

**ANALISIS PENERBITAN OBLIGASI DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2007  
SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DAERAH  
STUDI KASUS : MODERNISASI TEMPAT PEMBUANGAN AKHIR  
BANTAR GEBANG, BEKASI**

**SKRIPSI**

**Program Studi Akuntansi**

**N a m a : DANDY YUDHA FERYAWAN**

**N I M : 43206110204**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MERCUBUANA  
JAKARTA  
2008**

**ANALISIS PENERBITAN OBLIGASI DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2007  
SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DAERAH  
STUDI KASUS : MODERNISASI TEMPAT PEMBUANGAN AKHIR  
BANTAR GEBANG, BEKASI**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar SARJANA EKONOMI  
Program Studi Akuntansi**

**N a m a       :   DANDY YUDHA FERYAWAN  
N I M         :   43206110204**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MERCUBUANA  
JAKARTA  
2008**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Dandy Yudha Feryawan  
NPM : 43206110204  
Program Studi : Akuntansi  
Judul Skripsi : Analisis Penerbitan Obligasi Daerah Kota Bekasi Tahun 2007  
sebagai Alternatif Pembiayaan Infrastruktur Daerah  
Studi Kasus : Modernisasi Tempat Pembuangan Akhir  
Bantar Gebang, Bekasi

Disahkan Oleh :

Pembimbing

( Yudhi Herliansyah, SE. Ak.M.Si )

Tanggal : 22 Agustus 2008

Dekan,

Ketua Jurusan Akuntansi

( Drs. Hadri Mulya. M.Si )

Tanggal : 22 Agustus 2008

( Sabarudin Muslim, SE. Msi )

Tanggal : 22 Agustus 2008

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Analisis Penerbitan Obligasi Daerah Kota Bekasi sebagai Alternatif Pembiayaan Infrastruktur Daerah, Studi Kasus : Modernisasi Tempat Pembuangan Akhir Sampah Bantar Gebang, Bekasi” sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Mercubuana, Jakarta.

Salah satu bentuk anugerah yang diberikan-Nya adalah memberikan orang-orang yang luar biasa untuk membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Untuk itu, pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Hadri Mulya, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi;
2. Yudhi Herliansyah, SE, Ak. M.Si, selaku dosen pembimbing, atas motivasi, bimbingan, saran, serta waktu yang telah diberikan kepada penulis;
3. Sabarudin Muslim, SE. M.Si, selaku Kepala Jurusan Akuntansi;
4. Drs. Suharmadi Ak,M.Si,MM dan Ibu Muti'ah SE selaku dosen penguji, yang telah menguji karya tulis ini dengan komprehensif;
5. Dosen Universitas Mercubuana, atas warisan ilmu yang bermanfaat;
6. Istri dan buah hati kami, atas dukungan cinta dan doa kepada penulis;
7. Keluarga penulis, atas dukungan moril kepada penulis;
8. Semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca untuk penyempurnaan karya-karya yang akan datang. Harapan dari penulis, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang menggunakannya.

Jakarta, 28 Juli 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Batasan Masalah.....	3
D. Tujuan Penelitian .....	4
<b>BAB II LANDASAN TEORITIS</b>	
A. Jenis dan Sumber-Sumber Pembiayaan Infrastruktur.....	6
1. Kredit Investasi.....	7
2. <i>Development Sharing</i> .....	8
3. <i>Built, Operate and Transfer</i> .....	9
4. Penerbitan Obligasi.....	10

B. Analisis SWOT.....	22
C. Metode <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP).....	24
D. Penilaian Kelayakan Investasi.....	27
E. Penetapan Struktur Obligasi.....	38
1. <i>Principal</i> (Prinsipal).....	38
2. Harga Obligasi.....	39
3. Par.....	41
4. Kupon.....	42
5. Jatuh Tempo ( <i>Maturity</i> ).....	43
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Gambaran Umum .....	45
1. Profil Kota Bekasi.....	45
2. Data Keuangan Kota Bekasi.....	47
3. Profil TPA Bantar Gebang.....	50
4. Usulan Modernisasi TPA Bantar Gebang.....	52
B. Metode Penelitian .....	54
C. Metode Pengumpulan Data.....	54
D. Metode Analisis Data.....	55
 BAB IV ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Analisa Perbandingan Sumber Pembiayaan.....	57
B. Analisis SWOT dan Strategi Kebijakan.....	59
1. Analisis SWOT.....	59
2. Strategi Kebijakan.....	65

C. Analisis Kemampuan Pinjaman Daerah.....	66
1. Jumlah kumulatif Pokok Pinjaman Daerah.....	66
2. <i>Debt Service Coverage Ratio</i> (DSCR).....	67
D. Analisis Proyek.....	67
1. Aspek Pemasaran.....	68
2. Aspek Teknis dan Teknologis.....	69
3. Aspek Finansial/Keuangan.....	71
4. Aspek Ekonomi dan Sosial.....	81
5. Aspek Lingkungan.....	82
E. Perkiraan Penetapan Struktur Obligasi Daerah.....	83
F. Tahap Persiapan Penerbitan Obligasi Daerah.....	85
 BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan .....	100
B. Saran .....	104
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Format Matriks Analisis SWOT.....	23
Tabel 2. Format Matriks Pendapat Individu Metode AHP.....	25
Tabel 3 Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2002 – 2006.....	47
Tabel 4. Perkembangan Pendapatan Kota Bekasi Tahun 2002 – 2006.....	48
Tabel 5. Belanja Daerah Pemerintah Kota Bekasi Tahun 2004 – 2006.....	49
Tabel 6. Tabungan Bersih Pemerintah Kota Bekasi Tahun 2004 – 2006.....	50
Tabel 7. Matrik Perbandingan Karakteristik Pembiayaan Proyek Berdasarkan Sumber Pembiayaan.....	57
Tabel 8. IFAS atas Faktor-Faktor Strategis Kekuatan ( <i>Strenghts</i> ).....	60
Tabel 9. IFAS atas Faktor-Faktor Strategis Kelemahan ( <i>Weaknesses</i> ).....	61
Tabel 10. EFAS atas Faktor-Faktor Strategis Peluang ( <i>Opportunities</i> ).....	62
Tabel 11. EFAS atas Faktor-Faktor Strategis Ancaman ( <i>Threaths</i> ).....	63
Tabel 12. Koordinat SWOT Berdasarkan Matriks IFAS dan EFAS.....	64
Tabel 13. Perhitungan <i>Net Present Value</i> Investasi.....	76
Tabel 14. Perhitungan <i>Benefit to Cost Ratio</i> .....	79
Tabel 15. Perhitungan NPV dan B/C Ratio dengan Asumsi ke-1.....	80
Tabel 16. Perhitungan NPV dan B/C Ratio dengan Asumsi ke-2.....	81

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Hirarki Penilaian Kelayakan Proyek Investasi.....	28
Gambar 2. Peta Administratif Kota Bekasi.....	46
Gambar 3. Diagram Kuadran SWOT Penerbitan Obligasi Daerah sebagai alternatif Pembiayaan Modernisasi TPA Bantar Gebang .....	64
Gambar 4. Alur Persiapan Penerbitan Obligasi Daerah Kota Bekasi.....	86

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I. Analisis Kuadran SWOT Melalui Metode AHP

Lampiran II. Analisis Strategi Kebijakan Berdasarkan Matriks SWOT

Lampiran III. Proyeksi Arus Kas Investasi