

## BAB 3 TINJAUAN UMUM

### 3.1 Kondisi Perekonomian

Dikutip dari Laporan Perekonomian Indonesia 2009 yang diterbitkan Bank Indonesia, berikut disampaikan keadaan perekonomian negara Indonesia pada tahun 2009.

#### 3.1.1 Kondisi Perekonomian Global

Kondisi perekonomian global masih banyak dipengaruhi tekanan ekonomi akibat terjadinya krisis global yang mencapai puncaknya pada triwulan keempat tahun 2008, hal ini mengakibatkan ketidakpastian ekonomi yang diakibatkan oleh kontraksi-kontraksi ekonomi global. International Monetary Fund (IMF) merevisi tingkat pertumbuhan ekonomi dunia tahun 2009 menjadi hanya 1.3%. Kontraksi ekonomi global ini terjadi karena penurunan pertumbuhan ekonomi yang dialami oleh negara-negara maju seperti Amerika Serikat, Inggris dan Jerman. Sedangkan bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia, India dan China, pertumbuhan ekonomi masih positif.

Penurunan pertumbuhan ekonomi global berkontribusi kepada rendahnya harga komoditas global dan lemahnya tekanan inflasi global. Permintaan komoditas global menurun mengakibatkan turunnya harga komoditas baik komoditas energi maupun komoditas non energi.

Ketidakpastian dan tekanan perekonomian global direspon oleh banyak negara dengan kebijakan-kebijakan perekonomian yang intensif secara konvensional maupun non konvensional. Kebijakan konvensional ditempuh antara lain oleh bank sentral melalui penyesuaian suku bunga kebijakan yang mencapai nol persen pada negara-negara maju. Dalam banyak kasus, kebijakan konvensional diikuti dengan kebijakan-kebijakan non-konvensional di beberapa negara seperti dengan memperluas basis agunan untuk operasional moneter bank setral, memperpanjang waktu bantuan likuiditas dan melakukan pembelian surat-surat berharga yang juga termasuk *mortgage back securities*.

Pada pertengahan tahun 2009, perbaikan perekonomian dunia telah berjalan dengan dimotori oleh perkembangan perekonomian negara-negara berkembang di Asia. Pertumbuhan ekonomi negara-negara *emerging market* menjadi penyeimbang lambatnya pemulihan ekonomi di negara-negara maju. Pemulihan perekonomian dunia berjalan lebih cepat dari perkiraan serta kebijakan ekonomi global yang akomodatif.

### 3.1.2 Kondisi Perekonomian Indonesia

Tekanan kuat dari krisis ekonomi global juga berpengaruh terhadap perekonomian di Indonesia pada tahun 2009, terutama pada triwulan I tahun 2009. Efek tekanan ekonomi global berpengaruh kepada ekonomi di Indonesia karena karakter ekonomi Indonesia yang bersifat terbuka, sehingga pengaruh ekonomi global ditransmisikan melalui jalur finansial dan jalur perdagangan global. Dari jalur finansial gejolak ekonomi global mempengaruhi tingkat risiko penanaman modal di Indonesia yang tetap tinggi pada triwulan I 2009. Sementara dari jalur perdagangan ditunjukkan oleh tingkat pertumbuhan ekspor barang dan jasa yang mengalami kontraksi yang cukup besar sehingga mengakibatkan perlambatan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Kebijakan-kebijakan yang ditempuh oleh Bank Indonesia serta pemerintah yang dibuat untuk mengantisipasi efek krisis ekonomi dunia sejak triwulan III 2008 berkontribusi menjaga kembali stabilitas keuangan sejak triwulan II 2009. Pada akhir tahun 2009, pertumbuhan ekonomi Indonesia tercatat tumbuh secara positif sebesar 4,5% yang merupakan nilai yang lebih tinggi dibandingkan perkiraan awal tahun sebesar 4,0%. Dibandingkan dengan negara lain yang sebagian besar masih mengalami kontraksi ekonomi, pertumbuhan ekonomi Indonesia tercatat lebih tinggi.

Tekanan inflasi Indonesia pada tahun 2009 secara umum cukup minimal. Inflasi Indeks Harga Kebutuhan menurun menjadi 2,78% dibandingkan dengan 11,06% pada tahun 2008. Rendahnya tingkat inflasi tahun 2009 merupakan pengaruh dari tingkat kepercayaan pasar dan tren menguatnya nilai tukar rupiah. Inflasi yang rendah dipengaruhi oleh penurunan inflasi kelompok barang *administered* dan inflasi kelompok *volatile food*, yang dipengaruhi oleh

diturunkannya harga BBM bersubsidi pada awal tahun 2009 dan keberhasilan pemerintah dalam menjaga kecukupan pasokan dan kelancaran distribusi kebutuhan pokok khususnya makanan dan energi. Berdasarkan kelompok barang penurunan tertinggi berturut-turut terjadi pada kelompok transportasi, kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar.

### **3.2 Industri Telekomunikasi Indonesia**

Industri telekomunikasi di Indonesia telah memasuki sejarah baru sejak Undang-undang nomor 36/1999 tentang Telekomunikasi disahkan. Industri telekomunikasi Indonesia yang sebelumnya merupakan industri yang bersifat monopolistik dengan pelaku industri yang merupakan perusahaan negara telah beralih beralih menjadi industri dengan kompetisi penuh yang memungkinkan masuknya pihak swasta.

Bisnis telekomunikasi terus menerus berkembang dengan perkembangan pesat pada layanan telekomunikasi nirkabel. Aksesibilitas dan efisiensi jaringan yang diselenggarakan oleh layanan telekomunikasi nirkabel membuat penetrasi layanan telekomunikasi nirkabel dapat berkembang dengan lebih cepat dan dengan biaya yang lebih efisien.

Saat ini jumlah pelanggan telekomunikasi di Indonesia telah mencapai sekitar 202 juta atau dengan asumsi jumlah penduduk di Indonesia sebanyak 242,968,342 jiwa maka tingkat teledensitas di Indonesia mencapai 83.47 %. Pelanggan telekomunikasi nirkabel sendiri telah mencapai 195 juta, yang merupakan gabungan jumlah pelanggan layanan seluler dan pelanggan layanan jaringan tetap dengan mobilitas terbatas (*Fixed Wireless Access*).

#### **3.2.1 Layanan-Layanan Telekomunikasi Yang Ada Di Indonesia**

Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 36/1999 tentang telekomunikasi, maka penyelenggaraan telekomunikasi yang sebelumnya dilaksanakan oleh “badan penyelenggara” dengan konsep industri monopoli dengan membagi segmen layanan kepada layanan domestik dan layanan internasional. Layanan domestik sepenuhnya diselenggarakan oleh Perum Telekomunikasi dan layanan internasional diselenggarakan oleh Indosat.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 36 tahun 1999, penyediaan telekomunikasi menurut Undang-undang telekomunikasi terbagi atas 3 kategori yaitu:

- a) Penyedia jaringan telekomunikasi, adalah penyelenggara yang diizinkan untuk membangun jaringan telekomunikasi secara nasional maupun regional.
- b) Penyedia layanan telekomunikasi, adalah penyelenggara yang memegang diizinkan untuk menjual layanan jasa telekomunikasi kepada pelanggan dengan mempergunakan jaringan milik penyedia jaringan telekomunikasi, izin penyelenggaraan layanan telekomunikasi melekat dengan izin penyelenggaraan jaringan telekomunikasi untuk jasa teleponi dasar.
- c) Penyedia telekomunikasi khusus, adalah penyelenggara yang memegang izin untuk menyelenggarakan jaringan dan layanan telekomunikasi untuk keperluan khusus seperti pemerintahan dan pelayaran.

### **3.2.2 Layanan-Layanan Telekomunikasi Nirkabel**

Layanan telekomunikasi nirkabel adalah layanan telekomunikasi yang terselenggara melalui media jaringan tanpa kabel atau *wireless*. Media penyaluran trafik telekomunikasi mempergunakan gelombang radio dengan teknologi yang umum dipergunakan *Global System for Mobile Communication* (GSM) ataupun *Code Division Multiple Access* (CDMA).

Pada dasarnya dasar teknologi jaringan dari kedua teknologi seluler ini adalah sama, karena mempergunakan infrastruktur yang hampir sama. Namun terdapat perbedaan yang utama pada pengkodean sinyal radio dan pesawat telepon.

Jaringan telekomunikasi yang tergambar pada gambar 2.1 pada dasarnya dapat dipergunakan pada masing-masing jaringan telekomunikasi nirkabel. Sehingga dalam tesis ini, kedua teknologi jaringan seluler GSM dan CDMA disatukan dalam jaringan telekomunikasi nirkabel.

### 3.3 Menara Telekomunikasi

Menara telekomunikasi merupakan infrastruktur yang sangat penting dalam penyelenggaraan telekomunikasi nirkabel, menara telekomunikasi berfungsi sebagai bangunan pendukung penempatan antena telekomunikasi pada ketinggian yang dibutuhkan. Menara telekomunikasi mempunyai sendiri banyak tipe sesuai dengan letak dan ketinggian masing-masing.

#### 3.3.1 Tipe-Tipe Menara Telekomunikasi

Berdasarkan lahan dibangunnya serta jenis struktur bangunannya, menara telekomunikasi secara umum yang dipergunakan penyelenggaraan layanan telekomunikasi nirkabel di Indonesia meliputi:

- a) *Greenfield Tower*
- b) *Rooftop Minitower*
- c) *Rooftop Pole*

##### 3.3.1.1 *Greenfield Tower*

*Greenfield tower* merupakan menara telekomunikasi yang dibangun di atas lahan tanah kosong atau diistilahkan sebagai *greenfield*. Pada umumnya menara telekomunikasi ini dibangun dengan struktur *latice* dengan 3 sampai dengan 4 *supporting feet* (kaki). Ketinggian *greenfield tower* bervariasi antara 45 sampai dengan 100 meter. Karena dibangun di atas tanah dengan tingkat daya topang yang paling tinggi. Struktur menara telekomunikasi *greenfield* dapat dibangun dengan tingkat kekuatan yang lebih tinggi dan bobot yang lebih berat.

*Greenfield tower* dibangun di atas lahan milik operator telekomunikasi nirkabel sendiri ataupun dibangun di atas lahan sewaan.

##### 3.3.1.2 *Rooftop Minitower*

Menara telekomunikasi *rooftop minitower* adalah menara telekomunikasi yang dibangun di atas atap bangunan gedung dengan struktur yang sama seperti *greenfield tower* namun dengan ketinggian yang lebih rendah, mengingat dasar menara telekomunikasi telah berada di ketinggian tertentu yang mengikuti tinggi bangunan tempat menara telekomunikasi berada. Menara *rooftop minitower* selain

membutuhkan lahan di atas gedung untuk pembangunan menara juga membutuhkan ruangan tempat penempatan perangkat BTS. Pembangunan *rooftop minitower* sendiri dilaksanakan di atas lahan sewa yaitu di atas gedung-gedung komersial. Ketinggian dari menara *rooftop minitower* berkisar antara 18 sampai dengan 32 meter di atas atap gedung.

### **3.3.1.3 Rooftop Pole**

Berbeda dengan menara telekomunikasi dengan tipe menara telekomunikasi *rooftop minitower*, tipe *rooftop pole* dibangun dengan struktur tongkat (*pole*), ketinggian menara dari dasar lahan pembangunan menara cukup rendah dan mempunyai kapasitas penempatan antena yang lebih sedikit. Pembangunan *rooftop pole* dilaksanakan pada umumnya karena ketinggian gedung sudah cukup tinggi sehingga dibutuhkan ketinggian menara telekomunikasi yang tidak tinggi. Penggunaan ruangan dari gedung untuk perangkat BTS juga mutlak dibutuhkan. Ketinggian dari menara telekomunikasi tipe ini bervariasi dengan kisaran 3 -18 meter.

## **3.4 Profil PT Bakrie Telecom Tbk**

PT Bakrie Telecom Tbk adalah sebuah perusahaan dengan ruang lingkup penyediaan jaringan dan penyelenggaraan jasa telekomunikasi dengan daerah operasi yang mencakup beberapa wilayah di Indonesia yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat, Banten, Jawa Tengah, Jawa Timur, Bali, Sumatera dan Sulawesi. PT Bakrie Telecom Tbk sendiri berdomisili di Jakarta. Izin penyelenggaraan yang memegang izin penyelenggaraan jaringan tetap bergerak dengan mobilitas terbatas.

Tahun akhir tahun 2008, PT Bakrie Telecom telah menyediakan 2.772 BTS sedangkan pada akhir tahun 2009 telah disediakan 3.677 BTS. BTS-BTS yang disediakan oleh PT Bakrie Telecom sebanyak 94% disediakan melalui sewa guna usaha finansial kepada perusahaan penyedia menara.

### 3.5 Sale And Leaseback Menara Telekomunikasi PT Bakrie Telecom

Pelaksanaan sewa guna usaha oleh PT Bakrie Telecom Tbk yang dimulai pada transaksi *Sale-and-Leaseback* sebagaimana tercantum dalam laporan keuangan perusahaan tahun 2009. *Sale and leaseback* dilaksanakan oleh perusahaan atas beberapa aset tetap berupa menara telekomunikasi yang sebelumnya dimiliki dan dioperasikan sendiri.

Alasan utama pemilihan kegiatan ini dalam sebagai obyek utama analisa *sale-and-leaseback* adalah:

- a. Harga aset tetap yang dibayarkan oleh pihak pembeli pada kegiatan penjualan yang dilaksanakan oleh perusahaan dapat mencerminkan nilai transaksi yang dilaksanakan oleh perusahaan.
- b. Transaksi *sale-and-leaseback* menggunakan obyek-obyek utama menara telekomunikasi dengan beragam tipe, sehingga perbedaan arus kas lease dan penyediaan menara telekomunikasi dapat terlihat dalam kondisi tipe menara telekomunikasi yang majemuk.

Selanjutnya PT Bakrie Telecom melaksanakan penjualan 543 menara telekomunikasi dalam berbagai tipe menara telekomunikasi dengan cara kontrak *sale and leaseback*. Penawaran ini selanjutnya ditujukan kepada beberapa perusahaan *Tower Provider* yang telah memiliki pengalaman.

Poin-poin penting dari penawaran kontrak *sale and leaseback* yang dilaksanakan oleh PT Bakrie Telecom adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.1 Poin-Poin Sale and Leaseback**

No	Poin	Keterangan
1	Obyek <i>Sale-and-Leaseback</i>	543 Menara Telekomunikasi
2	Harga Penawaran	Rp 380 milyar rupiah
2	Periode <i>Financial Lease</i>	10 tahun
3	Pembayaran	Tunai pada akhir tahun pelaksanaan

Sumber: Data Perusahaan.

### 3.5.1 Menara Telekomunikasi Obyek Sale And Leaseback

Obyek-obyek *sale and leaseback* yang dilaksanakan oleh PT Bakrie Telecom Tbk adalah 543 menara telekomunikasi yang sebelumnya dimiliki dan dioperasikan. Adapun jumlah menara telekomunikasi yang dijual berdasarkan tipe menaranya adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.2 Jumlah Menara Telekomunikasi Obyek Sale and Leaseback**

Tipe BTS	Jumlah
Greenfield	123 menara
Rooftop SST	57 menara
Rooftop Pole	363 menara
<b>TOTAL</b>	<b>543 menara</b>

Sumber: Data Perusahaan

Menara telekomunikasi yang dijual mempunyai umur pembangunan yang berbeda-beda, dimana beberapa menara sudah diakuisisi oleh PT Bakrie Telecom Tbk mulai tahun 1997 dan telah diperpanjang kontrak penggunaan lahannya untuk penggunaan saat ini. Data akumulasi umur menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:

Untuk menentukan nilai wajar menara telekomunikasi yang menjadi obyek penelitian ini, harga penjualan pada kegiatan *sale and leaseback* akan dipergunakan sebagai acuan nilai wajar. Hal ini dilaksanakan karena harga tersebut telah mencerminkan nilai aset tetap dengan potensi pendapatannya.

### 3.5.2 Tujuan Pelaksanaan Transaksi

PT Bakrie Telecom mencoba untuk memberikan layanan telekomunikasi dengan harga yang kompetitif, di masa tingkat persaingan bisnis telekomunikasi seluler di Indonesia yang saat amat ketat PT Bakrie Telecom dituntut untuk mengefisienkan biaya-biaya yang muncul dalam penyelenggaraan telekomunikasi. Berdasarkan laporan keuangan PT Bakrie Telecom tahun 2008 yang telah diaudit, biaya penyediaan dan pengelolaan menara telekomunikasi diluar penyediaan perangkat telekomunikasi mencapai sekitar 30% dari total revenue perusahaan.

Untuk itu perusahaan berencana lebih mengefisienkan biaya penyediaan menara telekomunikasi dengan tujuan akhir sebagai berikut:

- a) PT Bakrie Telecom bermaksud memfokuskan diri pada kegiatan usaha penyelenggaraan jaringan dan jasa telekomunikasi, untuk dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada para pelanggannya serta memudahkan usaha PT Bakrie Telecom dalam melakukan penetrasi pasar untuk memperoleh pelanggan-pelanggan baru.
- b) Menerapkan *asset light strategy* untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan aset-aset PT Bakrie Telecom.
- c) Turut meningkatkan pertumbuhan industri menara telekomunikasi di Indonesia
- d) Keuntungan dari penjualan menara telekomunikasi dapat dimanfaatkan oleh perusahaan.

### **3.5.3 Valuasi Nilai Aset Menara Telekomunikasi Transaksi Sale And Leaseback**

Perhitungan valuasi aset menara telekomunikasi yang dijual oleh perusahaan didasarkan kepada sifat dari menara telekomunikasi yang merupakan aset tetap perusahaan dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi perusahaan.

Sesuai dengan kemampuan menghasilkan pendapatan maka nilai dari aset tersebut dihitung dari potensi pendapatan yang dapat dihasilkan di masa yang akan datang. Untuk itu valuasi aset tetap menara telekomunikasi sebagai harga dasar penjualan menara telekomunikasi dihitung dengan metode *Discounted Cashflow* dengan pendekatan pendapatan (*income approach*).

Harga dasar penjualan yang dihasilkan adalah sebesar Rp 384.383.847.757 yang akan ditawarkan kepada pihak-pihak yang akan membeli aset menara telekomunikasi PT Bakrie Telecom Tbk.

### **3.6 Struktur Biaya Penyediaan Menara Telekomunikasi**

Struktur biaya penyediaan menara telekomunikasi terbagi atas biaya operasional serta biaya modal. Biaya operasional dikeluarkan secara rutin untuk

menjamin kontinuitas layanan yang disediakan melalui menara-menara telekomunikasi dan biaya modal merupakan biaya yang dikeluarkan untuk meningkatkan kemampuan dari menara telekomunikasi dan untuk meningkatkan nilai penggunaan lahan.

### 3.6.1 Struktur Biaya Operasional Menara Telekomunikasi

Biaya operasional menara telekomunikasi adalah biaya-biaya rutin bagi operasional menara telekomunikasi, yang termasuk di dalamnya biaya pemeliharaan lingkungan menara telekomunikasi, biaya pemeliharaan struktur menara telekomunikasi dan biaya keamanan yang berupa sistem alarm.

Asumsi biaya operasional menara telekomunikasi menjadi faktor pengurang dalam perolehan arus kas. Biaya operasional akan mengalami peningkatan sebesar tingkat inflasi di Indonesia.

**Tabel 3.3 Komponen Biaya - Biaya Operasional Menara Telekomunikasi  
PT Bakrie Telecom**

No	Biaya Operasional	Besaran	Keterangan
1	<i>Site Maintenance</i> (Pemeliharaan Lokasi)	Rp 1.250.000/bulan dengan tingkat kenaikan mengikuti inflasi	Biaya pemeliharaan lokasi menara telekomunikasi, termasuk di dalamnya biaya pemeliharaan kebersihan, biaya perbaikan-perbaikan ringan, biaya pengecekan strukture menara telekomunikasi
2	Utilities	Rp 750.000/bulan dengan tingkat kenaikan mengikuti inflasi	Biaya penggunaan listrik, biaya penggunaan air bersih dan bahan bakar (jika menggunakan generator set)
4	General & Administrative	Rp 1. 500.000/bulan dengan tingkat kenaikan mengikuti inflasi	Biaya – biaya perlengkapan yang dipergunakan dalam pengelolaan menara telekomunikasi

Sumber: Data Perusahaan

Biaya-biaya operasional merupakan biaya rutin yang harus dikeluarkan untuk pengelolaan setiap menara telekomunikasi untuk menjamin kelangsungan

operasional menara telekomunikasi. Biaya-biaya ini besarnya hampir sama untuk seluruh menara telekomunikasi.

### 3.6.2 Biaya Modal Menara Telekomunikasi

Biaya-biaya modal pada pengelolaan menara telekomunikasi adalah biaya-biaya modal yang melekat pada menara telekomunikasi, termasuk di dalamnya adalah biaya perubahan struktur menara telekomunikasi dan biaya sewa lahan tempat menara telekomunikasi berdiri.

Sifat dari biaya modal adalah berbeda bagi setiap menara telekomunikasi, dan dikeluarkan sesuai dengan kebutuhan pada menara telekomunikasi tersebut yaitu apabila:

1. Perpanjangan izin sewa menara telekomunikasi, yang nilainya berbeda bagi setiap menara telekomunikasi mengingat pengadaan lahan menara telekomunikasi yang dapat berupa pembelian lahan dan kontrak penggunaan.
2. Struktur menara dan tempat menara berdiri memerlukan perbaikan serta perkuatan.

**Tabel 3.4 Biaya-Biaya Modal Menara Telekomunikasi  
PT Bakrie Telecom**

No	Biaya Modal	Besaran	Keterangan
1	Strenghtening (Perkuatan)	-Greenfield: Rp 200.000.000 -Rooftop: Rp 350.000.000 Peningkatan harga diasumsikan sesuai tingkat inflasi.	Biaya perkuatan struktur menara telekomunikasi, dikeluarkan rutin setiap 10 tahun. Untuk menara rooftop biaya perkuatan termasuk perkuatan struktur gedung tempat menara.
2	Rental renewance	-Greenfield: Rp 45.000.000 / tahun -Rooftop: Rp 55.000.000/tahun Peningkatan harga diasumsikan sesuai tingkat kenaikan lahan sewa	Biaya perpanjangan sewa lahan menara telekomunikasi. dilaksanakan setiap 10 tahun. Untuk menara rooftop termasuk sewa ruangan penempatan perangkat

Sumber: Data Perusahaan

### 3.6.3 Struktur Biaya Sewa Menara Telekomunikasi

Sesuai dengan prinsip sewa finansial, dalam kerjasama sewa tidak lagi menyertakan biaya-biaya modal yang berkaitan dengan menara telekomunikasi karena seluruh hal yang berkaitan dengan biaya dan risiko penyediaan menara telekomunikasi telah dialihkan kepada pihak yang membeli. Selanjutnya, struktur biaya sewa menara telekomunikasi terdiri atas biaya sewa menara telekomunikasi dan biaya operasional yang sama dengan biaya operasional penggunaan menara telekomunikasi pada penyediaan sendiri.

Sehingga biaya-biaya penyediaan menara telekomunikasi melalui mekanisme sewa menjadi biaya sewa dan biaya operasional.

**Tabel 3.5 Daftar Biaya-Biaya Pada Sewa Menara Telekomunikasi**

No	Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	Besaran	Keterangan
1	Biaya Sewa	Greenfield Rp 10.250.000/tahun  Rooftop Rp 11.000.000/tahun	Biaya sewa adalah biaya penggunaan menara telekomunikasi. Adapun biaya sewa penggunaan menara telekomunikasi terbagi atas jenis-jenis menara telekomunikasi.
2	Biaya Operasional	sama dengan biaya operasional per tahun	Biaya operasional menara telekomunikasi yang besarnya sama dengan biaya operasional menara telekomunikasi

Sumber: Data Perusahaan