

**ANALISA PROSES SEWA DAN REVENUE SHARING  
PADA NON AERONAUTICAL PT ANGKASA PURA I  
BANDARA SAM RATULANGI MANADO**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Terapan Manajemen (S.Tr.M)  
Pada Program Studi Manajemen Bisnis*

Oleh

**ESRA VALINSIA PUSUNG**

**NIM. 20053098**

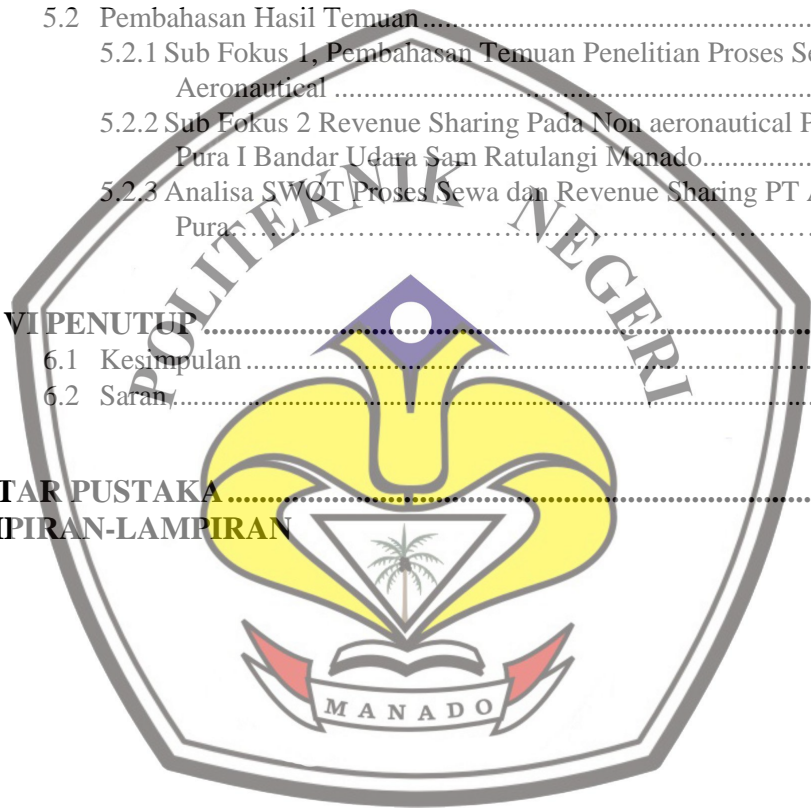


**POLITEKNIK NEGERI MANADO  
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN BISNIS  
2024**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>BIOGRAFI .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	4
1.3 Fokus dan Sub Fokus Penelitian.....	4
1.4 Pembatasan Masalah .....	5
1.5 Rumusan Masalah .....	5
1.6 Tujuan Penelitian.....	5
1.7 Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS.....</b>	<b>7</b>
2.1 Landasan Teori.....	7
2.2 Kerangka Pemikiran Teoritis .....	7
2.3 Hasil Penelitian yang Relevan.....	19
2.4 Alur Pikir .....	22
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	23
3.2 Latar Penelitian.....	23
3.3 Metode dan Jenis Penelitian .....	23
3.4 Jenis Data dan Prosedur Pengumpulan Data .....	24
3.5 Informan .....	25
3.6 Prosedur Analisis Data.....	28
3.7 Pemeriksaan Keabsahan Data.....	29
3.7.1 Kredibilitas.....	29
3.7.2 Transferabilitas .....	30
3.7.3 Dependabilitas.....	31
3.7.4 Konfirmabilitas .....	31

<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....</b>	<b>32</b>
4.1 Sejarah Singkat PT Angkasa Pura I.....	32
4.2 Sejarah Singkat Bandar Udara Sam Ratulangi Manado .....	34
4.3 Visi, Misi dan Tata Nilai Perusahaan PT Angkasa Pura I .....	35
4.4 Logo Perusahaan PT Angkasa Pura I.....	37
4.5 Struktur Organisasi PT Angkasa Pura I.....	39
4.6 Uraian Pekerjaan.....	40
<b>BAB V TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
5.1 Temuan Penelitian .....	46
5.1.1 Sub Fokus Proses Sewa.....	46
5.1.2 Sub Fokus <i>Revenue Sharing</i> .....	50
5.2 Pembahasan Hasil Temuan.....	52
5.2.1 Sub Fokus 1, Pembahasan Temuan Penelitian Proses Sewa Pada Non Aeronautical .....	52
5.2.2 Sub Fokus 2 <i>Revenue Sharing</i> Pada Non aeronautical PT Angkasa Pura I Bandar Udara Sam Ratulangi Manado.....	55
5.2.3 Analisa SWOT Proses Sewa dan <i>Revenue Sharing</i> PT Angkasa Pura.....	57
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>60</b>
6.1 Kesimpulan.....	60
6.2 Saran.....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>62</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri jasa di Indonesia menyebabkan persaingan bidang industri jasa semakin meluas. Salah satu perusahaan yang konsisten dalam memberikan pelayanan jasa adalah PT. Angkasa Pura I. Dalam dunia usaha, “sewa menyewa dan pembagian pendapatan” merupakan hal yang sangat penting untuk memajukan perusahaan dan meningkatkan pendapatan sebuah perusahaan, meskipun perusahaan yang bergerak dibidang jasa.

Bisnis aeronautika dan non aeronautika adalah suatu dwitunggal bisnis yang tidak dapat terpisahkan. Karena mayoritas pelanggan bisnis non aeronautika adalah pelanggan bisnis aeronautika. Yang mana pergerakan pesawat dan jumlah penumpang sangat berpengaruh secara signifikan terhadap bisnis non aeronautika. Namun disamping itu semua, bisnis non aeronautika memiliki kemampuan untuk mengelola bisnis yang lebih besar dan fleksibel daripada bisnis aeronautika yang monoton dan terstandarisasi secara internasional. Non aeronautika adalah suatu kategori luas meliputi kegiatan yang bergantung dari penumpang serta sewa tanah dan fasilitas non terminal serta biaya yang dikumpulkan untuk aktivitas dan layanan di property bandara.

Segmen Usaha pada bisnis non aeronautical PT Angkasa Pura I yaitu, Sewa-sewa, yaitu: (sewa ruang, sewa tanah, sewa tempat, sewa hanggar, dan lain-lain)

Konsesi terhadap usaha-usaha di bandara, Parkir dan pas bandara, Utilitas (pemakaian listrik, air, telepon, dan internet services), Sewa tempat reklame, Event and promotion, Lounge, Maintenance and service fee, dan Bagi hasil.

Penetapan harga sewa dan pembagian hasil merupakan keputusan kritis yang menunjang keberhasilan operasi organisasi. Harga serta pembagian hasil merupakan satu-satunya unsur bauran pemasaran yang memberikan pendapatan bagi organisasi. Namun, keputusan mengenai harga dan pembagian hasil (terutama dalam konteks pemasaran jasa) tidak mudah dilakukan. Di satu sisi akan sulit dijangkau konsumen dan sukar bersaing dengan kompetitor serta pembagian hasil yang mungkin tidak merata. Dalam kasus tertentu, harga yang melampau mahal bisa diprotes lembaga konsumen dan bahkan menguang campur tangan pemerintah untuk menurunkannya, selain itu bagi hasil juga bisa membuat beberapa pihak merasa kurang di hargai karena pembagian hasil yang tidak merata sesuai kesepakatan.

Harga merupakan elemen bauran pemasaran paling fleksibel (harga dapat diubah dengan cepat, tidak seperti ciri khas produk dan perjanjian distribusi). Pada saat yang sama, penetapan dan persaingan harga juga merupakan masalah nomor satu yang dihadapi perusahaan. Namun, banyak perusahaan yang tidak menangani penetapan harga dengan baik.

Di PT. Angkasa Pura I Manado Sebagian besar calon mitra usaha yang kurang mendapatkan informasi mengenai proses bisnis pada Non aeronautical, ada juga beberapa mitra usaha yang mengeluhkan bahwa proses administrasi yang dilakukan oleh pihak PT Angkasa Pura I rumit karena memerlukan banyaknya

dokumen dan memakan waktu yang lama sehingga membuat mitra usaha merasa kewalahan dan memperlambat penyelesaian proses kontrak sewa dengan PT Angkasa Pura I.

Pada PT Angkasa Pura I juga menerapkan pembagian hasil dengan menggunakan skema Revenue Sharing, akan tetapi beberapa mitra usaha masih belum merasakan keuntungan dari pembagian hasil yang dilakukan oleh pihak PT Angkasa Pura I, beberapa mitra mengeluhkan bahwa presentase pendapatan yang dibagi kepada Pihak PT Angkasa Pura I terlalu tinggi sehingga mengurangi keuntungan mereka. Dari Analisa di lapangan penulis juga melihat bahwa sering terjadi perselisihan antara mitra dengan pihak Non Aeronautical PT Angkasa Pura I yaitu perbedaan angka pendapatan yang dilaporkan oleh mitra kepada PT Angkasa Pura I dan yang dihitung oleh PT Angkasa Pura I berbeda sehingga dapat menimbulkan perselisihan yang dapat mempengaruhi proses pembagian pendapatan.

Beberapa mitra usaha yang tutup atau diputus kontrak oleh pihak Angkasa Pura karena mengalami keterlambatan pembayaran sewa kepada PT Angkasa Pura I sehingga menjadi hutang. Dalam melakukan kontrak dengan pihak Angkasa Pura I harus menentukan harga dengan baik sehingga tidak menjadi kemungkinan terjadi masalah pada saat kontrak nanti, dan juga harus mengetahui dengan jelas pembagian hasil yang dilakukan oleh pihak PT Angkasa Pura I maka sangat penting untuk menguraikan Proses Sewa dan Pembagian Hasil yang harus dilakukan dalam melakukan sewa di PT. Angkasa Pura I Manado.

Oleh karena itu, Berdasarkan hasil pengamatan penulis tersebut sehingga penulis tertarik untuk mengangkat Judul **“ANALISA PROSES SEWA DAN REVENUE SHARING PADA NON AERONAUTICAL PT ANGKASA PURA I BANDARA SAM RATULANGI MANADO”**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah berdasarkan hasil observasi peneliti menemukan fakta-fakta yang terjadi di PT Angkasa Pura I Bandar Udara Sam Ratulangi Manado sebagai berikut:

1. Sebagian besar calon mitra usaha kurang informasi mengenai Proses Sewa pada Non Aeronautical PT Angkasa Pura I
2. Ada beberapa mitra yang mengeluhkan bahwa proses sewa yang di lakukan oleh pihak PT Angkasa Pura I terlalu rumit
3. Mitra usaha tidak merasakan keuntungan dari mengenai skema Revenue sharing atau pembagian pendapatan

## 1.3 Fokus dan Sub Fokus Penelitian

- Fokus penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah di uraikan dalam latar belakang yang menjadi fokus penelitian yaitu Proses Sewa dan Revenue Sharing pada Non Aeronautical Bandara Sam Ratulangi Manado

- Sub fokus penelitian

Sub fokus penelitian ini adalah permasalahan-permasalahan yang terjadi pada Proses Sewa dan Revenue Sharing pada Non Aeronautical Bandara Sam Ratulangi Manado dilihat dari : (1) Proses Sewa, (2) Revenue Sharing

#### 1.4 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis ingin membatasi masalah dan penyajian berita menyangkut dengan masalah yang sedang terjadi mengenai Analisa Proses Sewa dan Revenue Sharing pada Non Aeronautical PT Angkasa Pura I Bandara Sam Ratulangi Manado

#### 1.5 Rumusan Masalah

Dari uraian di atas maka penulis merumuskan masalah pada penelitian sebagai berikut:

Bagaimana Proses Sewa dan Revenue Sharing yang ada pada Non Aeronautical PT Angkasa Pura I Bandara Sam Ratulangi Manado ?

#### 1.6 Tujuan Penelitian

Dari uraian perumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Untuk menganalisa Proses Sewa dan Revenue Sharing pada Non Aeronautical PT Angkasa Pura I Bandar Sam Ratulangi Manado.

#### 1.7 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

##### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan, pengetahuan yang luas dan bisa menguraikan hasil penelitian mengenai Proses Sewa dan Revenue Sharing pada Non Aeronautical PT Angkasa Pura I Bandara Sam Ratulangi Manado.

## **2. Bagi Perusahaan**

Menjadikan bahan evaluasi kedepannya terkait pengelolaan Proses Bisnis dan Revenue Sharing pada PT Angkasa Pura I Bandara Sam Ratulangi Manado

## **3. Bagi Akademis**

Dari penelitian ini, penulis mengharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan menambah referensi bagi penelitian selanjutnya.

