



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI STUDI KASUS
PEMBANGUNAN RUNWAY BARU PADA BANDARA
INTERNASIONAL SUPADIO PONTIANAK**

TESIS

**Diajukan Untuk Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar
Magister Manajemen
Konsentrasi Manajemen Keuangan**

Oleh:

ENDANG SAPTAWATI

NPM : 1210921014

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAKARTA
2014**

PERNYATAAN ORISINILITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa di dalam tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsure-unsur jiplakan, saya bersedia tesis dibatalkan serta diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU nomor 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 pasal 7).

Jakarta, Agustus 2014

Mahasiswa



Endang Saptawati

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Endang Saptawati
NRP : 121.0921.014
Fakultas : Pascasarjana
Program Studi : Magister Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti None Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**"ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI STUDI KASUS PEMBANGUNAN
RUNWAY BARU PADA BANDARA INTERNASIONAL SUPADIO
PONTIANAK"**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di: Jakarta
Pada Tanggal: 05 Agustus 2014

Yang menyatakan,



Endang Saptawati

TESIS

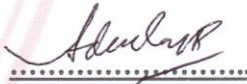


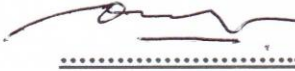
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
STUDI KASUS PEMBANGUNAN RUNWAY BARU
PADA BANDARA INTERNASIONAL SUPADIO PONTIANAK

Disiapkan dan disusun oleh:

ENDANG SAPTAWATI

NPM : 121.0921.014

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal: 15 Agustus 2014

PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
Dr. Ir. Adella H.S., M.Si.	Ketua Penguji	
Prof. Dr. Said Djamaluddin, Ph.D	Penguji I	
Dr. JP Sitanggang	Penguji II	
Dr. Darlius, SE, MM	Penguji III	

TESIS

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
STUDI KASUS PEMBANGUNAN RUNWAY BARU
PADA BANDARA INTERNASIONAL SUPADIO PONTIANAK**

Disiapkan dan disusun oleh:

ENDANG SAPTAWATI

NPM : 121.0921.014

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal: 15 Agustus 2014
Maka dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing I

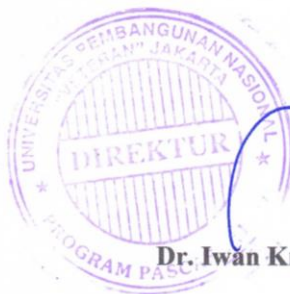
Pembimbing II

Prof. Dr. Said Djameluddin, Ph.D

Dr. J.P. Sitanggang

Jakarta, Agustus 2014

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta
Program Pascasarjana



Direktur

Dr. Iwan Kresna Setiadi, SE, MM

Plh. Kaprogdi

Dr. Ir. Adella H.S., M.Si.

ABSTRAK

Endang Saptawati, NPM 121.0921.014, Analisis Kelayakan Investasi Pada Studi Kasus Pembangunan Runway Baru Pada Bandara Internasional Supadio Pontianak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan bandara ditinjau dari kelayakan finansial dengan menggunakan *metode Payback Period, Discounted Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate Of Return* dan *Modified Internal Rate of Return*. Data-data yang digunakan merupakan data laporan keuangan dari PT (Persero) Angkasa Pura II dan data dari hasil perencanaan studi rencana induk, antara lain berupa data prakiraan pergerakan penumpang, data prakiraan pergerakan pesawat dan data prakiraan pergerakan kargo. Data lain yang digunakan adalah data suku bunga bank yang dalam kasus ini diambil dengan nilai 17% hal ini berdasarkan kebijakan suku bunga di pasaran. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian investasi dengan metode *metode Payback Period, Discounted Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate Of Return* dan *Modified Internal Rate of Return* dapat menjadikan suatu keputusan bahwa pembangunan runway baru bandara Internasional Supadio Pontianak layak dibangun.

Kata Kunci : *Payback Period (PP), Discounted Payback Period, Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate Of Return (IRR) dan MIRR.*

ABSTRACT

Endang Saptawati, NPM 121.0921.014, Investment Feasibility Study Analysis a Case Study Development On New Runway At Supadio International Airport Pontianak The objective of study is to determine the feasibility of the airport in terms of financial feasibility by using Payback Period, Discounted Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate Of Return and Modified Internal Rate of Return. All data that used in this study was the data from the financial statements of PT (Persero) Angkasa Pura II and the data from the planning results of the master plans study, which include the data forecast of passenger movements, aircraft traffic data forecast and forecast data of cargo movement. Other data that used is the bank interest rate, in this case were taken by 17%, This rate is taken based on the market interest rate policy. This study results showed that the assessment of investment by using the method Payback Period, Discounted Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate Of Return and Modified Internal Rate of Return could be used as feasible justification construction on development of a new runway Pontianak Supadio International Airport.

Key Words : Payback Period (PP), Discounted Payback Period, Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate Of Return (IRR) and MIRR.

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas karunia dan hidayahNya sehingga penyusunan tesis yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Studi Kasus Pembangunan Runway Baru Bandara Supadio-Pontianak” sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Manajemen Konsentrasi Manajemen Keuangan Program Pasca Sarjana Universitas Pembangunan Nasional (UPN) “Veteran” Jakarta dapat diselesaikan dengan baik.

Maksud serta tujuan penulisan tesis ini adalah untuk menyusun proyeksi arus kas masuk, arus kas keluar suatu proyek di estimasi dengan tepat akibat adanya pendapatan dan besarnya biaya operasi yang berubah – ubah, serta menentukan biaya modal dalam perhitungan penganggaran modal dan waktu yang diperlukan dalam pengembalian investasi. Dimana bandara Pontianak ini berada dibawah operator PT (Persero) Angkasa Pura II yang merupakan BUMN yang harus melihat semua faktor dalam berinvestasi.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi.

Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Koesnadi Kardi, M.Sc, RCDS, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Dr. Iwan Kresna Setiadi, SE, MM, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Ibu Dr. Ir. Adella Hotnyda Siregar, M.Si, selaku Wakil Direktur Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Prof. Dr. Said Djamaluddin, selaku Kepala Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta dan selaku Dosen Pembimbing I
5. Bapak Dr. J. P. Sitanggang, SE, ME, selaku Dosen Pembimbing II
6. Bapak Ir. Chandra Dista Wiradi, selaku GM Bandara Supadio Pontianak

7. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 68 Program Pasca Sarjana UPN”Veteran” Jakarta.
8. Mami,Suami,dan Anak-anakku tercinta yang selalu memberikan dukungan ,doa dan semangat untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Harlan Mardite SH.MH, Drs.Widyanto Lukito, Heru Santoso, ST serta Martini Setyati SE selaku sahabat-sahabat tersayang yang selalu memberikan semangat, motivasi, dukungan dan doa, sehingga penulis terpacu untuk menyelesaikan tesis ini.
10. Ibu Ir. Sri Idayati,Msc, selaku pimpinan yang telah memberikan kelonggaran waktu kerja dan membantu dalam penyelesaian tesis ini.
11. Bapak Ir. Trijoko Winarno, selaku pimpinan yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan kuliah di program Pasca Sarjana Universitas Pembangunan Nasional”Veteran” Jakarta.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Akhirnya, penulis serahkan tesis ini kepada seluruh pembaca untuk memberikan pengetahuan pembiayaan pembangunan konstruksi di suatu bandara. Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Jakarta, Agustus 2014

Penulis

Endang Saptawati



RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 12 April 1969 dari pasangan Almarhum Soeparno Sastrodiwiryono, BA dan Siti Andamari. Penulis adalah anak keenam dari tujuh bersaudara. Menikah dengan Ijus Jusuf Syarifuddin dan memiliki 3 (tiga) orang putra, Bagas Muhammad Iqbal, Panji Muhammad Fachsya dan Galuh Muhammad Syafa Rizqy.

Riwayat Pendidikan :

1. Sekolah Dasar Negeri Kayu Putih II, Jakarta Timur, Lulus tahun 1981.
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri 92, Jakarta Timur, Lulus tahun 1984.
3. Sekolah Menengah Atas Negeri 21, Jakarta Timur, Lulus tahun 1987.
4. Universitas Pancasila, Fakultas Teknik, Jurusan Sipil Transportasi, Lulus tahun 1993.
5. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Program Studi Magister Manajemen, Konsentrasi Manajemen Keuangan sejak tahun 2013.

Riwayat Pekerjaan :

1. Site Engineer PT Bakrie Brothers Indonesia, pada proyek Bangunan Limbah PT Semen Cibinong, Cibinong Bogor, Tahun 1993 – 1994.
2. Karyawan Kontraktor PT Nuraniguna, Jakarta, Tahun 1994-1996
3. Staf Pengajar Fakultas Teknik Sipil Universitas Pancasila, Jakarta, Tahun 1998 - 2002
4. Karyawan Konsultan Perencana PT Tridaya Pamurtya, Jakarta, Tahun 1999-2006

5. Direktur Infrastruktur Konsultan Perencana PT Tridaya Pamurtya, Jakarta, Tahun 2006-2013
6. Karyawan Konsultan Perencana PT Wiratman, Jakarta, Tahun 2013 sampai dengan sekarang.

Jakarta, Agustus 2014

Mahasiswa

Endang Saptawati

MOTTO

Man Jadda Wa Jada

“Siapa bersungguh-sungguh maka dia pasti berhasil....”

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	ii
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	viii
RIWAYAT HIDUP.....	x
MOTTO	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENYAJIAN MASALAH PENELITIAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4. Perumusan Masalah	6
1.5. Tujuan dan Kegunaan penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
2.1. Hasil Penelitian Yang Relevan	8
2.2. Teori Yang Mendukung	12
2.3. Kerangka Pemikiran	38
2.4. Rumusan Hipotesis	40
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Definisi Operasional	41
3.2 Pengukuran Variabel	41
3.3 Teknik Penentuan Sampel	41
3.4 Teknik Pengumpulan Data	42
3.5 Teknik Analisis Dan Uji Hipotesis	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Deskripsi Obyek Penelitian	44
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	47
4.3 Analisis Dan Pengujian Hipotesis	52
4.4 Pembahasan	73
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	74
5.2 Saran	74
5.3 Implikasi	75
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4 1	Data Angkutan Udara Bandara Supadio Pontianak	48
Tabel 4 2	Data Prakiraan Penumpang	51
Tabel 4 3	Prakiraan Pergerakan Pesawat Bandara Supadio	52
Tabel 4 4	Data Besaran Tarif dan Kenaikan Tarif	53
Tabel 4 5	Prakiraan Tarif PJP2U dan PJP4U	54
Tabel 4 6	Prediksi Pelayanan Jasa Penumpang Pesawat (PJP2U)	56
Tabel 4 7	Penerimaan Jasa Non Aeronautika	58
Tabel 4 8	Lanjutan Penerimaan Non Aeronautika	59
Tabel 4 9	Biaya Pengeluaran	61
Tabel 4 10.	Lanjutan Biaya Pengeluaran	62
Tabel 4 11.	Rencana Biaya Pembangunan Runway Baru	63
Tabel 4 12.	Nilai Penyusutan Investasi Bandara	64
Tabel 4 13.	Lanjutan Nilai Penyusutan Investasi Bandara	65
Tabel 4 14.	Proyeksi Arus Kas	67
Tabel 4 15.	Lanjutan Proyeksi Arus Kas	68
Tabel 4 16.	Analisa Net Present Value dan Profitability Indeks	71
Tabel 4 17.	Lanjutan Analisa Net Present Value dan Profitability Indeks	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Runway Baru	39
Gambar 4.1	Struktur Organisasi PT Angkasa Pura II (Persero) Cabang Supadio Pontianak	46

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Gambar Lay out Bandara Supadio

Lampiran 2. Gambar Konstruksi Runway Baru Bandara Supadio