Ahli Madya*



Oleh

**REZA ELVASONA
15509/2009**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN D-III
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGRI PADANG
2012**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

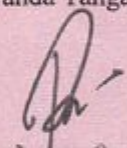
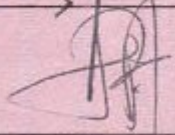
FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN PENGUSAHA DALAM PENYEWAAN KONSESIONER PADA PT. ANGKASA PURA II

Nama : Reza Elvasona
NIM / BP : 15509 / 2009
Program Studi : Manajemen Perdagangan (DIII)
Fakultas : Ekonomi

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Manajemen Perdagangan (DIII) Fakultas Ekonomi
Universitas Negeri Padang

Padang, Agustus 2012

Tim Penguji

Nama		Tanda Tangan
1. Perengki Susanto, SE, M.Sc	(Ketua)	
2. Rahmiati, SE, M.Sc	(Anggota)	
3. Dina Patrisia SE, M.Si, Ak	(Anggota)	

ABSTRAK

Reza Elvasona, 2009 : Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan Pengusaha Dalam Penyewaan Konsesionaler Pada PT. Angkasa Pura II

Pembimbing : Perengki Susanto, SE,M.Sc

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan pengusaha untuk menyewa ruang di lingkungan Bandara Internasional Minangkabau. Penelitian ini menggunakan suatu variabel yaitu penyewaan ruangan. Dalam penyewaan, para penyewa mengalami beberapa masalah dalam hal menyewa, baik itu masalah dari modal maupun masalah dari tempat sewa.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian statistik deskriptif yaitu tujuan penelitian menjelaskan dan menggambarkan tentang faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam menyewa pada PT. Angkasa Pura II.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Keamanan dan Kenyamanan, rata-rata tingkat capaian responden (TCR) 45.62%. Sistem Sewa, rata-rata tingkat capaian responden (TCR) 33.75%. Prospek, rata-rata tingkat capaian responden (TCR) 28.31%. Toleransi dan Tanggung Jawab, rata-rata tingkat capaian responden (TCR) 57.01%. Kerja Sama, rata-rata tingkat capaian responden (TCR) 71.1%. Dengan pencapaian rata-rata (TCR) 78.61% maka dapat diketahui bahwa pertimbangan pengusaha dalam penyewaan pada PT. Angkasa Pura II berada pada kategori **Cukup**.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan berkatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul **“Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan Pengusaha Dalam Penyewaan Konsesionaler Pada PT. Angkasa Pura II ”**. Maksud dari penyusunan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dalam menyelesaikan Diploma III (DIII) pada program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Rasa terima kasih yang tulus penulis ucapkan kepada Perengki Susanto, SE. M, Sc. selaku pembimbing yang telah memberikan ilmu, pengarahan, perhatian, dan waktunya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Selanjutnya tidak lupa pula penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga karya ilmiah ini dapat diselesaikan, terutama kepada;

1. Bapak Prof. Dr. Yunia Wardi, Drs, M.Si selaku dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang, yang telah menyediakan fasilitas dan kemudahan untuk menyelesaikan tugas akhir.
2. Bapak Perengki Susanto, SE. M.Sc selaku Ketua Program Studi, Bapak Ramel Yanuarta RE, SE. M.S.M dan Ibu Charoline Cheisviyanny, SE. M.Si.Akt selaku Sekretaris Program Studi dan Staf Tata Usaha Program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan bantuan administrasi dan membantu kemudahan dalam penelitian dan penulisan tugas akhir ini.
3. Bapak Ramel Yanuarta RE, SE selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu dengan ikhlas dan tulus memberikan bimbingan akademik.
4. Bapak dan Ibu, Staf Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan ilmu dalam penulisan karya ilmiah ini, serta kepada karyawan dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah membantu di bidang administrasi.

5. Bapak dan Ibu Staf Perpustakaan Universitas Negeri Padang dan Ruang Baca Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan penulis kemudahan dalam mendapatkan bahan perkuliahan dan karya ilmiah.
6. Kepada PT. Angkasa Pura II, saya sangat berterima kasih atas pemberian datanya untuk tugas akhir saya.
7. Teristimewa penulis ucapkan pada orang-orang yang disayangi, Papa (Mardison), Mama (Eli Juswati), kakak Dx Elvasona dan adik Rio Elvasona, yang mana telah memberikan beribu ribu semangat kepada penulis baik dukungan secara moril maupun materil, dan kepada seluruh keluarga besar lainnya, penulis mengucapkan banyak terima kasih.
8. Dan teristimewa juga penulis ucapkan kepada Khairul Abdi S,Pd yang telah menyemangati penulis dalam penyusunan TA ini.
9. Dan lebih teristimewa lagi kepada teman-teman seangkatan 2009, yang telah memberikan saran dan ketenangan pikiran dalam pembuatan TA ini.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan menjadi kebaikan dan diberkati oleh Allah SWT. Akhirnya segala kekurangan dalam tulisan ini agar menjadi perhatian bagi peneliti berikutnya.

Padang, Juli 2012

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penyewaan <i>Leasing</i>	
1. Pengertian.....	7
2. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam <i>Leasing</i>	8
3. Jenis – Jenis <i>Leasing</i>	9
4. Kegiatan <i>Leasing</i>	10

5. Perjanjian <i>Leasing</i>	19
6. Biaya- Biaya yang Dikeluarkan Dalam <i>Leasing</i>	20
7. Prosedur Permohonan <i>Leasing</i>	20
8. Sangsi – Sangsi <i>Leasing</i>	22

BAB III PENDEKATAN PENELITIAN

A. Bentuk Penelitian.....	40
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	40
C. Rancangan Penelitian	41
1. Jenis Penelitian	41
2. Objek Penelitian	41
3. Sumber Data	41
4. Instrumen Penelitian	41
5. Teknis Analisis	42

BAB IV PEMBAHASAN

A. Profil Perusahaan	
1. Sejarah Perusahaan PT. Angkasa Pura II	45
2. Visi dan Misi Perusahaan PT. Angkasa Pura II	46
3. Moto Perusahaan	47
4. Struktur Organisasi Perusahaan PT. Angkasa Pura II	47

B. Pembahasan	
1. Hasil Penelitian	62
2. Pengolahan Data	64

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	77
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Tabel Rekapitulasi Pendapatan Para Konsesionaler	4
2. Daftar Skala Jawaban.....	42
3. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	62
4. Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Menyewa	63
5. Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan	64
6. Distribusi Frekuensi	65
7. Distribusi Frekuensi Indikator Pertama	65
8. Distribusi Frekuensi Indikator Kedua	67
9. Distribusi Frekuensi Indikator Ketiga.....	69
10. Distribusi Frekuensi Indikator Keempat	71
11. Distribusi Frekuensi Indikator Kelima.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Halaman
Struktur Organisasi PT. Angkasa Pura II	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Kuesioner Penelitian
2. Tabulasi Data Penelitian
3. Tabel Frekuensi Distribusi
4. Foto Penulis Dengan Salah Satu Penyewa di PT. Angkasa Pura II
5. Daftar Riwayat Hidup

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Suatu perusahaan dalam melaksanakan kegiatannya, akan berusaha menciptakan kenyamanan dan keamanan dari perusahaannya. Kenyamanan yang diciptakan oleh perusahaan akan menciptakan hasil yang optimis. Satu hal yang harus diperhatikan bersama yaitu keberhasilan dari suatu perusahaan untuk mencapai tujuan para penyewanya tergantung pada kemajuan teknologi, dan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.

Faktor yang diperhatikan oleh para penyewa dari perusahaan tersebut merupakan hal penting dalam menyewa, baik itu menyewa ruang atau tempat pada suatu perusahaan. Untuk menciptakan hasil penyewaan pada suatu perusahaan, maka perusahaan dalam mencapai tujuannya, harus memberikan pelayanan yang baik kepada para penyewa pada perusahaannya.

Dewasa ini penyewaan dalam suatu perusahaan kian menurun karena disebabkan oleh berbagai macam faktor yang mempengaruhi ketidakpuasan para penyewa dalam suatu perusahaan.. Beberapa faktor dapat dilihat yaitu keamanan dan kenyamanan tempat usaha dari perusahaan kurang diperhatikan. Kemudian, sistem penyewaan yang ditetapkan perusahaan kurang disetujui para penyewa. Selanjutnya prospek yang dari biaya sewa tergantung dari event penjualan.

Keberadaan suatu Bandara selain sebagai pintu gerbang masuk atau keluar dari suatu negara juga merupakan simbol prestise suatu daerah atau negara yang

akan dikenal atau dikenang oleh para penumpang baik domestik atau Internasional yang datang dan pergi menggunakan pesawat udara.

PT. Angkasa Pura II merupakan salah satu BUMN yang diserahi tugas oleh pemerintah untuk mengelola jasa kebandarudaraan dan jasa pelayanan lalu lintas udara di kawasan barat Indonesia sejak tahun 1984. Sumber pendapatan PT. Angkasa Pura II, pada dasarnya dikelompokkan menjadi dua yaitu pendapatan yang berasal dari sektor *Aeronautika* dan *non Aeronautika*. Salah satu pendapatan *non Aeronautika*, selain yang bersumber dari sewa ruangan, sewa tanah, sewa reklame, dan parkir kendaraan adalah pendapatan dari konsesi usaha, sedangkan *Aeronautika* membahas tentang semua jasa penerbangan.

Untuk menjadi perusahaan yang terbaik, PT. Angkasa Pura II dalam melakukan kegiatan usaha sewa dalam penunjang Bandar Udara Internasional Minangkabau, salah satunya dalam bidang usaha yang dilakukan oleh mitra usaha/ konsesional, yang mana para konsesional mengambil jasa dari *Non Aeronautika* yaitu pada sewa ruangan yang ada pada Lingkungan Bandara Internasional Minangkabau, hal itu harus ditimbang dengan penyewaan yang memuaskan kepada mitra usaha/konsesional tersebut.

Penyewaan itu sendiri merupakan suatu kesepakatan antara dua belah pihak, yang mana pihak pertama bersedia menyerahkan bendanya kepada orang lain atau kepada pihak kedua untuk menikmati manfaat dari barang tersebut, dalam jangka waktu tertentu, pihak kedua memberikan sejumlah uang yang telah disepakati.

Pada jasa *non Aeronautika*, didalamnya ada menyebutkan tentang sumber sewa dari penyewaan ruangan, fasilitas penyewaan ruangan yang ada tersebut dijalankan melalui beberapa prosedur, karena fasilitas yang disediakan tersebut resmi dari PT. Angkasa Pura II. Penyewaan tempat yang disewakan mengalami pertimbangan dari pihak yang bersangkutan. Dalam kondisi persaingan yang tetap hal utama yang harus diprioritaskan oleh perusahaan adalah kepuasan dari konsesionaler. Konsesionaler adalah pihak yang menyewa ruang atau tempat pada PT. Angkasa Pura II. Di mana ruangan yang akan disewa oleh konsesionaler tersebut digunakan untuk transaksi jual beli. Yang mana istilah konsesionaler ini hanya dipakai pada lingkungan Angkasa Pura II saja.

PT. Angkasa Pura II, mempunyai ruangan yang akan disewakan sebanyak 45 ruangan, 40 sudah terisi dan 5 masih kosong. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan pengusaha dalam menyewa di PT. Angkasa Pura II, penulis menyebarkan kuisioner sebanyak 30 kepada para penyewa, dan para penyewa yang sudah mengisi ruangan sewa tersebut telah mengisi kuisioner yang telah disebarkan.

Berikut ini data Rekapitulasi pendapat para konsesionaler PT. Angkasa Pura II, periode Mei 2011

Tabel 1. Rekapitulasi Pendapatan Para Konsesional

NO	Nama Perusahaan	Bidang Usaha	Pendapatan Perbulan
1	Uwan Mini Market	Mini Market	Rp 30.000.000
2	CV. Corry Handayani	Store	Rp 26.000.000
3	UD. Suhaimi	Mini Market	Rp 55.000.000
4	UD. Suhaimi (equator)	Mini Market	Rp 30.000.000
5	CV. Bunga Grafika	Mini Market	Rp 43.000.000
6	CV. Budi	Mini Market	Rp 35.000.000
7	CV. Budi II	Mini Market	Rp 30.000.000
8	Cafetaria Juita	Mini Market	Rp 37.500.000
9	Prima Jaya Pantes/CKF	Garment	Rp 25.000.000
10	Prima Jaya Pantes/Polo	Garment	Rp 35.000.000
11	Sonya Rapi Salon	Salon	Rp 15.000.000
12	Coca-Cola	Minuman	Rp 10.000.000
13	PT. Periscope	Mini Market	Rp 30.000.000
14	Indah Collection Market	Mini Market	Rp 21.000.000
15	Bustamy Agency	Media Umum	Rp 7.500.000
16	Rainbow Ice Cream	Ice Cream	Rp 16.500.000
17	Ice Cendol (IDOL)	Ice Cendol	Rp 8.600.000
18	Gafanar Tujuh Mahkota	Snack Bar	Rp 30.000.000
19	Merah Delima	Batu Permata	Rp 25.000.000
20	Raiyhan Ilhami	Mini Market	Rp 25.000.000
21	Nirwana Persada	Media Bacaan	Rp 30.000.000
22	PT. Aci	Ex. Lounge	Rp 85.000.000
23	Restoran Suhaimi	Restoran	Rp 45.000.000
24	Tunas Aras Resto	Restoran	Rp 45.000.000
25	Tunas Atas Resto 2	Restoran	Rp 47.500.000
26	Bunga Jaya Restoran	Restoran	Rp 25.000.000
27	Boer Souvenir	Souvenir	Rp 30.000.000
28	Fatimah Sayuti	Souvenir	Rp 30.000.000
29	Handry Craft	Souvenir	Rp 15.000.000
30	Abimanyu Dewata	Restoran	Rp 100.000.000

Sumber : PT. Angkasa Pura II (2012)

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan hasilnya dituangkan dalam laporan tugas akhir ini dengan judul : **“FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN**

PENGUSAHA DALAM PENYEWAAN KONSESIONER PADA PT. ANGKASA PURA II”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya apa saja faktor yang dipertimbangkan pengusaha dalam memilih penyewaan konsesionaler pada PT. Angkasa Pura II ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan pengusaha untuk memilih penyewaan di PT. Angkasa Pura II.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan ini adalah :

1. Bagi penulis, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Diploma (DIII), peneliti ini merupakan usaha untuk meningkatkan kemampuan berfikir melalui TA yang dibuat, dan untuk menerapkan penulis untuk menerapkan teori-teori yang sudah dipelajari selama perkuliahan.
2. Bagi PT. Angkasa Pura II, diharapkan nantinya penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan untuk melakukan evaluasi dan kebijakan untuk

mengambil keputusan untuk menyewakan fasilitas apa pun yang ada di PT. Angkasa Pura II, baik itu dalam jasa *Aeronautika* maupun non *Aeronautika*.

3. Bagi Pembaca, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan pembaca mengenai penyewaan fasilitas ruangan untuk konsesional. Sehingga dapat digunakan untuk penelitian selanjutnya.