



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISA ARUS KAS TRANSAKSI *SALE AND LEASEBACK*
MENARA TELEKOMUNIKASI PT BAKRIE TELECOM TBK
DENGAN METODE *NET PRESENT VALUE*

TESIS

ANDRIE SURYA
0806432202

FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
JAKARTA
JULI 2010



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISA ARUS KAS TRANSAKSI *SALE AND LEASEBACK*
MENARA TELEKOMUNIKASI PT BAKRIE TELECOM TBK
DENGAN METODE *NET PRESENT VALUE*

TESIS

ANDRIE SURYA
0806432202

FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
KEKHUSUSAN MANAJEMEN KEUANGAN
JAKARTA
JUNI 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Andrie Surya

NPM : 0806432202

Tanda Tangan

Andrie

Tanggal

: 7 Juli 2010

HALAMAN PENGESAHAN

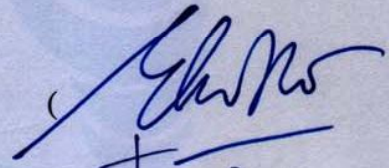
Tesis ini diajukan oleh

Nama : Andrie Surya
NPM : 0806432202
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : Analisa Arus Kas Transaksi *Sale And Leaseback*
Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom Tbk
Dengan Metode *Net Present Value*

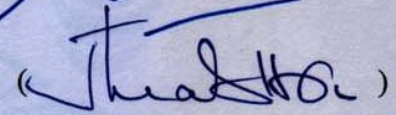
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

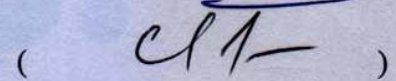
Pembimbing : Eko Rizkianto., ME.

()

Penguji : Thomas H. Secokusumo., MBA

()

Penguji : Eka Pria Anas., MBA

()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal: **7 Juli 2010**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb,

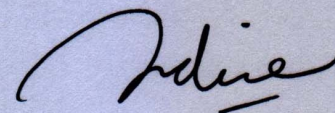
Alhamdulillah, puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, atas berkat dan rahmat-Nya, saya telah berhasil menyelesaikan penulisan Tesis ini sebagai salah satu syarat mencapai gelar Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak saya yakin tidak akan dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini, oleh karena itu saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Bapak Eko Rizkianto, S.E., M.E. selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar serta tekun mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Papa dan Mama Kiswantara Partadireja, yang telah melahirkan, membesarkan dan memberikan kesempatan kepada saya untuk belajar di Magister Manajemen Universitas Indonesia
- (3) Yang tercinta, istriku Astrid Nikensari Warganegara dan anakku Ammartama Suryanegara P atas dorongan moral serta inspirasi saya sepanjang hayat.
- (4) Papa dan Mama Nik Burhan Warganegara serta keluarga Meruya Ani dan Dek Eiya yang juga telah memberikan dorongan kepada saya.
- (5) Sahabat-sahabat MMUI yang telah membantu saya dalam penyelesaian tesis dan masa studi saya.

Saya berharap Allah SWT dapat membalas segenap kebaikan dari semua pihak yang telah membantu saya. Semoga tesis ini dapat menjadi manfaat bagi pengembangan ilmu.

Wassalamualaikum Wr Wb.

Jakarta, 2 Juli 2010



Andrie Surya

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Andrie Surya
NPM : 080642202
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

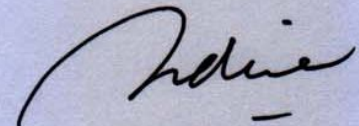
demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisa Arus Kas Transaksi Sale And Leaseback Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom Tbk Dengan Metode Net Present Value

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir 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 2 Juli 2010
Yang menyatakan


(Andrie Surya)

ABSTRAK

Nama : Andrie Surya
Program Studi : Magister Manajemen
Judul : Analisa Arus Kas Transaksi Sale And Leaseback Menara
Telekomunikasi PT Bakrie Telecom Tbk Dengan Metode
Net Present Value

Tesis ini menganalisa efek arus kas pada pelaksanaan penyediaan aset tetap telekomunikasi yang berupa menara telekomunikasi dengan transaksi *sale and leaseback* dan pengelolaan sendiri dengan studi kasus pada PT Bakrie Telecom Tbk. Dengan asumsi-asumsi serta data yang dipergunakan, penelitian ini menyimpulkan bahwa penyediaan menara telekomunikasi melalui transaksi *sale and leaseback* dengan perjanjian sewa guna usaha finansial memberikan arus kas yang lebih baik dibandingkan dengan pengelolaan sendiri menara telekomunikasi

Kata kunci:
Telekomunikasi, menara telekomunikasi, *sale and leaseback*, BTS

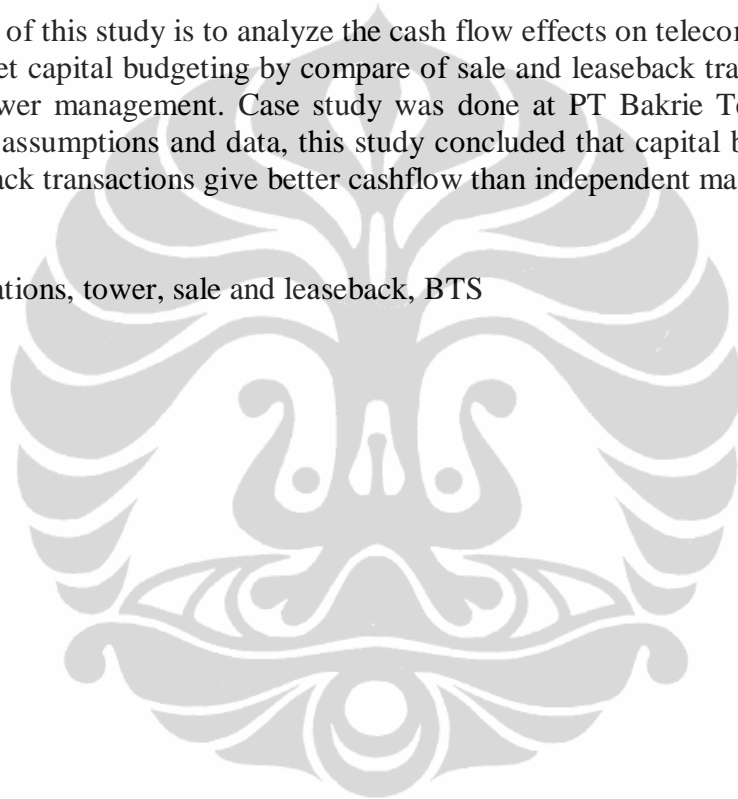
ABSTRACT

Name : Andrie Surya
Study Program : Magister Manajemen
Title : Cashflow Analysis on Telecommunication Tower Sale and Leaseback Transaction at PT Bakrie Telecom Tbk with Net Present Value Method

The main focus of this study is to analyze the cash flow effects on telecommunication tower fixed asset capital budgeting by compare of sale and leaseback transaction and independent tower management. Case study was done at PT Bakrie Telecom Tbk. With all of the assumptions and data, this study concluded that capital budgeting by sale and leaseback transactions give better cashflow than independent management

Keywords:

Telecommunications, tower, sale and leaseback, BTS



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR RUMUS	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	3
1.3 Batasan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Metode Penelitian	5
1.6 Sistematika Penelitian.....	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Sewa Guna Usaha	7
2.1.1 Tujuan Pelaksanaan Sewa Guna Usaha	8
2.1.2 Klasifikasi Sewa Guna Usaha	11
2.1.3 Jangka Waktu Sewa Guna Usaha	12
2.2 <i>Sale And Leaseback</i>	12
2.2.1 Perlakuan Perpajakan Transaksi Sale and Leaseback	13
2.2.1.1 <i>Transfer Tax Shield</i>	14
2.2.2 Sales and Leaseback Sebagai Obyek Penelitian	14
2.3 Capital Budgeting	14
2.3.1 Net Present Value.....	15
2.3.2 Cost of Capital	15
2.3.3 Weighted Average Cost of Capital (WACC)	16
2.3.4 Sensitivity Analysis.....	16
2.3.5 Scenario Analysis.....	17
2.3.6 Properti	17
2.3.7 Metode Income Approach	19
2.4 <i>Base Transceiver Station (BTS)</i>	21
BAB 3 TINJAUAN UMUM	23
3.1 Kondisi Perekonomian.....	23

3.1.1 Kondisi Perekonomian Global.....	23
3.1.2 Kondisi Perekonomian Indonesia	24
3.2 Industri Telekomunikasi Indonesia	25
3.2.1 Layanan-Layanan Telekomunikasi Yang Ada di Indonesia.....	25
3.2.2 Layanan-Layanan Telekomunikasi Nirkabel.....	26
3.3 Menara Telekomunikasi	26
3.3.1 Tipe-Tipe Menara Telekomunikasi.....	26
3.3.1.1 Greenfield Tower.....	27
3.3.1.2 Rooftop Minitower	27
3.3.1.3 Rooftop Pole.....	28
3.4 Profil PT Bakrie Telecom Tbk	27
3.5 Sale and Leaseback Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom	28
3.5.1 Menara Telekomunikasi Obyek <i>Sale and Leaseback</i>	29
3.5.2 Tujuan Pelaksanaan Transaksi.....	30
3.5.3 Valuasi Nilai Aset Menara Telekomunikasi Transaksi <i>Sale and Leaseback</i>	31
3.6 Struktur Biaya Penyediaan Menara Telekomunikasi	31
3.6.1 Struktur Biaya Operasional Menara Telekomunikasi	32
3.6.2 Biaya Modal Menara Telekomunikasi	32
3.6.3 Struktur Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	34
BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1 Analisa Arus Kas.....	35
4.1.1 Asumsi.....	36
4.1.1.1 Tingkat Inflasi	36
4.1.1.2 Tingkat Kenaikan Biaya Sewa Lahan.....	36
4.1.1.3 Tingkat Diskonto	37
4.1.2 Nilai Aset Tetap Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom Tbk	38
4.1.3 Proyeksi Pendapatan	38
4.2 Perhitungan Arus Kas Leasing dan Pengelolaan Sendiri	39
4.2.1 Simulasi Perhitungan Arus Kas Dengan Sale and Leaseback	39
4.2.1.1 Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	40
4.2.1.2 Proyeksi Arus Kas Sale And Leaseback	40
4.2.2 Simulasi Perhitungan Arus Kas Dengan Pengelolaan Sendiri ...	41
4.2.2.1 Biaya Modal Penyediaan Menara Telekomunikasi	41
4.2.2.1.1 Umur Menara Telekomunikasi	42
4.2.2.1.2 <i>Tax Shield</i> Depresiasi	42
4.2.2.1.3 <i>Salvage Value</i> Menara Telekomunikasi	43
4.2.2.2 Proyeksi Arus Kas dengan Pengelolaan Sendiri	43
4.3 Perbandingan Arus Kas	44
4.4 Sensitivity Analysis	45
4.5 Scenario Analysis	47

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	50
5.1 Kesimpulan	52
5.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA.....	54



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Arsitektur Jaringan GSM	21
Gambar 4.1 Diagram Alur Analisa Arus Kas.....	35
Gambar 4.2 Grafik Analisa Skenario.....	47
Gambar 4.3 Grafik Sensitivitas Sale and Leaseback	49
Gambar 4.4 Grafik Sensitivitas Pengelolaan Sendiri.....	50



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Menara Telekomunikasi Yang Membutuhkan Biaya Modal	55
Lampiran 2. Proyeksi Pendapatan per BTS	56
Lampiran 3. Proyeksi Arus Kas <i>Sale and Leaseback</i>	57
Lampiran 4. Proyeksi Arus Kas Pengelolaan Menara Sendiri	58
Lampiran 5. IGSYC Tanggal 31 Desember 2009	59
Lampiran 6. Output Perhitungan Beta Saham BTEL	60
Lampiran 7. Perhitungan WACC PT Bakrie Telecom Tbk	61
Lampiran 8. Proyeksi Arus Kas Pengelolaan Menara Sendiri Skenario Pesimistik ...	62
Lampiran 9. Proyeksi Arus Kas <i>Sale and Leaseback</i> Skenario Pesimistik.....	63
Lampiran 10. Proyeksi Arus Kas Pengelolaan Menara Sendiri Skenario Moderat....	64
Lampiran 11. Proyeksi Arus Kas <i>Sale and Leaseback</i> Skenario Moderat.....	65
Lampiran 12. Proyeksi Arus Kas Pengelolaan Menara Sendiri Skenario Optimistik .	66
Lampiran 13. Proyeksi Arus Kas <i>Sale and Leaseback</i> Skenario Optimistik	67
Lampiran 14. Hasil Perhitungan Analisis Sensitivitas.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Poin-Poin <i>Sale and Leaseback</i>	29
Tabel 3.2 Jumlah Menara Telekomunikasi Obyek <i>Sale and Leaseback</i>	30
Tabel 3.3 Komponen Biaya-Biaya Operasional Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom.....	32
Tabel 3.4 Biaya-Biaya Modal Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom	33
Tabel 3.5 Daftar Biaya-Biaya Pada Sewa Menara Telekomunikasi.....	34
Tabel 4.1 Variabel-Variabel WACC PT Bakrie Telecom.....	37
Tabel 4.2 Data Pendapatan dan BTS PT Bakrie Telecom	38
Tabel 4.3 Perhitungan Pendapatan per BTS.....	39
Tabel 4.4 Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	40
Tabel 4.5 Ringkasan Perhitungan Arus Kas <i>Sale and Leaseback</i> (dalam juta rupiah).....	41
Tabel 4.6 Biaya Modal per Jenis Menara.....	42
Tabel 4.7 Proyeksi Umur Menara Telekomunikasi <i>Sale and Leaseback</i>	42
Tabel 4.8 Proyeksi Salvage Value Menara Telekomunikasi.....	43
Tabel 4.9 Ringkasan Arus Kas Pengelolaan Menara Sendiri (dalam juta rupiah)	44
Tabel 4.10 Asumsi Tingkat Variabel Analisa Skenario	45
Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Analisa Skenario	46
Tabel 4.12 Asumsi Sensitivitas Masing-Masing Variabel	48
Tabel 4.13 Perhitungan Sensitivitas Pelaksanaan <i>Sale and Leaseback</i>	48
Tabel 4.11 Perhitungan Sensitivitas Pengelolaan Sendiri.....	50