



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

SKRIPSI

**ANALISIS STRATEGI PENDANAAN *SALE AND LEASEBACK***

**PADA PT. KIMIA FARMA, Tbk**

Diajukan Oleh:

Dewi Masyithoh Khairani

0604001249

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT

GUNA MENCAPAI GELAR SARJANA EKONOMI

DEPARTEMEN MANAJEMEN

2008



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS EKONOMI  
DEPARTEMEN MANAJEMEN

---

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama : Dewi M Khairani

Nomor Mahasiswa : 0604001249

Konsentrasi : Keuangan

Judul Karya Akhir : Analisis Strategi Pendanaan *Sale And Leaseback*  
Pada PT. Kimia Farma, Tbk

Ketua

Tanggal ..... Departemen Manajemen : Bambang Hermanto, P.hd

Tanggal..... Pembimbing Karya Akhir : Zalmi Zubir, MBA

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur Penulis ucapkan kepada Allah SWT. Yang atas karunia, rahmah, berkah dan kekuatan dari-Nya, akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Strategi Pendanaan Sale And Leaseback Pada PT. Kimia Farma, Tbk**” sebagai salah satu syarat meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada orang tua tercinta, dr. Armen Ahmad, Sp.Pd dan Dra. Siti Nurwati, Apt yang telah lama menantikan kelulusan putri tercintanya. Terimakasih penulis ucapkan pada abang dan adikku tersayang, M. Ramos Suryanta dan Arif Rahman Hakim dan juga temanku, Ario Timur. Terimakasih atas perhatian, dukungan dan kasih sayang yang diberikan selama ini.

Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Zalmi Zubir, MBA selaku pembimbing skripsi Penulis, yang telah memberikan bimbingan, semangat dan kemudahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Dosen penguji Bapak Bambang Hermanto dan Mbak Ana yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberi masukan yang sangat berguna untuk penulis.
3. Pihak Kimia Farma yang membantu kelancaran data ( Pak Syofiarman, Pak Dede, Pak Prio)
4. Bapak Bambang Hermanto selaku Kepala Departemen Manajemen, Ibu Viverita selaku Sekretaris Departemen Manajemen, dan keluarga besar Departemen Manejemen yang telah menjadi tempat yang nyaman untuk menimba ilmu.
5. Seluruh staf pengajar, staf administrasi dan staf perpustakaan di lingkungan FEUI.
6. Keluarga besar padang, pasaman, jogja, lampung, jakarta, pekanbaru, jepang (Nenek, Opung, Papa & Mama Adang, Uci, Mamak, Tante dan Om semua, Ni Rita, Ni Eva, Ni ima, Uni-uni lainnya, Abang-Abang semua, keponakan yang lucu-lucu)

7. Teman-teman dari SMA yang seperjuangan (Nyonha, Didi, Bibi, Dedi, Juden, Mimit, Ipit, Yadi, Sonji, Mike, Anin, kawek, bg Aat, dll)
8. Pelangi kehidupan kampus penulis:
  - Manajemen 2004, especially to dini, ainul, anggi, tina, devin, dewi, femi, nio, fitut, duma, nita, gasi, chris, david, cut, audry, andree, aples, bilal, edwin, esa, agung, sotong dll.
  - FEUI'ers
  - SM FEUI 2005/2006 ( mba kiki, irvan, ainul, anggara, leces, lutfi, mb dani, dll)
  - Teman-teman kepanitiaan lainnya
  - Liqo' ku : mba kiki yang lucu, ainul, anggi, dini, teman2 liqo' 2005-2006.
  - Tetangga-tetangga di “yellow house” yang heboh!!
9. Berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, penelitian ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun, Penulis terbuka untuk saran dan kritik yang membangun.

Depok, 23 Juni 2008

Penulis

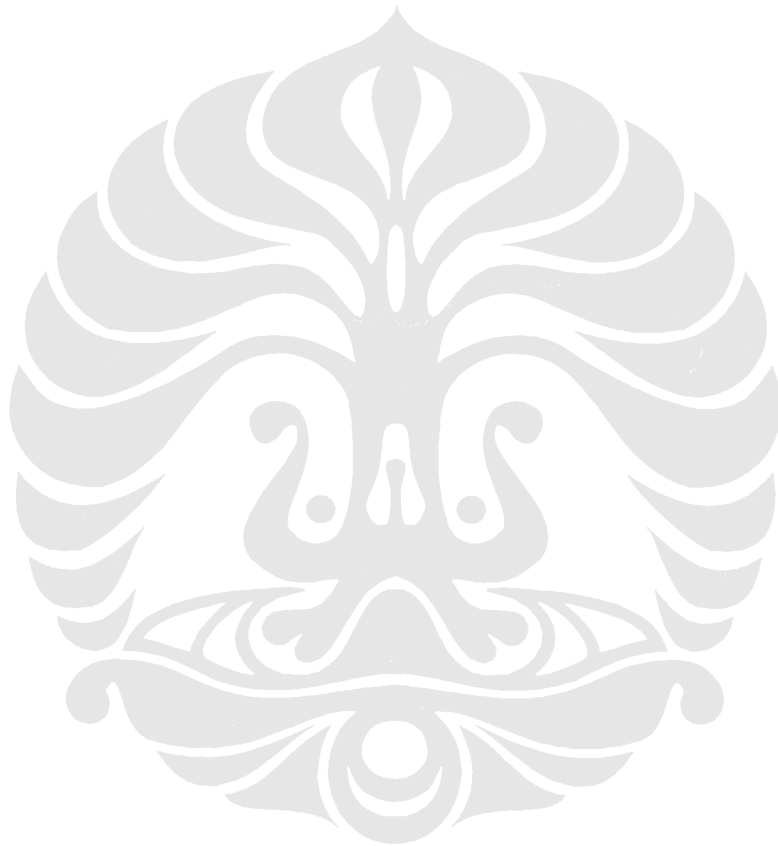
Dewi M Khairani

# DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian .....	5
1.5 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II PROFIL PERUSAHAAN ( <a href="http://www.kimiafarma.co.id">www.kimiafarma.co.id</a> ).....	7
2.1 Gambaran Umum Perusahaan .....	7
2.1.1 Sejarah .....	7
2.1.2 Visi dan Misi Perusahaan .....	8
2.1.3 Budaya Perusahaan.....	8
2.1.4 Struktur Organisasi.....	10
2.2 Ruang Lingkup Usaha .....	10
2.3 Portofolio Bisnis.....	12
2.3.1 Industri Farmasi.....	12
2.4 Aktivitas Pembiayaan.....	15
2.5 Prospek Farmasi .....	15
BAB III LANDASAN TEORI .....	17
3.1 Leasing .....	17
3.1.1 Definisi .....	17
3.1.2 Jenis Leasing .....	18
3.1.3 Pihak-pihak yang terlibat.....	21

3.2 Mengapa Leasing.....	21
3.3 Sale and Leaseback.....	24
3.3.1 Mengapa Sale and Leaseback.....	24
3.3.2 Motivasi Transaksi .....	25
3.3.3 Mekanisme Sale and Leaseback .....	27
3.3.4 Pencatatan Akuntansi Sale And Leaseback.....	27
3.4 Kondisi Optimal Leasing.....	28
3.5 Evaluasi Kinerja Perusahaan .....	29
3.5.1 Metode Valuasi.....	30
3.5.2 Valuasi menggunakan Free Cash Flow to Firm .....	31
3.5.3 Rasio Keuangan.....	33
3.6 Perpajakan .....	36
3.7 Degree of Operating Leverage .....	37
3.8 Breakeven Analysis .....	37
<b>BAB IV METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
4.1 Metode Pengumpulan Data .....	38
4.2 Periode Penelitian.....	38
4.3 Metode Pengolahan Data.....	39
<b>BAB V ANALISIS PENELITIAN .....</b>	<b>55</b>
5.1Perbandingan kinerja sebelum dan sesudah Sale Leaseback (SLB).....	55
5.1.1 Rasio .....	55
5.1.2 Nilai Perusahaan.....	65
5.2Tingkat Reinvestasi Sale and Leaseback.....	66
5.3 Asumsi Strategis Sale and Leaseback .....	67

BAB VI PENUTUP.....	87
6.1 Kesimpulan.....	87
6.2Saran .....	88
DAFTAR PUSTAKA.....	89
LAMPIRAN .....	91

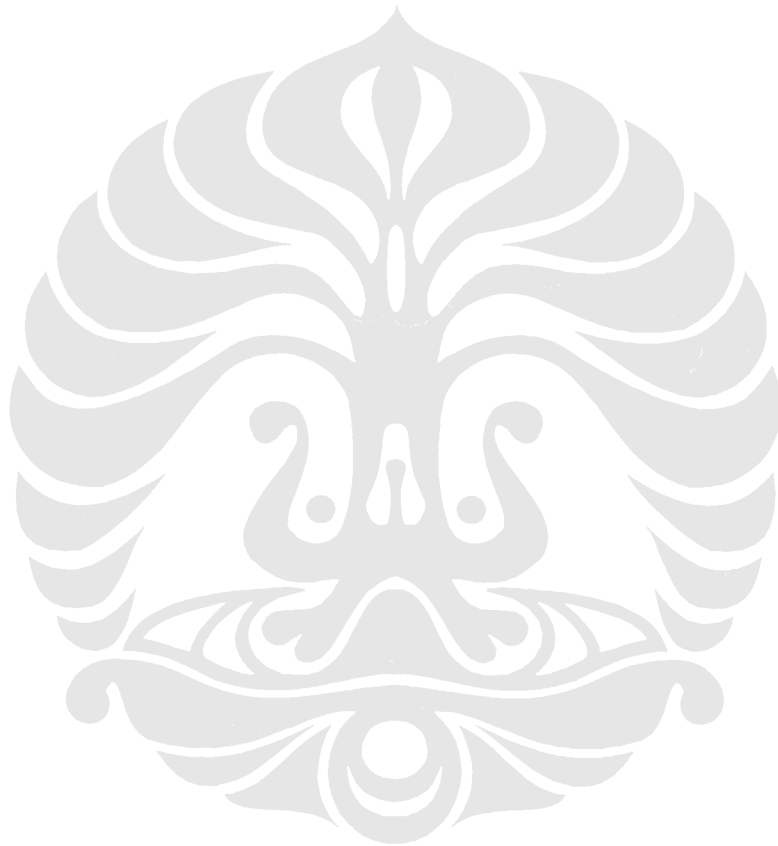


## DAFTAR TABEL

Tabel 4-1	Proyeksi Laba Rugi KF 2007-2011	41
Tabel 4-2	Proyeksi Penjualan KF 2007-2011	42
Tabel 4-3	Proyeksi Harga Pokok Penjualan KF 2007-2011	43
Tabel 4-4	Proyeksi Biaya Depresiasi KF 2007-2011	44
Tabel 4-5	Alokasi Proyeksi Biaya Depresiasi KF 2007-2011	46
Tabel 4-6	Proyeksi Biaya Perawatan 2007-2011	46
Tabel 4-7	Proyeksi Biaya Asuransi KF 2007-2011	47
Tabel 4-8	Proyeksi Arus Kas KF 2007-2011	49
Tabel 4-9	Kebutuhan Pembiayaan KF 2007-2011	49
Tabel 4-10	Proyeksi Neraca KF 2007-2011	50
Tabel 4-11	Proyeksi <i>Dividend Payout Ratio</i> KF 2007-2011	51
Tabel 4-12	<i>Cost of Capital</i> KF 2007-2011	52
Tabel 4-13	Nilai pasar kendaraan KF 2006	53
Tabel 4-14	<i>Real lease payment</i>	54
Tabel 5-1	Simulasi SLB 14.93% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Minimal	70
Tabel 5-2	Simulasi SLB 14.93% dari Total Aset saat <i>Real Lease payment</i>	73
Tabel 5-3	Simulasi SLB 14.93% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Maksimal	73
Tabel 5-4	Simulasi SLB 40% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Minimal	74
Tabel 5-5	Simulasi SLB 40% dari Total Aset saat <i>Real Lease payment</i>	75



Tabel 5-6. Simulasi SLB 40% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Maksimal .....	80
Tabel 5-7. Simulasi SLB 80% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Minimal .....	81
Tabel 5-8. Simulasi SLB 80% dari Total Aset saat Real <i>Lease payment</i> .....	82
Tabel 5-9. Simulasi SLB 80% dari Total Aset saat <i>Lease payment</i> Maksimal .....	83



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2- 1 Komposisi pembiayaan ekuitas PT. Kimia Farma, Tbk.....	15
Gambar 3-1 Ilustrasi <i>Direct Lease</i> .....	20
Gambar 3-2 Ilustrasi <i>Sale And Leaseback</i> .....	20
Gambar 3-3 Mekanisme <i>Sale And Leaseback</i> .....	27
Gambar 4-1 Skema Pengolahan Data .....	39
Gambar 4-2 Skema Pembuatan Simulasi Bisnis .....	40
Gambar 5-1. Grafik <i>Current Ratio</i> .....	55
Gambar 5-2. Grafik <i>Inventory Turnover</i> .....	57
Gambar 5-3. Grafik <i>Current Asset Turnover</i> .....	57
Gambar 5-4. Grafik <i>Fixed Asset Turnover</i> .....	57
Gambar 5-5. Grafik <i>Debt To Equity Ratio</i> .....	58
Gambar 5-6. Grafik <i>Times Interest Earned</i> .....	60
Gambar 5-7. Grafik <i>Operating Profit Margin</i> .....	61
Gambar 5-8. Grafik <i>Profit Margin</i> .....	62
Gambar 5-9. Grafik <i>Return On Equity</i> .....	63
Gambar 5-10. Grafik <i>Return On Asset</i> .....	64
Gambar 5-11. Grafik Nilai Perusahaan .....	65

Gambar 5-12. Grafik *Lease payment* Terhadap DOL..... 68

Gambar 5-13. Grafik *Lease Payment* Terhadap BEP .....69

Gambar 5-14. Grafik *Lease payment* Terhadap Tingkat Reinvestasi .....71

