



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI MENARA
TELEKOMUNIKASI PADA INDUSTRI *BASE TRANSCEIVER*
STATION
(STUDI KASUS PADA PT ABC DAN PT JKL)**

SKRIPSI

**MARSYA YULIA ASTARI
1006813336**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI EKSTENSI AKUNTANSI
SALEMBA
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI MENARA
TELEKOMUNIKASI PADA INDUSTRI *BASE TRANSCEIVER*
STATION
(STUDI KASUS PADA PT ABC DAN PT JKL)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

**MARSYA YULIA ASTARI
1006813336**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM EKSTENSI
SALEMBA
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Marsya Yulia Astari

NPM : 1006813336

Tanda Tangan



Tanggal : 13 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Marsya Yulia Astari

NPM : 1006813336

Program Studi : S1 Ekstensi Akuntansi

Judul Skripsi :

Bahasa Indonesia : Analisis Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi Pada Industri *Base Transceiver Station* (Studi Kasus Pada PT ABC dan PT JKL)

Bahasa Inggris : *Accounting Treatment Analysis Of The Telecommunications Tower In Base Transceiver Station Industry (Case Study In ABC Co. And JKL Co.)*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi S1 Ekstensi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ludovicus Sensi Wondabio

Penguji : Sonya Oktaviana S.E., M.Ak.

Penguji : Rafika Yuniasih S.E., AK., MSM

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Juli 2012

Ketua Program Ekstensi Akuntansi

Sri Nurhayati S.E., M.M., S.A.S.

NIP : 19600317 198602 2 001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi Pada Industri *Base Transceiver Station* (Studi Kasus Pada PT ABC Dan PT JKL)". Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ludovicus Sensi Wondabio selaku dosen pembimbing yang telah memberi bimbingan, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran, serta mendukung saya untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ibu Sri Nurhayati, S.E., M.M., S.A.S. selaku ketua Program Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
3. Ibu Rafika Yuniasih S.E., AK., MSM dan Ibu Sonya Oktaviana S.E., M.Ak. yang telah menjadi dosen penguji penulis pada saat sidang.
4. Seluruh Dosen FEUI yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis.
5. Program Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu dan pengalaman selama masa kuliah.
6. Keluarga besar KAP Mulyamin, Sensi, Suryanto & Lianny yang telah memberikan kesempatan untuk belajar secara langsung memahami dan menangani proses akuntansi dan keuangan internal perusahaan.
7. Pihak PT JKL yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan.

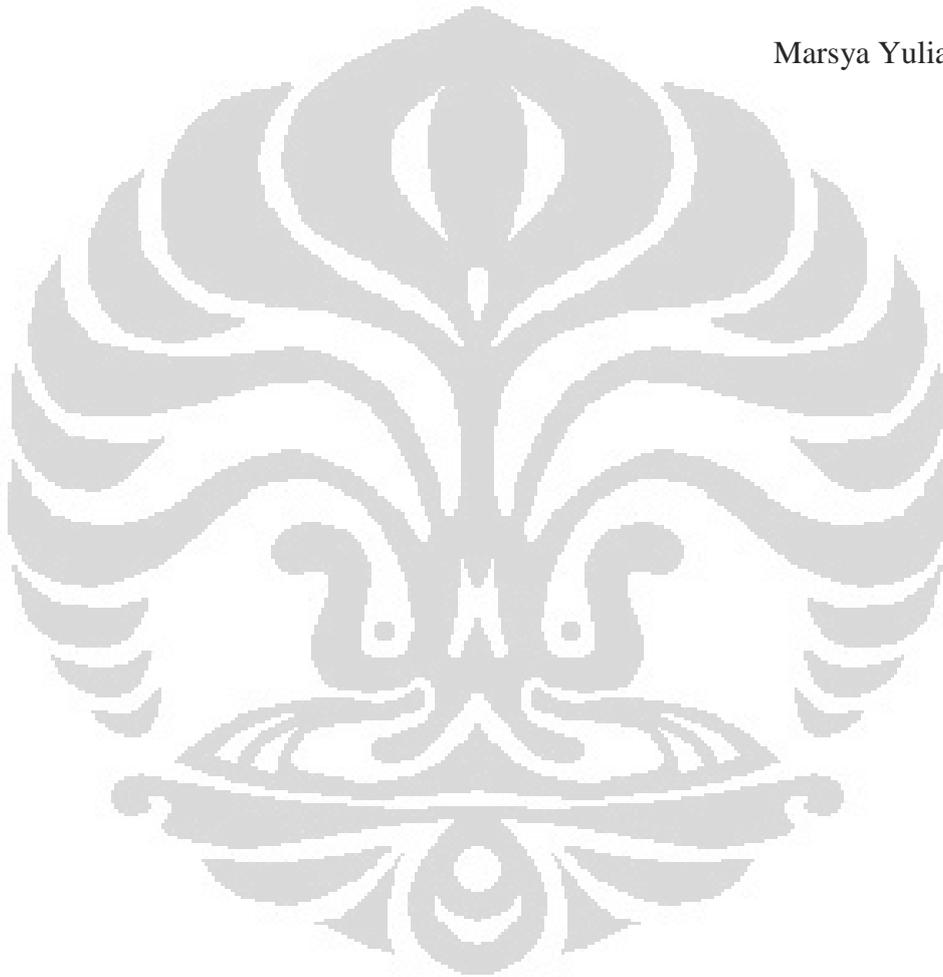
8. Kedua orang tua, Hj.Rosmanidar dan H.Edison Lumban Tobing yang selalu mendoakan dan mendukung baik secara materi maupun non materi pada saat penulis melalui proses demi proses penyusunan skripsi ini sampai dengan selesai.
9. Kakak-kakak penulis yaitu Ronaldy Adriansyah dan Leidya Karina Permatasari serta adik penulis yaitu Ridwan Arief Rahman yang juga membantu meringankan proses penyusunan skripsi ini baik secara materi maupun non materi.
10. Teman-teman dekat seperjuangan Dina Widiana, Ari Kristian, Made Ariasta, Dinda Ayu Kartikasari, Kusuma Dewi, Meldi Fathina, Naufal Arief terimakasih untuk kebersamaannya selama kuliah, berjuang bersama, menyusun skripsi bersama. Terimakasih untuk semuanya.
11. Teman-teman ekstensi lainnya Vini Astriani, May Fransisca, Santi Piramita, Nurul Rahma, Mirna Mulihartanty, Sartika Lubis, Novrita Wilda, Hafiz terimakasih untuk kebersamaannya selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.
12. Olivia Mudrika yang sering menemani penulis dalam pengerjaan skripsi ini. Yang selalu memberikan dukungannya. Untuk RR.Listya Paramita, Fauziah Putri, Rachma Anindita, dan Antaresa terimakasih untuk dukungannya selama ini dan setia menjadi teman curhat penulis.
13. Teman-teman KAP Jamaludin Aria Sukimto atas kenangan dan kebersamaannya selama penulis bekerja disana untuk Sri Hartati Yuningsih, Herman Hisar, Adi Fathoni, Evans Fausta, Ahmad Afwan, Dea Hastaviningsih, Maryana Irnawati, Herawati, Amelia, Aji Julianto, Fajar Cahyo.
14. Teman-teman satu angkatan di program ekstensi akuntansi angkatan 2010 baik Salemba maupun Depok yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih untuk kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang telah dibuat jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan dalam penulisan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik untuk menyempurnakan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 13 Juli 2012

Marsya Yulia Astari



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

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

Nama : Marsya Yulia Astari
NPM : 1006813336
Program Studi : Strata 1 Ekstensi
Departemen : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Skripsi

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

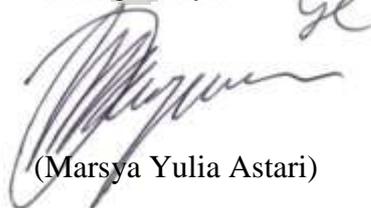
**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI MENARA TELEKOMUNIKASI
PADA INDUSTRI *BASE TRANSCEIVER STATION* (STUDI KASUS PADA
PT ABC DAN PT JKL)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan 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 : 13 Juli 2012

Yang menyatakan


(Marsya Yulia Astari)

ABSTRAK

Nama : Marsya Yulia Astari
Program Studi : Strata 1 Ekstensi Akuntansi
Judul : Analisis Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi
Pada Industri *Base Transceiver Station* (Studi Kasus Pada
PT ABC dan PT JKL)

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui alasan dari PT ABC yang menjadi satu-satunya perusahaan publik penyewa menara telekomunikasi yang mengakui menaranya sebagai aset tetap di antara perusahaan sejenis lainnya yang mengakui menara telekomunikasi sebagai properti investasi. Dan melihat bagaimana penerapan akuntansi menara telekomunikasi sebagai properti investasi di PT JKL. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti menara telekomunikasi pada industri penyewaan menara. Apakah memungkinkan diakui sebagai aset tetap. Dan bagaimana perlakuan akuntansi menara telekomunikasi sebagai properti investasi.

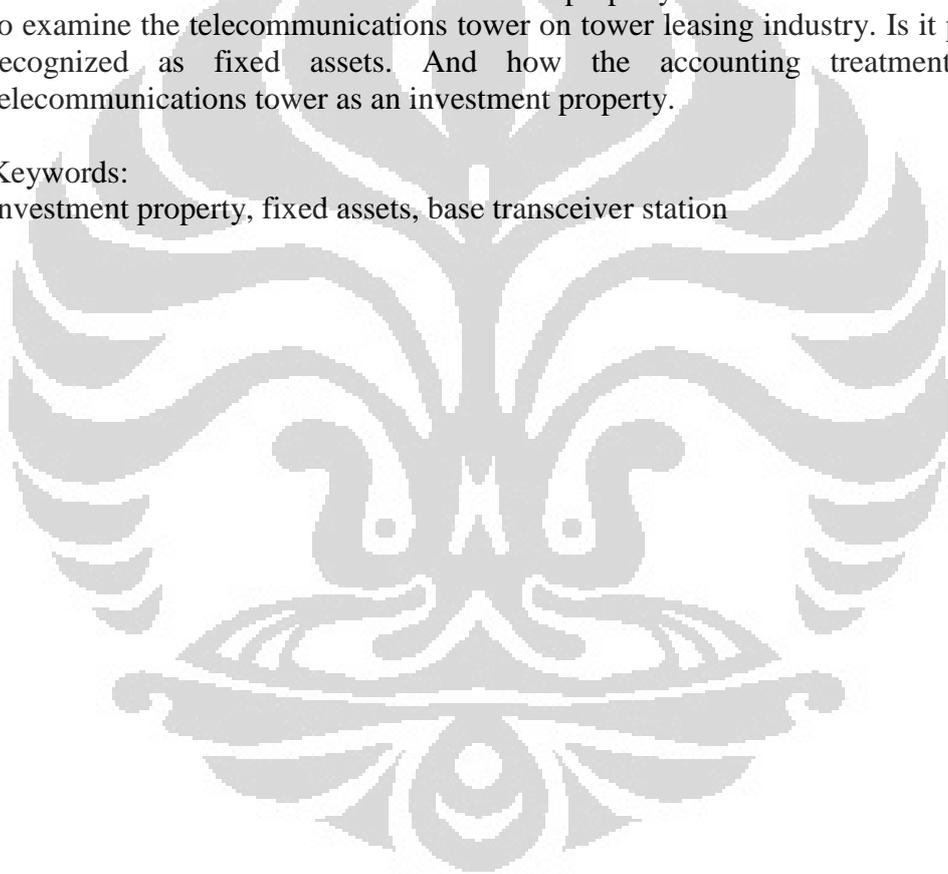
Kata Kunci:
properti investasi, aset tetap, menara telekomunikasi

ABSTRACT

Name : Marsya Yulia Astari
Study Programme : Bachelor Degree of Accounting (Extention)
Title : Accounting Treatment Analysis Of The
Telecommunications Tower In Base Transceiver Station
Industry (Case Study On PT ABC And PT JKL)

The study was conducted to investigate the reasons of ABC CO. whose the only public company that recognizes the telecommunications tower tenant towers as fixed assets of other similar companies that recognize the telecommunications tower as an investment property. And see how the application of accounting telecommunication towers as an investment property in JKL CO. This study aims to examine the telecommunications tower on tower leasing industry. Is it possible recognized as fixed assets. And how the accounting treatment of a telecommunications tower as an investment property.

Keywords:
investment property, fixed assets, base transceiver station



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.6 Metodologi Penelitian	5
1.7 Sistematika Penulisan.....	6
2. LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Mengenal <i>Base Transceiver Station</i>	8
2.2 Karakteristik Industri Menara	9
2.3 Properti Investasi Dalam Ruang Lingkup PSAK 13	11
2.3.1 Definisi Properti Investasi	11
2.3.2 Klasifikasi Properti Investasi dan Kepemilikan Properti Investasi ..	12
2.3.3 Pengakuan, Pengukuran Awal, dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Properti Investasi	15
2.3.4 Transfer dan Pengukuran Saat Transfer Properti Investasi	18
2.3.5 Pelepasan, Penurunan Nilai dan Pengungkapan Properti Investasi .	20
2.4 Aset Tetap Dalam Ruang Lingkup PSAK 16.....	21
2.4.1 Definisi Aset Tetap.....	21
2.4.2 Pengakuan dan Klasifikasi Aset Tetap.....	22
2.5 Definisi Menara Telekomunikasi Menurut Menkominfo dan Peraturan Bersama Menteri	24
2.6 Definisi Bangunan Menurut Perpajakan dan Menteri Pekerjaan Umum ...	25
3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	27
3.1 Gambaran Umum Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi	27
3.2 Pendirian dan Perkembangan PT JKL.....	29
3.3 Pendirian dan Perkembangan PT ABC Tbk.....	32
3.4 Analisis Industri Penyedia Menara Telekomunikasi di Indonesia	33

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1 Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi PT JKL Dalam Ruang Lingkup PSAK 13	43
4.2 Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi PT ABC Tbk Dalam Ruang Lingkup PSAK 16	51
4.2.1 Pengakuan Menara Telekomunikasi Sebagai Aset Tetap	51
4.2.2 Pemahaman PSAK 13 Menurut PT ABC	59
4.2.3 Tambahan Argumentasi Untuk Penerapan PSAK 16 Pada Menara Telekomunikasi.....	60
4.2.4 Alasan Pendukung Pengakuan Menara Telekomunikasi Dalam Ruang Lingkup PSAK 16	62
4.3 Analisis Penentuan Menara Telekomunikasi Sebagai Aset Tetap Atau Properti Investasi Atas Dasar Pengkajian di PT ABC dan PT JKL	64
4.4 Perlakuan Akuntansi Properti Investasi Pada PT JKL.....	68
4.4.1 Properti Investasi PT JKL.....	68
4.4.2 Pengakuan Awal dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal.....	75
4.4.3 Kriteria Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Properti Investasi Dalam Ruang Lingkup PSAK 13	79
5. KESIMPULAN DAN SARAN	81
5.1 Kesimpulan.....	81
5.2 Saran	83
5.3 Keterbatasan Penelitian	84
DAFTAR REFERENSI.....	85
LAMPIRAN.....	89

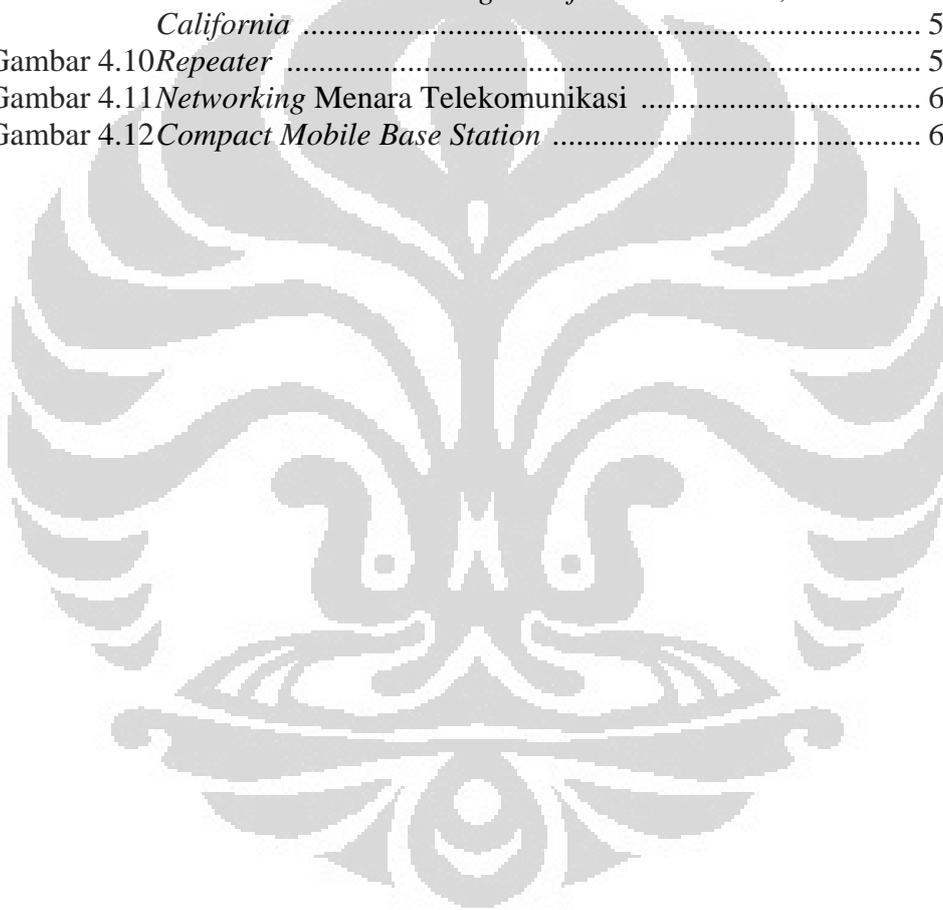
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Ikhtisar Perbedaan PSAK 13 Revisi 2011 dengan PSAK 13 Revisi 2007	11
Tabel 2.2	Perbedaan <i>Fair Value Model</i> Dengan <i>Revaluation Model</i> ..	17
Tabel 2.3	Perlakuan Transfer dan Pengukuran Properti Investasi	19
Tabel 3.1	Matriks Data Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi	35
Tabel 4.1	Jumlah Menara Berdasarkan Ketinggian Menara	48
Tabel 4.2	Perusahaan Global Yang Mengakui Menara Sebagai Aset Tetap	61
Tabel 4.3	Penghitungan Nilai Wajar Properti Investasi PT JKL per 31 Desember 2011.....	76
Tabel 4.4	Resume Penilaian Properti Investasi Pada Nilai Wajar PT JKL per 31 Maret 2012.....	78
Tabel 4.5	Penyajian Nilai Wajar Properti Investasi Dalam Laporan Keuangan PT JKL per 31 Maret 2012	79



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	<i>Decision Tree IAS 40 Appendix A</i>	13
Gambar 3.1	Menara Telekomunikasi Milik PT XYZ Tbk	34
Gambar 4.1	<i>Self Support Tower Tipe Lattice</i>	44
Gambar 4.2	<i>Self Support Tower Tipe Monopole</i>	45
Gambar 4.3	Menara <i>rooftop</i>	46
Gambar 4.4	Konstruksi Menara Telekomunikasi	53
Gambar 4.5	<i>Greenfield Tower</i>	54
Gambar 4.6	<i>Monopole Tower</i>	55
Gambar 4.7	<i>Rooftop Tower</i>	56
Gambar 4.8	Menara bergerak (<i>cell on wheels</i>)	56
Gambar 4.9	<i>Cell on Wheels in Parking Lot of The Rose Bowl, California</i>	57
Gambar 4.10	<i>Repeater</i>	58
Gambar 4.11	<i>Networking Menara Telekomunikasi</i>	61
Gambar 4.12	<i>Compact Mobile Base Station</i>	66



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	<i>Fixed Assets</i> PT ABC Tbk	89
Lampiran 2	<i>Fixed Assets</i> PT TER Tbk	91
Lampiran 3	<i>Fixed Assets</i> PT XYZ Tbk	92
Lampiran 4	<i>Perhitungan Pajak Penghasilan</i> PT JKL.....	93



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Penggunaan standar akuntansi internasional di Indonesia sudah berlangsung sejak tahun 1973 dan Indonesia telah mengalami beberapa perubahan aturan diantaranya : pertama, menggunakan aturan Belanda, kedua menggunakan aturan *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP) dari Amerika Serikat, dan kemudian yang ketiga atau hingga saat ini menggunakan International Accounting Standards (IAS). Dalam perkembangan penyusunan standar akuntansi dikenal dengan dua pendekatan, yaitu *Principle Based Accounting Standards* dan *Rule Based Accounting Standards*.

Pengaturan akuntansi di Indonesia sebelum konvergensi IFRS merupakan pengaturan yang kebanyakan diambil dari US GAAP (standar akuntansi Amerika). US GAAP merupakan standar akuntansi yang *rule based* dan cukup *powerful* di negaranya. Hal ini dikarenakan standar ini memang diciptakan dengan tujuan untuk mengatur berbagai praktik akuntansi dan instrumen keuangan yang muncul di Amerika. Kita tahu bahwa amerika adalah negara yang perekonomiannya menggunakan liberalisme pasar (kapitalisme murni) yang mana perekonomiannya dikendalikan oleh pasar (entitas penjual dan pembeli). Supaya perekonomian dan sumber daya di Amerika dapat dikelola secara efektif dan efisien, maka entitas-entitas yang menguasai pasar ini harus dikendalikan. Pengendalian ini menggunakan standar akuntansi. Hal inilah yang menyebabkan Amerika memiliki pengaturan standar akuntansi yang *rigid* dan *powerful* untuk praktek di negaranya, dan enggan untuk melakukan konvergensi dengan IFRS (namun Amerika akhirnya setuju untuk konvergensi pada tahun 2014).

Konvergensi IFRS terhadap PSAK akan menyebabkan PSAK yang tadinya bersifat *rule based* menjadi bersifat *principal based*, yang mana pengaturan berbasis prinsip ini bertujuan untuk memenuhi tujuan dari IFRS yaitu meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan keterbandingan laporan keuangan antar entitas secara global. Selain itu, konvergensi IFRS terhadap PSAK menuntut akuntan harus memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi dalam menyusun

laporan keuangan, sehingga informasi yang dihasilkan dapat digunakan oleh pembuat keputusan dalam mengambil keputusan yang tepat. Dalam prakteknya, konvergensi standar akuntansi internasional dapat dilakukan dengan adopsi IFRS secara sekaligus (*big bang*) atau secara bertahap (*gradual*).

Pengadopsian secara bertahap (*gradual*) lebih banyak digunakan oleh negara-negara berkembang karena adopsi IFRS memerlukan infrastruktur pendukung seperti kesiapan penyusun laporan keuangan, auditor, pendidik, profesi pendukung, dan regulator, adanya pasar yang menjadi acuan penerapan pengaturan akuntansi yang sarat dengan konsep *fair value*, serta regulasi yang tidak bertentangan dengan pengaturan dalam standar akuntansi, sehingga konvergensi secara bertahap dipandang sebagai cara yang paling sesuai dengan kondisi Indonesia.

Yang menjadi pertanyaan besar adalah mengapa Indonesia memilih untuk mengadopsi IFRS dibandingkan US GAAP? Lebih memilih *principal based accounting standards* dibandingkan *rule based accounting standards*? Analoginya seperti ini, ada suatu peraturan pengendara motor di jalanan wajib mengenakan helm dan pengendara mobil di jalanan wajib mengenakan sabuk pengaman. Pengaturan yang berbasis aturan (*rule based*) ini akan memiliki celah untuk pengendara sepeda dan truk di jalanan. Oleh karena itu, pengaturan untuk pengendara sepeda dan truk dapat menggunakan analogi atas peraturan yang ada, atau dibuat pengaturan lagi untuk pengendara sepeda dan truk. Namun, jika menggunakan pengaturan yang berbasis prinsip, maka cakupan pengaturan akan menjadi lebih umum. Dalam kasus ini, prinsip dari pengaturan adalah, semua pengendara di jalan wajib mengenakan alat keselamatan. Dengan pengaturan berbasis prinsip ini, maka sudah jelas pengendara motor akan mengenakan helm begitu juga dengan pengendara sepeda, dan pengendara mobil akan mengenakan sabuk pengaman, begitu juga dengan pengendara truk. Pengaturan berbasis prinsip ini memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan pengaturan berbasis aturan. Perlu adanya integritas dan kompetensi bagi pengguna aturan dalam menerapkan prinsip-prinsip dalam IFRS tersebut. Karena dampak dari pengadopsian IFRS ke dalam PSAK dapat menimbulkan multiinterpretasi bagi akuntan di Indonesia. Dalam kasus di atas, bisa jadi seseorang menginterpretasikan bahwa pengendara

motor menggunakan helm *full face* sedangkan pengendara lain menggunakan helm biasa ditambah pelindung mata dan jaket kulit.

Apabila terjadi perbedaan penerapan antara entitas yang satu dengan entitas yang lainnya, diperlukan adanya *possession report* yang diwadahi oleh lembaga pengawas keuangan dan pasar modal untuk membentuk suatu kesepakatan, manakah pemahaman dan penerapan yang benar diantara banyak interpretasi yang terjadi. Sama halnya dengan yang terjadi di Indonesia, isu yang sedang dibahas dewasa ini mengenai menara telekomunikasi di industri penyedia menara telekomunikasi (*base transceiver station*) adalah adanya perbedaan pengakuan menara telekomunikasi di antara sesama perusahaan penyedia menara. Hingga saat ini, di Indonesia, baru terdapat empat perusahaan penyedia menara telekomunikasi yang telah berstatus perusahaan publik. Ke empat perusahaan tersebut adalah PT ABC Tbk, PT XYZ Tbk, PT TER Tbk, dan PT DER Tbk. Diantara ke empat perusahaan tersebut, satu di antaranya memiliki perlakuan akuntansi yang berbeda terhadap menara telekomunikasinya, yaitu PT ABC Tbk mengakui menara telekomunikasinya sebagai aset tetap. Spirit, maksud dan tujuan dari PSAK 13 adalah untuk menyediakan pedoman tentang bagaimana menilai investasi pada properti (tanah, bangunan atau bagian dari bangunan) yang tidak digunakan pada operasi perusahaan. Sedangkan maksud dan tujuan PSAK 16 adalah untuk menyediakan pedoman tentang bagaimana menilai aset yang digunakan untuk operasi perusahaan. Terkait dengan hal tersebut, Indonesia memang mengadopsi IFRS secara penuh salah satunya pada properti investasi. Sangat jelas disebutkan di dalam PSAK 13 Revisi 2011 properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Bila kita lihat definisi di atas, properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri oleh pemilik (*not occupied*). Hal ini membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri oleh pemilik (aset tetap atau persediaan). Terkait dengan perdebatan yang dijelaskan di atas, tentu saja persepsi yang berbeda

menghasilkan perlakuan akuntansi yang berbeda pula. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji apa yang menjadi motif masing-masing perusahaan memperlakukan menara telekomunikasi sebagai properti investasi dan aset tetap.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian penulis sebagai berikut :

1. Sesuai dengan fungsinya untuk disewakan, mengapa ada perusahaan di Indonesia yang mengakui menara telekomunikasi sebagai aset tetap? Apakah menara telekomunikasi memenuhi kriteria sebagai aset tetap? Manakah yang benar diakui sebagai properti investasi atau sebagai aset tetap?
2. Bagaimana perlakuan akuntansi properti investasi pada perusahaan penyewa menara telekomunikasi (PT JKL)? Apakah telah sesuai dengan PSAK?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Meneliti apa yang menjadi alasan PT ABC mengakui menara telekomunikasinya sebagai aset tetap. Dan meneliti alasan dari PT JKL mengakui menara sebagai properti investasi. Kemudian melakukan pengkajian serta menentukan manakah yang lebih pantas.
2. Meneliti bagaimana perlakuan akuntansi properti investasi pada PT JKL apakah sudah sesuai dengan PSAK 13. Pengaruh terhadap laporan keuangan atas masing-masing persepsi pengakuan menara telekomunikasi bagi perusahaan yang mengakuinya sebagai aset tetap dan bagi perusahaan yang mengakuinya sebagai properti investasi.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan
Sebagai sumber informasi untuk menyamakan persepsi terkait perdebatan yang terjadi mengenai perbedaan pengakuan menara telekomunikasi serta

membantu perusahaan dalam mengidentifikasi dan mengklasifikasikan menara telekomunikasi sesuai dengan penerapan dalam PSAK 13 dan PSAK 16.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis mengenai pengkajian PSAK 13 dan PSAK 16 dalam industri penyewaan menara telekomunikasi.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan literatur yang dapat memberi manfaat di masa depan dan juga sebagai tambahan pengetahuan bagi pembaca mengenai properti investasi pada perusahaan penyewaan menara telekomunikasi.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penulisan ini adalah suatu analisis dan penjelasan terhadap perlakuan akuntansi menara telekomunikasi, yaitu PSAK 13 (Revisi 2011) mengenai properti investasi dan PSAK 16 mengenai aset tetap.

1.6 Metodologi Penelitian

Dalam rangka memperoleh data yang relevan, penulis menggunakan metodologi penelitian yaitu metode deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Pengumpulan data menggunakan dua cara, yaitu:

a. Metodologi Penelitian Studi Pustaka

Penulis memperoleh data menggunakan literatur-literatur seperti buku, ketentuan Direktorat Jenderal Pajak, Peraturan Menkominfo dan peraturan lainnya.

b. Metodologi Penelitian Lapangan

Penulis secara langsung mengaudit perusahaan penyewaan menara telekomunikasi untuk memperoleh data yang berkenaan dengan masalah yang

ingin diteliti. Selain itu penulis juga melakukan wawancara dan diskusi dengan pihak-pihak yang berkecimpung di bidang pemeriksaan (audit) pada sebuah kantor akuntan publik mengenai perbedaan persepsi perlakuan PSAK yang berlaku saat ini terhadap industri penyewaan menara telekomunikasi. Dari hasil praktek lapangan yang didapat selama penulis melakukan pemeriksaan (audit) terhadap laporan keuangan perusahaan akan dipadukan dengan hasil penelitian kepustakaan, maka penulis mencoba membuat beberapa kesimpulan dari skripsi ini.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan secara singkat mengenai pendahuluan dari skripsi yang terdiri dari latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini diuraikan beberapa pengertian mengenai teori-teori yang berhubungan dengan topik penelitian yaitu mengenai properti investasi, aset tetap dan aspek yang terkait dengannya.

BAB 3 : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

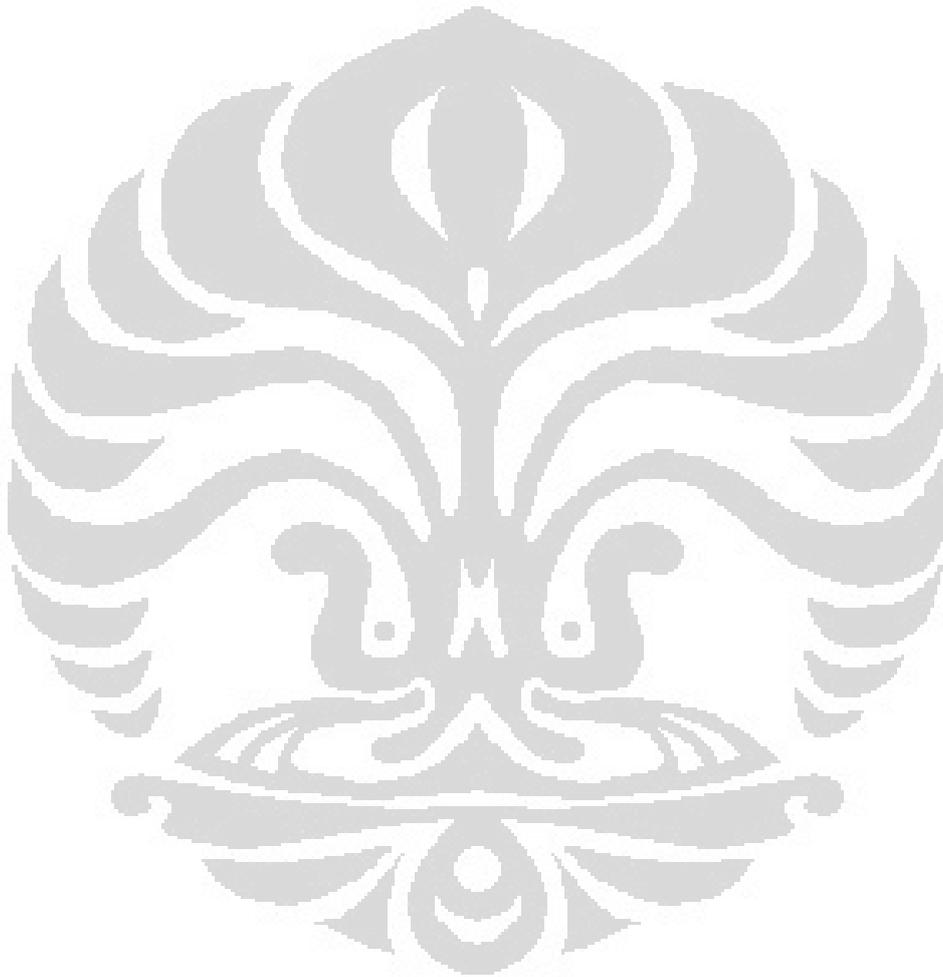
Dalam bab ini menjabarkan profil perusahaan penyewaan menara telekomunikasi secara umum dan profil perusahaan yang dijadikan obyek studi kasus penelitian ini yaitu PT ABC dan PT JKL serta analisis industri penyewaan menara.

BAB 4 : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang analisis dalam menilai perlakuan akuntansi yang sesuai untuk menara telekomunikasi dalam industri penyewaan menara serta analisis penerapan PSAK 13 (revisi 2011) terhadap laporan keuangan PT JKL per 31 Desember 2011 dan per 31 Maret 2012.

BAB 5 : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini memuat kesimpulan yang sesuai dengan pembahasan dan analisa pada bab–bab sebelumnya. Berdasarkan kesimpulan tersebut akan diajukan saran–saran yang berguna bagi pihak–pihak yang terkait dalam penerapan PSAK 13 (revisi 2011) dan PSAK 16 (revisi 2011) dalam industri penyewaan menara telekomunikasi.



BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Mengetahui *Base Transceiver Station*

BTS yang merupakan singkatan dari *Base Transceiver Station* ini merupakan perangkat transmisi tetap pada jaringan telekomunikasi selular yang berfungsi untuk mengirim dan menerima sinyal radio dari dan ke telepon selular. Sebuah BTS dikendalikan oleh pengontrol *base station* dan fungsinya memfasilitasi komunikasi nirkabel antara *user equipment* atau peralatan pengguna dan jaringan. *User equipment* (UE) merupakan perangkat yang digunakan pengguna misalnya ponsel, telepon WLL, komputer dengan aktivitas internet nirkabel, WiFi dan WIMAX *gadget*. Dalam komponen suatu BTS sebenarnya terdiri dari berbagai macam perangkat penting. Hanya saja yang paling populer yakni komponen *tower* (menara), sebab memang *tower* lah yang paling jelas dilihat orang. Selain *tower*, rangkaian utama lain yaitu *shelter* (rumah BTS), dan *feeder*.

Tipe menara BTS umumnya ada tiga macam, yaitu menara empat kaki, menara tiga kaki, menara satu kaki. *Shelter* BTS merupakan sebuah bangunan yang menyertai kehadiran setiap jaringan operator dimana pun. Umumnya *shelter* BTS berdimensi tiga kali tiga meter, dengan cat warna putih. Di dalamnya terdapat berbagai perangkat penting, diantaranya adalah *module combiner*, *module per carrier*, *core module (module inti)*, *power supply*, *fan* (kipas) pendingin, dan AC atau DC *converter*. Seluruh perangkat dalam *shelter* BTS tidak ubahnya seperti rak-rak besi, atau malah lebih mirip lemari pendingin. Rak besi tersebut disebut juga sebagai *BTS equipment*. Untuk mentenagai perangkat tadi rata-rata diperlukan *range* antara 25 sampai 45 watt, tergantung *module dan hardware* yang digunakan.

Istilah lain dari *Base Transceiver Station* adalah *Radio Base Station* (RBS), node B (pada jaringan 3G) atau juga hanya *base station* (BS) saja. Meskipun BTS berlaku untuk semua standar komunikasi nirkabel, pada umumnya BTS terkait dengan teknologi komunikasi *mobile* seperti GSM dan CDMA.

Dalam hal ini, sebuah *Base Transceiver Station* merupakan bagian dari perkembangan *base station subsystem* (BSS) untuk sistem manajemen. BTS juga mungkin memiliki peralatan untuk mengenkripsi dan mendekripsi komunikasi, seperti alat penyaringan spektrum (*band pass filter*), antena dan lain sebagainya sehingga dianggap sebagai komponen BTS, karena komponen-komponen tersebut memiliki andil dalam memfasilitasi fungsi BTS.

Umumnya, *Base Transceiver Station* memiliki beberapa *transceiver* (TRX) yang memungkinkan BTS untuk melayani beberapa frekuensi berbeda dengan sektor yang berbeda pula dari sel (dalam kasus *sectorised* BTS). Sebuah BTS dikendalikan oleh pengontrol *base station* melalui fungsi *base station control* (BCF).

BCF merupakan unit berlainan yang tergabung dalam TRX di *base station* yang tersusun rapat. BCF menyediakan koneksi *operation* dan *maintenance* ke sistem manajemen jaringan, mengelola wilayah operasional TRX masing-masing serta menangani *software* dan koleksi alarm. Struktur dasar dan fungsi dari setiap BTS pada dasarnya sama terlepas dari teknologi nirkabel.

Base Transceiver Station memiliki komponen-komponen penting sebagai berikut:

- i. *Transceiver* (TRX)
- ii. *Power amplifier* (PA)
- iii. *Combiner*
- iv. *Duplexer*
- v. Antena
- vi. *Alarm extension system*
- vii. *Control function*
- viii. *Baseband receiver unit*

2.2 Karakteristik Industri Menara

Industri kegiatan usaha menara didirikan berdasarkan perlunya solusi biaya yang lebih efisien untuk perusahaan operator telekomunikasi dalam mengimplementasi dan ekspansi *network* sehingga mereka dapat lebih fokus pada bisnis utamanya. Beberapa keuntungan bagi operator adalah:

- Penghematan signifikan *capital expenditure*
- Lebih cepat masuk ke pasar
- Ekspansi geografis dengan cepat
- Peningkatan profitabilitas
- Kepatuhan terhadap peraturan pemerintah dan perijinan
- Kepastian *Roll-out*

Secara umum, perusahaan penyewaan menara independen memiliki menara yang dipakai bersama oleh operator telekomunikasi (disebut sebagai *colocation*) dimana masing-masing operator telekomunikasi akan memasang peralatan mereka sendiri sesuai dengan persyaratan teknis mereka.

Sewa menara dinegosiasikan dan dilaksanakan berdasarkan preferensi dan lokasi geografis penyewa. Sesuai dengan *Master Lease Agreement* (MLA), yang mengatur antara lain, tarif sewa bulanan, ketentuan eskalasi, kondisi hukum, peralatan atau ruang atau frekuensi spesifik, dll. Beberapa terminologi yang digunakan dalam industri:

- *Build to Suit* (kebutuhan pelanggan) yaitu menara dibangun oleh perusahaan sesuai dengan kebutuhan *anchor tenant*
- *Anchor tenant* yaitu penyewa pertama pada menara
- *Colocation* yaitu tambahan penyewa di menara
- *Colo Credit* yaitu pengurangan harga yang diberikan kepada *anchor tenant* ketika terdapat penyewa berikutnya di menara yang sama.

Sebuah menara dibangun di atas sebidang tanah, yang biasanya tanah di sewa dari pihak ketiga untuk periode 5-10 tahun yang dapat diperpanjang. Masa manfaat menara pada umumnya mencapai 20 tahun. Selain itu, menara dapat dibongkar atau dipindahkan setiap saat.

Nilai sebenarnya dari sebuah perusahaan penyewaan menara independen adalah *portofolio* menara yang dapat digunakan operator untuk mengembangkan usahanya dan tidak pada per satuan menara.

Menara dibangun berdasarkan spesifikasi yang diminta oleh operator telekomunikasi baik dari sisi teknis (seperti tinggi) serta posisi geografis. Hal ini diperlukan karena menara harus terhubung (berbicara) dengan menara lain dalam radius tertentu sehingga membentuk *network cell* yang memungkinkan ponsel

saling terhubung dan kembali ke pusat operasi jaringan (NOC). Tanpa *inter-connection* menara telekomunikasi tidak bisa berfungsi sebagai infrastruktur telekomunikasi.

Perusahaan operator telekomunikasi juga menyewa menara dari perusahaan penyewaan menara independen lainnya untuk mengintegrasikan *network* mereka. Oleh karena itu sebuah menara harus terhubung dengan menara lainnya agar dapat berfungsi.

2.3 Properti Investasi Dalam Ruang Lingkup PSAK 13

2.3.1 Definisi Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 5):

- a. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau
- b. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari

Berikut adalah poin-poin perbedaan antara PSAK 13 revisi 2007 dengan PSAK 13 revisi 2011:

Tabel 2.1 Ikhtisar Perbedaan PSAK 13 Revisi 2011 dengan PSAK 13 Revisi 2007

Perihal	PSAK 13 (Revisi 2011)	PSAK 13 (Revisi 2007)
Definisi	Tidak mengatur definisi tentang penghentian pengakuan	Mengatur definisi tentang penghentian pengakuan
Properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan	Diakui sebagai properti investasi	Diakui sebagai aset tetap dan perlakuannya mengacu ke PSAK 16 : <i>Aset Tetap sampai properti investasi selesai dibangun.</i>

(continued)

Perihal	PSAK 13 (Revisi 2011)	PSAK 13 (Revisi 2007)
Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar yang andal	Jika memilih menggunakan metode nilai wajar : - Diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan selesai (mana yang lebih dahulu) - Pada pengakuan awal langsung dapat diukur sebesar nilai wajarnya jika dapat ditentukan secara andal.	Tidak diatur

Sumber : pernyataan standar akuntansi keuangan 13

2.3.2 Klasifikasi Properti Investasi dan Kepemilikan Properti Investasi

Untuk dapat mengklasifikasikan suatu properti sebagai properti investasi harus memenuhi kriteria-kriteria berikut yaitu:

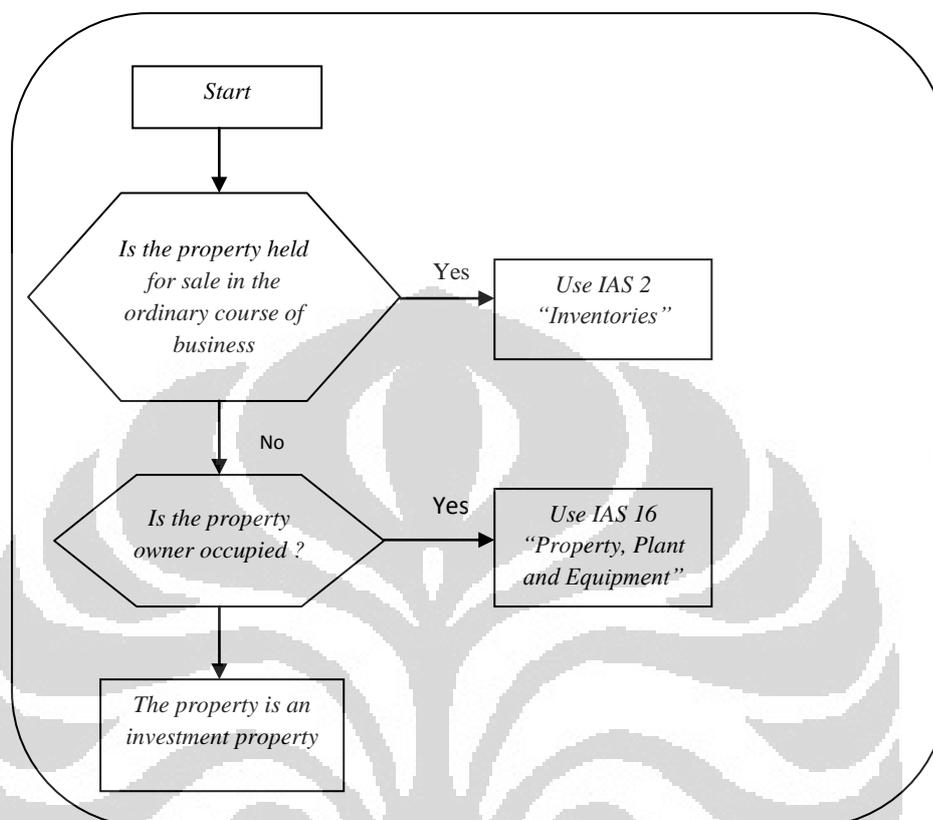
- Tujuan penggunaan (rental dan atau kenaikan nilai)
- Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan)

Untuk memenuhi kriteria properti investasi, properti haruslah :

- Dikuasai oleh pemilik
- Dikuasai oleh entitas dalam sewa pembiayaan

Berikut adalah pengelompokan aset diklasifikasikan sebagai properti investasi atau aset tetap :

Gambar 2.1 Decision Tree IAS 40 Appendix A



Sumber : IAS 40. *investment property*

Properti investasi merupakan bagian dari aset, yang tidak digunakan sendiri oleh pemilik (*not occupied*). Hal ini membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri oleh pemilik (aset tetap atau persediaan). Properti yang digunakan sendiri mengacu kepada PSAK 16. Dimana pengertian dari properti investasi yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Mengacu pada PSAK 16 pengertian aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode (PSAK 16 revisi 2011 paragraf 6).

Yang membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri adalah properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak

bergantung pada aset lain yang dikuasai entitas. Proses produksi atau pengadaan barang atau jasa (atau penggunaan properti untuk tujuan administratif) dapat menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya pada properti tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 7). Sebagai contoh, gedung yang disewakan menghasilkan aliran masuk kas, maka kas yang dihasilkan dapat diatribusikan langsung ke gedung tersebut. Namun, gedung yang disewakan ditambah jasa-jasa lain (misalnya, jasa layanan kamar, kebersihan, dan keamanan), aliran kas yang dihasilkan tidak dapat diatribusikan langsung ke gedung karena aliran kas tersebut juga berasal dari jasa-jasa lain, kecuali nilai jasa-jasa tersebut signifikan, properti tersebut diakui sebagai properti investasi (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 11).

Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan tambahan jasa kepada penghuni properti yang dimilikinya. Entitas memperlakukan properti tersebut sebagai properti investasi jika jasa tersebut tidak signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Misalnya adalah ketika pemilik bangunan kantor menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan bangunan kepada *lessee* yang menghuni bangunan (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 11).

Dalam kasus lain, jasa yang disediakan bernilai cukup signifikan. Misalnya, jika entitas memiliki dan mengelola hotel, maka jasa yang diberikan kepada tamu adalah signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Oleh karena itu, hotel yang dikelola pemilik termasuk sebagai properti yang digunakan sendiri (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 12).

Sesuai dengan PSAK 30 (Revisi 2010), pemilik properti investasi membuat pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa yang telah disepakati. Entitas yang memiliki hak atas properti investasi dalam sewa pembiayaan atau sewa operasi membuat pengungkapan yang dilakukan *lessee* atas sewa pembiayaan dan pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa operasi yang telah disepakati (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 78).

Amandemen IAS 40 Desember 2003 membolehkan properti yang dikuasai *lessee* dalam sewa operasi sebagai properti investasi, jika dan hanya jika memenuhi definisi properti investasi (tidak digunakan sendiri oleh *lessee*) dan *lessee* menggunakan model revaluasi, bahkan untuk semua properti investasinya.

Berikut adalah contoh properti investasi (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 8):

- Tanah yang dimiliki untuk tujuan jangka panjang memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk tujuan jangka pendek dalam kegiatan sehari-hari.
- Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai).
- Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- Gedung perkantoran yang belum dimanfaatkan secara penuh dan dimaksudkan untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

Berbeda jika entitas menyewakan propertinya kepada perusahaan induk atau anak perusahaan lainnya, dalam hal ini properti tidak termasuk ke dalam properti investasi pada laporan keuangan konsolidasian karena properti tersebut dari sudut pandang grup merupakan properti yang digunakan sendiri.

Sedangkan contoh yang bukan properti investasi adalah (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 9):

- Properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha-sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembang untuk dijual (Persediaan Properti - PSAK 14).
- Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga (kontrak konstruksi) (PSAK 34).
- Properti yang digunakan sendiri ,termasuk properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan

oleh karyawan dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual (PSAK 16).

- Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan (PSAK 30).

2.3.3 Pengakuan, Pengukuran Awal, dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Properti Investasi

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi yang harus dicatat sebagai sewa pembiayaan seperti diatur paragraf 16 dalam PSAK 30. Sewa, dalam hal ini harus diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara harus diakui sebagai kewajiban sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.

Entitas tidak mengakui biaya harian penggunaan properti dalam jumlah tercatat properti investasi. Biaya tersebut diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Biaya harian penggunaan properti yang utama adalah biaya tenaga kerja dan bahan habis pakai serta termasuk biaya suku cadang kecil. Tujuan pengeluaran ini sering digambarkan sebagai “perbaikan dan pemeliharaan” dari properti (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 18).

Properti investasi diukur *at cost* pada pengukuran awal. *Cost* yang dapat diakui adalah *cost* yang dapat diatribusikan secara langsung (*directly attributable*) hingga properti itu siap untuk digunakan (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 21).

Jika dimiliki melalui *finance lease*, *cost* diukur dari, mana yang lebih rendah antara *fair value* dan *present value* dari pembayaran lease minimum (lawannya di kewajiban) (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 24).

Entitas dapat memilih apakah menggunakan *fair value model* atau *cost model* (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 32). Bila dikuasai melalui *operating lease*, menggunakan *fair value model* atas properti investasinya (untuk pihak *lessee*) (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 36). Kriteria pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi:

- *Fair value* diukur pada saat tanggal neraca, atau harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 40).
- Properti investasi tidak disusutkan.
- Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 37).

Tabel 2.2 Perbedaan *Fair Value Model* dengan *Revaluation Model* :

<i>Fair Value Model</i> (PSAK 13) :	<i>Revaluation Model</i> (PSAK 16) :
Menggunakan nilai wajar	Menggunakan nilai wajar
Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.	Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi atau ekuitas.
Tidak ada penyusutan	Penyusutan
Mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca	Tidak spesifik, hanya mengharuskan secara reguler

Sumber : pernyataan standar akuntansi keuangan 13 dan pernyataan standar akuntansi keuangan

16

Nilai wajar properti investasi adalah harga dimana properti dipertukarkan antara pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar. Nilai wajar yang ditentukan adalah nilai wajar tanpa dikurangi dengan biaya transaksi yang mungkin timbul dari penjualan atau pelepasan properti investasi (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 38).

Acuan terbaik nilai wajar yang digunakan adalah berdasarkan harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang serupa. Namun jika harga tidak tersedia di pasar aktif properti maka entitas dapat menentukan nilai wajar dengan mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, diantaranya (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 48):

1. harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa di lokasi yang berbeda, kemudian disesuaikan untuk perbedaan lokasi tersebut

2. harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut.
3. nilai kini estimasi arus kas masa depan (metode *discounted cash flow*) menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan risiko atas ketidakpastian dalam jumlah dan waktu arus kas.
4. *Equipment* bila dapat dipisah, dipisahkan. Jangan sampai terjadi perhitungan ganda atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar properti investasi, entitas tidak melakukan penghitungan ganda atas aset atau kewajiban yang diakui sebagai aset atau kewajiban terpisah (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 52):

- Peralatan seperti lift atau pendingin ruangan sering kali menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan dan biasanya dimasukkan dalam nilai wajar properti investasi, dari pada diakui secara terpisah sebagai peralatan (aset tetap);
- Jika kantor disewakan termasuk dengan furniturnya, nilai wajar kantor umumnya memasukkan nilai wajar furnitur, karena penghasilan rental juga terkait dengan furnitur yang digunakan. Apabila furnitur termasuk dalam nilai wajar properti investasi, entitas tidak mengakui furnitur tersebut sebagai aset terpisah;
- Nilai wajar properti investasi tidak termasuk biaya dibayar di muka atau penghasilan sewa operasi yang masih harus diterima (*accrued operating lease income*), karena entitas mengakui hal tersebut secara terpisah sebagai aset atau kewajiban
- Nilai wajar properti investasi yang dikuasai dengan cara sewa mencerminkan adanya arus kas yang diharapkan.

Jika entitas menentukan bahwa nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan, tidak dapat ditentukan secara andal, tapi memperkirakan nilai wajar dapat ditentukan secara andal saat pembangunan selesai, maka properti investasi dalam proses pembangunan diukur berdasarkan biaya perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan. Begitu juga dengan nilai wajar properti investasi, jika tidak memungkinkan menggunakan *fair value*, diukur *at cost* dengan *residual*

value nol. Sesuai dengan PSAK 16, menggunakan *historical cost* dikurangi penyusutan dan penurunan nilai (PSAK 48). Metode penyusutan bisa menggunakan garis lurus, unit produksi, saldo menurun, dan jumlah angka tahun (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 55).

2.3.4 Transfer dan Pengukuran Saat Transfer Properti Investasi

Transfer ke, atau dari properti investasi dapat dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan. Dan pengukuran saat transfer tergantung model yang digunakan, apakah menggunakan *cost model* atau *fair value model* :

Tabel 2.3 Perlakuan Transfer dan Pengukuran Properti Investasi

Perubahan Penggunaan	Transfer dari Properti Investasi	Nilai yang dipakai jika <i>FV Model</i>	Nilai yang dipakai jika <i>Cost Model</i>
a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik	Properti investasi ke aset tetap	Nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 16 dan PSAK 14 adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan	Transfer tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer dan tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan
b. Dimulainya pengembangan untuk dijual	Properti investasi ke persediaan.	Nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 16 dan PSAK 14 adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan	Transfer tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer dan tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan
Perubahan Penggunaan	Transfer ke Properti Investasi	Nilai yang dipakai jika <i>Fair Value Model</i>	Nilai yang dipakai jika <i>Cost Model</i>
a. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik	Aset tetap ke properti investasi	Terapkan PSAK 16 hingga tanggal perubahan. Memperlakukan perbedaan antara jumlah tercatat menurut PSAK 16 dan nilai wajar dengan cara yang sama seperti revaluasi PSAK 16.	Transfer tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer dan tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

(continued)

Perubahan Penggunaan	Transfer ke Properti Investasi	Nilai yang dipakai jika Fair Value Model	Nilai yang dipakai jika Cost Model
b. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain	Aset tetap ke properti investasi	Perbedaan antara nilai wajar properti pada tanggal perubahan dan nilai tercatat diakui dalam laporan laba rugi.	Transfer tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer dan tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.
c. Berakhirnya pembangunan atau pengembangan	Aset tetap ke properti investasi		Transfer tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer dan tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

Sumber : pernyataan standar akuntansi keuangan 13

Jika tidak menggunakan *fair value* transfer ke persediaan menggunakan *lower of cost or NRV*. Transfer ke aset tetap menggunakan *cost* dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai.

Jika menggunakan *fair value model* transfer ke aset tetap menggunakan *fair value*. Transfer dari persediaan menggunakan *fair value*, pengukuran ulang masuk ke laba-rugi. Transfer dari aset dalam konstruksi, menggunakan *fair value*, pengukuran ulang masuk ke laba-rugi.

2.3.5 Pelepasan, Penurunan Nilai dan Pengungkapan Properti Investasi

Properti investasi harus dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari neraca) pada saat (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 70):

- Pelepasan atau
- Ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasan.

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Pendapatan dalam mengakui pendapatan dari

penjualan barang dan jasa dan mempertimbangkan panduan terkait dalam lampiran PSAK 23 (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 71).

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 73):

- Hasil neto dari pelepasan dan
- Jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laporan laba rugi (*kecuali sale and leaseback*) dalam periode terjadinya.

Penurunan nilai atau rugi, pembayaran kompensasi, pembelian adalah peristiwa ekonomi terpisah dan dicatat secara terpisah (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 77):

- penghentian atau pelepasan properti investasi diakui sebagai pelepasan menurut PSAK 13.
- biaya dari aset yang direnovasi, dibeli atau dibangun sebagai penggantian ditentukan sesuai dengan ketentuan perolehan awal dalam PSAK 13

Kriteria pengungkapan menurut PSAK 13 revisi 2011 paragraf 79 antara lain :

- a. apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar atau model biaya
- b. jika menerapkan nilai wajar, apakah, dan dalam keadaan bagaimana, hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi
- c. apabila pengklasifikasian ini sulit dilakukan kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari
- d. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi
- e. sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai
- f. jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk:
 - penghasilan rental dari properti investasi

- beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan rental
 - beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut dan
 - perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi atas penjualan properti investasi
- g. eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan
- h. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

2.4 Aset Tetap Dalam Ruang Lingkup PSAK 16

2.4.1 Definisi Aset Tetap

Aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode (PSAK 16 revisi 2011 paragraf 6).

Yang menjadi ciri-ciri aset tetap antara lain:

1. Aset tetap merupakan komponen signifikan dalam neraca.
2. Aset tetap bersifat *tangible*.
3. Masa manfaat jangka panjang (lebih dari satu tahun).
4. Digunakan dalam operasi (produksi, disewakan, administrasi) dan tidak untuk dijual.
5. Pembebanan melalui depresiasi

Contoh aset tetap diantaranya adalah tanah, bangunan (gedung kantor, gedung pabrik, *land improvement*), peralatan (kendaraan, mesin, peralatan kantor).

2.4.2 Pengakuan dan Klasifikasi Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset

tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal (PSAK 16 revisi 2011 paragraf 7).

Pengakuan aset tetap tidak membedakan kriteria pengakuan pada saat pengakuan awal dan untuk biaya setelah perolehan awal. Evaluasi prinsip pengakuan yaitu biaya awal memperoleh aset dan biaya selanjutnya untuk menambah, mengganti, memperbaiki.

Biaya perolehan awal merupakan seluruh biaya terkait aset yang memiliki manfaat di masa mendatang, aset lain yang berfungsi agar suatu aset dapat memiliki manfaat di masa mendatang atau alat yang dipasang agar pabrik dapat berjalan sesuai dengan ketentuan pengolahan limbah industri.

Salah satu ciri-ciri aset tetap adalah aset yang bergantung pada aset lain untuk dapat berfungsi sebagaimana yang tercantum dalam PSAK 16 revisi 2011 paragraf 11, “Mungkin diperlukan bagi entitas untuk memperoleh manfaat ekonomis masa depan dari aset lain. Aset tetap tersebut memenuhi syarat pengakuan aset, karena aset tersebut memungkinkan entitas memperoleh manfaat ekonomis masa depan yang lebih besar dari aset terkait dibandingkan dengan manfaat ekonomis yang dihasilkan seandainya aset tersebut tidak diperoleh”.

Biaya setelah perolehan awal terdiri dari (PSAK 13 revisi 2011 paragraf 12,13,14):

1. Biaya pemeliharaan dan perbaikan seperti biaya perawatan dan suku cadang kecil diakui beban di laporan laba rugi periode berjalan.
2. Penggantian aset akan menambah aset jika:
 - Memenuhi kriteria aset (memiliki masa manfaat lebih dari satu periode dan diukur dengan andal)
 - Komponen yang diganti tidak lagi dicatat sebagai aset
3. Inspeksi yang signifikan dapat diakui sebagai jumlah tercatat aset jika:
 - Memenuhi kriteria aset
 - Nilai inspeksi terdahulu (dibedakan dari fisik) dihentikan pencatatannya

Suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset tetap pada awalnya harus diukur sebesar biaya perolehan. Yang termasuk komponen biaya perolehan (PSAK 16 revisi 2011 paragraf 16):

- Harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan lain.
- Biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.
- Estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset. Kewajiban atas biaya tersebut timbul ketika aset tersebut diperoleh, atau karena entitas menggunakan aset tersebut selama periode tertentu untuk tujuan selain menghasilkan persediaan.

Kesimpulannya adalah komponen aset tetap merupakan aset yang dapat dibongkar, dipindahkan dan diperbaharui, tidak seperti properti investasi.

Semua biaya terkait dengan akuisisi atau konstruksi antara lain:

- Material, tenaga kerja, *overhead* selama proses konstruksi, biaya bunga jika membangun sendiri
- Harga beli bangunan dan pengurusan hak perolehan bangunan
- *Fee* profesional
- Ijin pendirian bangunan

Semua biaya terkait dengan akuisisi dan penyiapan tanah sesuai dengan tujuan penggunaan:

- Harga beli
- Biaya pengurusan hak tanah (sertifikat, pajak atau BPHTB, biaya notaris, dll).
- Biaya untuk perataan tanah, penghancuran bangunan yang tidak diperlukan.

2.5 Definisi Menara Telekomunikasi Menurut Menkominfo dan Peraturan Bersama Menteri Dan Definisi Bangunan

Perbedaan krusial yang paling penting apakah menara telekomunikasi merupakan properti investasi ataukah aset tetap adalah apakah menara telekomunikasi merupakan bangunan atau bukan. Hal tersebut diperjelas oleh Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika dan juga Peraturan Bersama Menteri yang mengindikasikan bahwa menara adalah bangunan.

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika RI No. 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan menara bersama telekomunikasi berlaku tanggal 17 Maret 2008:

- Pasal 1.3 menara adalah bangunan khusus yang berfungsi sebagai sarana penunjang untuk menempatkan peralatan telekomunikasi yang desain atau bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan penyelenggaraan telekomunikasi.
- Pasal 1.10 izin mendirikan bangunan adalah izin mendirikan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Didukung juga oleh peraturan bersama menteri dalam negeri, menteri pekerjaan umum, menteri komunikasi dan informatika dan kepala BKPM (Badan Koordinasi Pasar Modal) juga menyebutkan dalam:

- Pasal 1.8 menara telekomunikasi, yang selanjutnya disebut menara, adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
- Pasal 1.14 izin mendirikan bangunan menara adalah izin mendirikan bangunan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten atau kota khusus untuk pemerintah DKI Jakarta oleh pemerintah provinsi, kepada pemilik menara telekomunikasi untuk membangun baru atau mengubah menara telekomunikasi sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.

2.6 Definisi Bangunan Menurut Perpajakan dan Menteri Pekerjaan Umum

Adapun definisi bangunan menurut dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum sebagai berikut:

Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 2 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi UU No.12 Tahun 1994 menyebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan.

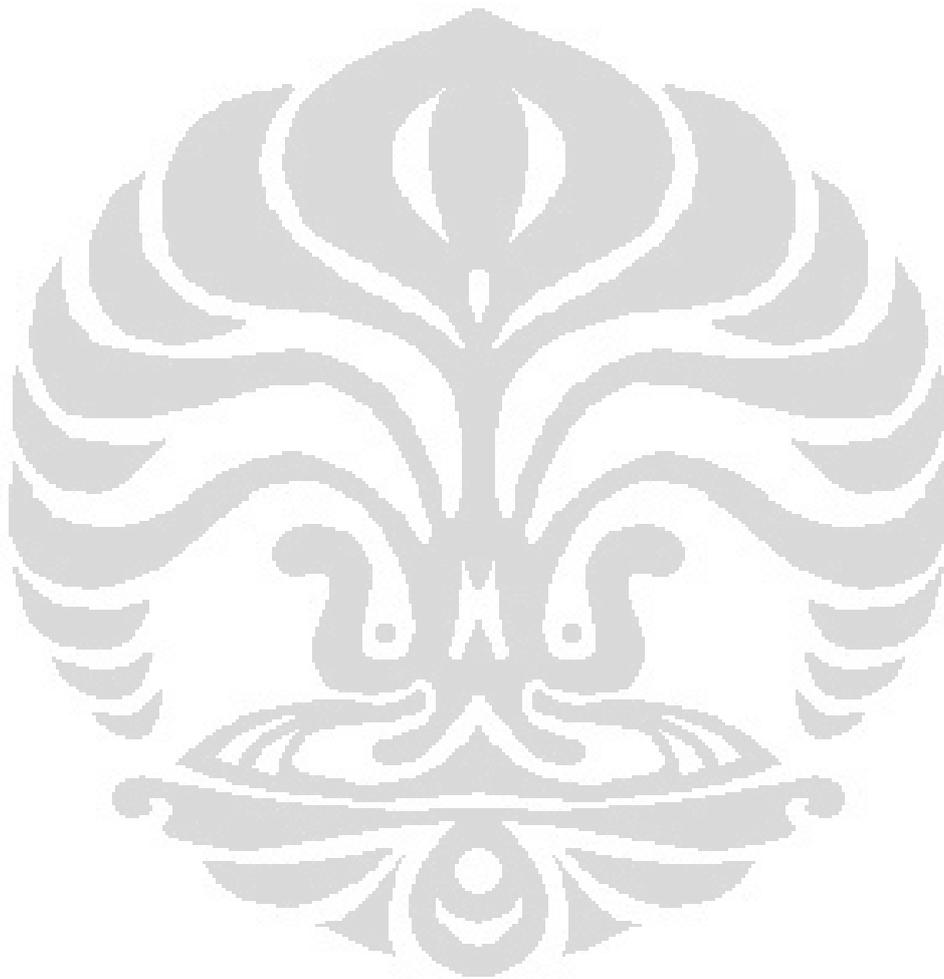
Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Yang termasuk pengertian bangunan adalah:

- jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- jalan tol
- kolam renang
- pagar mewah
- tempat olah raga
- galangan kapal, dermaga
- taman mewah
- tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- fasilitas lain yang memberikan manfaat

Kemudian lain halnya dengan pengertian bangunan menurut Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Yang menyebutkan pada bagian I Ketentuan Umum Pengertian Poin 5,6, dan 7 sebagai berikut:

- Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah atau di air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya maupun kegiatan khusus.
- Struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan, sehingga mampu berfungsi menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap segala macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.
- Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan

tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.



BAB 3

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1 Gambaran Umum Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi

Pada dasarnya, karakteristik dari industri menara adalah industri menara didirikan berdasarkan perlunya solusi biaya yang lebih efisien untuk perusahaan operator telekomunikasi dalam mengimplementasi dan ekspansi *network* sehingga mereka dapat lebih fokus pada bisnis utamanya. Di Indonesia, telah banyak terdapat perusahaan penyedia menara telekomunikasi. Hingga saat ini, ada empat perusahaan yang statusnya telah menjadi perusahaan terbuka diantaranya PT ABC Tbk , PT XYZ Tbk , PT TER Tbk , PT DER Tbk. Penulisan ini akan fokus membahas PT ABC Tbk dan salah satu perusahaan penyedia menara yang belum berstatus perusahaan publik yaitu PT JKL.

Indonesia diperkirakan membutuhkan 150.000 hingga 200.000 menara BTS dalam waktu 5 sampai 7 tahun ke depan, sementara ketersediaannya pada tahun 2009 diperkirakan hanya 65.000 unit. Di sisi lain para operator selular menghadapi kendala keterbatasan dana dan waktu untuk membangun BTS. Hal tersebut menjadikan bidang usaha penyediaan menara BTS memiliki prospek usaha yang baik di masa mendatang.

Secara umum, kegiatan operasional industri penyewaan menara antara lain jasa penyewaan dan pemeliharaan menara telekomunikasi, kolokasi, akuisisi portofolio menara telekomunikasi dan *build to suit*.

Dalam pelaksanaan kegiatan usaha penyewaan menara telekomunikasi, perusahaan melakukan akuisisi ataupun pembangunan menara telekomunikasi, di lokasi-lokasi yang dibutuhkan oleh para pelanggannya. Selain lokasi, ketinggian dan kapasitas beban pada kecepatan angin tertentu dari menara telekomunikasi menentukan kebutuhan operator telekomunikasi seluler dan jumlah antenna yang dapat ditampung oleh menara tersebut. Ketinggian dan lokasi antenna di menara tersebut menentukan garis pandang antenna secara horisontal, dan pada akhirnya mempengaruhi jarak sinyal yang dapat dipancarkan. Penentuan ketinggian

penggunaan menara banyak ditentukan oleh perangkat yang digunakan oleh operator telekomunikasi.

Jasa pemeliharaan menara pada umumnya dilakukan oleh perusahaan penyedia menara atas menara yang di operasikan. Kemudian biaya pemeliharaan yang terjadi nantinya akan diminta penggantian ke operator telekomunikasi. Saat itulah biaya yang telah di *reimburst* diakui sebagai pendapatan oleh perusahaan. Dinamakan pendapatan pemeliharaan menara.

Menara yang dimiliki oleh perusahaan diperoleh dengan cara membangun sendiri atau membeli dari operator telekomunikasi atau sesama perusahaan penyedia menara telekomunikasi. Jika menara dibeli dari operator telekomunikasi, biasanya perusahaan akan menyewakan kembali ke operator tersebut dan operator lainnya. Jika menara dibeli dari sesama perusahaan penyedia menara telekomunikasi, biasanya terjadi novasi atau pengalihan pendapatan diterima dimuka sehingga pelanggan operator perusahaan yang menjual beralih ke perusahaan yang membeli.

Perusahaan berusaha meningkatkan portofolio menara telekomunikasi dengan mencari peluang akuisisi menara yang ada baik dari sesama penyedia menara independen maupun dari operator telekomunikasi. Kriteria utama yang digunakan perusahaan untuk mengevaluasi prospek akuisisi meliputi, antara lain :

- (i) lokasi menara terletak di lokasi strategis
- (ii) kualitas *tenant*
- (iii) potensi untuk kolokasi
- (iv) kemudahan pengadaan lahan dan perolehan izin
- (v) tingkat imbal balik investasi yang sesuai

Walaupun operator telekomunikasi seluler memiliki dan mengoperasikan sebagian besar menara di Indonesia, operator-operator tersebut telah dalam beberapa tahun terakhir semakin bergerak menjauh dari membangun dan mengoperasikan sendiri dan lebih memilih untuk *outsourcing* fungsi-fungsi ini kepada penyedia menara independen supaya mereka dapat lebih fokus pada bisnis utama mereka. Dinamika industri ini telah memungkinkan perusahaan untuk meningkatkan portofolio menara telekomunikasi dengan cara mengakuisisi menara yang ada dari operator.

Kolokasi berarti perusahaan juga melakukan penyewaan menara telekomunikasi kepada para operator telekomunikasi lainnya. Biasanya dalam satu menara, terdapat pelanggan operator utama, selain penyewa utama dapat ditambah dengan operator telekomunikasi lainnya. Dalam satu menara tiap perusahaan memiliki batas maksimum penempatan operator telekomunikasinya. Biasanya, perusahaan akan mencari sebanyak-banyaknya peluang kolokasi untuk meningkatkan pendapatan perusahaan.

Pada umumnya perusahaan juga membangun menara untuk operator telekomunikasi sesuai dengan perjanjian *build-to-suit*. Berdasarkan perjanjian tersebut menara telekomunikasi yang dibangun oleh perusahaan sesuai pesanan dari operator telekomunikasi, dimana operator telekomunikasi tersebut akan mendapat jaminan sewa atas ruang sesuai perjanjian.

3.2 Pendirian dan Perkembangan PT JKL

PT JKL didirikan berdasarkan Akta No. XX tanggal 28 April 2006 dari XXX notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. XX-00XXX.HT.XX.XX-TH.2006 tanggal 22 September 2006 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. XX tanggal 9 Februari 2007, Tambahan No. 13XX.

Perusahaan merupakan salah satu perusahaan penyedia jasa penyewaan menara telekomunikasi independen di Indonesia. Sampai dengan saat ini, perusahaan memiliki 2.032 menara telekomunikasi yang tersebar di seluruh Indonesia, yang terdiri dari 1.439 lokasi *greenfield* dan 593 lokasi *rooftop*. Perusahaan menyewakan menara telekomunikasi untuk instalasi dan pemasangan antena dan peralatan lain untuk transmisi sinyal telekomunikasi nirkabel berdasarkan perjanjian jangka panjang dengan operator-operator telekomunikasi di Indonesia.

Strategi perusahaan untuk pengembangan usaha di masa depan adalah berfokus pada pembangunan menara untuk memenuhi kebutuhan peningkatan kapasitas para operator telekomunikasi di Indonesia sejalan dengan kemajuan teknologi. Sampai dengan 31 Maret 2012, perusahaan telah memiliki lebih dari

2.500 kontrak penyewaan menara telekomunikasi dengan operator-operator telekomunikasi yang beroperasi di Indonesia dengan perjanjian sewa jangka panjang yang rata-rata memiliki masa sewa selama 10 tahun, dan rata-rata tertimbang sisa periode masa sewa sebesar 8 tahun. Perusahaan berkeyakinan bahwa peningkatan permintaan atas kebutuhan penyewaan menara telekomunikasi di wilayah Indonesia masih sangat tinggi sejalan dengan peningkatan jumlah pelanggan dan semakin tingginya standar kepuasan pelanggan terhadap jaringan operator yang digunakannya.

Pengembangan portofolio menara telekomunikasi perusahaan didasari oleh beberapa aspek, antara lain tetapi tidak terbatas pada, pembangunan menara telekomunikasi sesuai kebutuhan operator (*build to suit*), akuisisi menara telekomunikasi yang sudah ada dengan mempertimbangkan antara lain tingkat pengembalian investasi, potensi kolokasi, kemudahan penyewaan atau pembelian lahan untuk lokasi tersebut, kemudahan persetujuan dari komunitas sekitar dan kualitas kredit calon penyewa. Perusahaan akan menghindarkan pembangunan menara secara spekulatif dan pembangunan menara terlebih dahulu tanpa mendapatkan penyewa.

PT JKL kian agresif di bisnis menara telekomunikasi. Belum lama ini perusahaan berhasil membeli 1.211 menara milik PT DER Tbk senilai Rp 690,380,000,000. Dalam keterbukaan informasi ke otoritas bursa Direktur dan Sekretaris Perusahaan PT DER Tbk mengungkapkan perusahaan telah melakukan pengalihan 1.211 menara telekomunikasi dan yang masih dalam tahap penyelesaian milik PT DER Tbk kepada PT JKL. Selain 1.211 menara yang sudah beroperasi penuh, penjualan senilai Rp 690,380,000,000 itu, juga termasuk penjualan 93 menara telekomunikasi yang masih dalam tahap penyelesaian. Pembayaran dilakukan oleh PT JKL dengan menerbitkan surat utang yang dapat dikonversi menjadi saham. Obligasi konversi tersebut bertenor dua tahun dan akan jatuh tempo pada 27 Desember 2013. PT DER Tbk berhak atas pembayaran kupon obligasi sebesar 3 persen yang dibayarkan setiap tiga bulan.

Perusahaan secara konsisten terus meningkatkan jumlah kolokasi untuk mendukung peningkatan arus kas. Hal ini terjadi karena biaya tambahan yang timbul sehubungan dengan kolokasi relatif rendah dibandingkan dengan tambahan

pendapatan atas kolokasi tersebut. Pencapaian tingkat kolokasi perusahaan diyakini akan terus bertambah seiring dengan pergeseran kebutuhan operator di Indonesia dari membangun menara telekomunikasi menjadi menyewa menara telekomunikasi (kolokasi). Hal ini dilakukan oleh para operator agar dapat mengurangi belanja modal dan kembali berkonsentrasi pada aktivitas utamanya yaitu peningkatan kualitas jaringan dan kepuasan pelanggannya.

Penyewa utama menara telekomunikasi perusahaan adalah salah satu penyedia jaringan telekomunikasi berbasis data terdepan di Indonesia. Selain itu, perusahaan juga menjalin hubungan yang kuat dengan operator telekomunikasi lainnya di Indonesia guna mendukung upaya perusahaan dalam mengidentifikasi peluang kolokasi, menara *build-to-suit*, maupun sites *shelter-only*. Perusahaan berkeyakinan bahwa perusahaan adalah penyedia jasa independen pihak ketiga yang tidak bersaing secara langsung dengan penyewa perusahaan sehingga menciptakan keunggulan kompetitif dibandingkan operator telekomunikasi yang menawarkan kolokasi kepada pesaing utama mereka.

Awal mulanya PT JKL menitikberatkan bisnisnya pada jasa penguatan sinyal atau yang disebut jasa *in building*. Kemudian sejak tahun 2009 perusahaan mulai mengoperasikan jasa sewa menara telekomunikasi. Perusahaan melakukan jasa penguatan sinyal dalam gedung dan jasa sewa menara kepada beberapa operator telekomunikasi seperti XL, Flexi, Esia, Indosat, Axis, HCPT dan FM. Sejak awal di mulainya jasa penyewaan menara, menara telekomunikasi diperoleh dengan cara sewa dari PT SK yang merupakan operator telekomunikasi. Sehingga, pelanggan PT JKL adalah PT SK sendiri dan juga operator telekomunikasi lain. Kemudian sejak tahun 2009, perusahaan mulai membangun menara sendiri. Sehingga menara telekomunikasi yang dimiliki perusahaan sebagian adalah milik sendiri dan sebagian lagi diperoleh melalui sewa. Perusahaan menyewa menara dari PT SK Tbk sekaligus dengan tanahnya. Menara dan tanah keduanya adalah hak milik PT SK Tbk. Kemudian semenjak tahun 2011, seluruh tanah berikut menara yang di sewa dari PT SK Tbk yang juga merupakan penyewa utama perusahaan, dibeli oleh PT JKL.

3.3 Pendirian dan Perkembangan PT ABC Tbk

PT ABC didirikan berdasarkan akta pendirian no. XX tanggal 2 Juni 2008, dibuat dihadapan notaris XX di Jakarta. Anggaran dasar perusahaan ini disahkan oleh menteri hukum dan hak asasi manusia dalam surat keputusan no. XX tanggal 2 Juli 2008. Ruang lingkup usaha perusahaan adalah berusaha dalam bidang jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak dan melakukan investasi pada perusahaan lain. Operasi komersial perusahaan dimulai tanggal 2 Juni 2008.

Pada tanggal 25 Februari 2010, perusahaan memperoleh surat pernyataan efektif dari ketua badan pengawas pasar modal dan lembaga keuangan (BAPEPAM-LK) dengan suratnya no. S-18XX/BL/20XX untuk melakukan penawaran umum perdana 112.232.500 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp 1.050 per saham. Pada tanggal 8 Maret 2010, seluruh saham tersebut telah dicatat di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 21 Agustus 2008, perusahaan membeli 99,9992% saham PT DEF entitas anak dari PAT Pte. Ltd. dan PT ILMT senilai Rp 490.551. Nilai pasar PT ABC pada saat akuisisi adalah sebesar Rp 558.913. Selisih lebih bagian perusahaan atas nilai wajar aset bersih PT DEF atas nilai akuisisi sebesar Rp 68.362 yang diakui sebagai pengurang nilai aset tetap - menara konsolidasian dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 20 tahun, sesuai dengan umur ekonomis yang diterapkan untuk menyusutkan menara.

Entitas anak adalah suatu perseroan terbatas didirikan di Indonesia berdasarkan akta pendirian no. XX tanggal 8 Nopember 2002, dibuat dihadapan notaris XX di Bandung. Ruang lingkup usaha entitas anak adalah berusaha dalam bidang jasa penunjang telekomunikasi di Indonesia.

Pencapaian perusahaan dan anak perusahaan di tahun 2010 selain menjadi perusahaan terbuka, portofolio menara perusahaan melebihi 5.000 lokasi menara dengan mengakuisisi dan membangun lokasi-lokasi menara baru yang akan digunakan bersama-sama oleh perusahaan-perusahaan komunikasi nirkabel di Indonesia. Portofolio menara yang lebih besar ini memberikan tambahan peluang pertumbuhan karena perusahaan memiliki menara yang lebih banyak untuk menampung kolokasi penyewa baru dan kemampuan untuk memasang peralatan

tambahan untuk penyewa yang sudah ada. Perusahaan berhasil menambah jumlah pesanan *build to suit* dari pelanggan, yang merupakan tren positif dimana sebelumnya para operator komunikasi nirkabel membangun sebagian besar menaranya untuk mereka gunakan sendiri. Perusahaan ingin memfokuskan diri pada kegiatan membangun peluang *build to suit* tersebut dan akuisisi menara yang dapat memenuhi atau melampaui penghasilan minimum dari kriteria investasi. Perusahaan tidak akan membangun atau membeli lokasi menara sebelum mendapatkan *anchor tenant* yang membayar sewa pada hari pertama.

Pertumbuhan yang dialami perusahaan pada tahun 2010, terutama melalui reinvestasi arus kas yang dihasilkan dari kegiatan operasional dan pendanaan dari pinjaman yang sejalan dengan strategi perusahaan.

Perusahaan dan entitas anak mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan penghasilan sewa pembiayaan. Pengakuan penghasilan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih perusahaan dan entitas anak sebagai *lessor* dalam sewa pembiayaan. Perusahaan mengakui pendapatan dari sewa pemancar sebagai sewa pembiayaan.

Perusahaan mengakui pendapatan dari sewa menara sebagai sewa operasi. Perusahaan dan entitas anak mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

3.4 Analisis Industri Penyedia Menara Telekomunikasi di Indonesia

Berikut ini adalah gambar jenis menara di salah satu perusahaan penyedia menara telekomunikasi (perusahaan publik):

Gambar 3.1 Menara Telekomunikasi Milik PT XYZ Tbk



Sumber : google

Industri yang sama tentu saja memiliki kegiatan yang rata-rata sama dan perlakuan akuntansi yang sama pula. Kemudian bagaimana ketika terdapat perbedaan perlakuan akuntansi pada industri yang sama? Apakah harus disamakan persepsinya? Manakah yang benar di antara perbedaan tersebut? Berikut ini akan dijelaskan analisis industri penyewaan menara telekomunikasi dalam matriks data perusahaan-perusahaan publik penyewaan menara telekomunikasi di Indonesia dan satu perusahaan yang akan segera mendaftarkan diri sebagai perusahaan publik:

Tabel 3.1 Matriks Data Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi

Kriteria	PT ABC Tbk	PT XYZ Tbk	PT TER Tbk	PT DER Tbk	PT JKL
Tahun Pendirian Perusahaan	2008, perusahaan anak berdiri sejak 2002	2006	2004	1996	2006
Tahun IPO	2010	2011	2010	2009	2012 (<i>on progress</i>)
Kegiatan Operasional	Sewa menara dan Sewa pemancar	Sewa menara	Sewa menara dan menyediakan peralatan akses ke jaringan <i>Repeater</i> dan <i>In Building System</i> (“IBS”)	Sewa menara, Pertambangan Batubara, Perdagangan pupuk, bahan kimia, <i>pulp</i> dan kertas, pestisida, Penyedia Energi	Sewa menara, Penguatan sinyal (<i>In Building</i>), Pemeliharaan menara

(continued)

Kriteria	PT ABC Tbk	PT XYZ Tbk	PT TER Tbk	PT DER Tbk	PT JKL
Pengakuan Menara	Aset Tetap	Properti Investasi (Menara bergerak sebagai aset tetap)	Properti Investasi (Menara bergerak sebagai aset tetap)	Properti Investasi	Properti Investasi
Umur Ekonomis Menara	20 tahun	30 tahun	20 tahun	20 tahun (prasarana tanah & infrastruktur telekomunikasi) , 5 tahun (peralatan lainnya)	20 tahun
Pengukuran Menara	<i>Revaluation Model</i> untuk menara dan <i>Cost Model</i> untuk aset tetap lainnya	<i>Fair Value Model</i>	<i>Fair Value Model</i>	<i>Cost Model</i>	<i>Fair Value Model</i>
Pendekatan Pengukuran Menara	Nilai wajar menara dihitung menggunakan nilai rata-rata dari pendekatan arus kas yang didiskontokan dan biaya pengganti yang disusutkan. Menggunakan tingkat diskonto dan tingkat inflasi yang disesuaikan setiap	Penilaian dilakukan minimal satu kali dalam setahun. Nilai wajar dihitung menggunakan metode diskonto arus kas atas pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya untuk menara BTS	Penilaian dengan mengkombinasikan dua pendekatan, yaitu pendekatan pendapatan yang mendiskontokan penerimaan kas dimasa depan, dan pendekatan biaya yang menggunakan biaya penggantian pada saat ini. Asumsi utama yang digunakan adalah	Properti investasi, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian	Untuk 31 Desember 2011 nilai wajar diukur dengan metode perbandingan data pasar dimana nilai properti ditentukan atas dasar perbandingan terhadap transaksi jual beli yang baru saja terjadi ataupun

(continued)

Kriteria	PT ABC Tbk	PT XYZ Tbk	PT TER Tbk	PT DER Tbk	PT JKL
Pendekatan Pengukuran Menara	tahun.	dan metode pendekatan perbandingan data pasar untuk nilai wajar tanah. Menggunakan tingkat diskonto dan tingkat inflasi per tahun.	inflasi dan tingkat diskonto per tahun.	untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi	harga penawaran atas properti disekitarnya. Untuk 31 Maret 2012 nilai wajar diukur dengan mengkombinasikan dua pendekatan, yaitu pendekatan pendapatan yang mendiskontokan penerimaan kas dimasa depan, dan pendekatan biaya yang menggunakan biaya penggantian pada saat ini.
Komponen Properti Investasi atau Aset Tetap	Menara, peralatan proyek, aset dalam penyelesaian, mesin, peralatan kantor, kendaraan bermotor, perabotan kantor.	Tanah dan Menara BTS.	Tanah, Bangunan <i>Tower, Repeater</i>	Tanah, Prasarana tanah, Infrastruktur Telekomunikasi, Peralatan lainnya.	Tanah, Menara telekomunikasi, Infrastruktur telekomunikasi

(continued)

Kriteria	PT ABC Tbk	PT XYZ Tbk	PT TER Tbk	PT DER Tbk	PT JKL
Jenis Sewa	Sewa menara dengan sewa operasi. Sewa pemancar dengan sewa pembiayaan.	Sewa Operasi	Sewa Operasi dan Sewa Pembiayaan	Sewa Operasi	Sewa Operasi
Jangka waktu sewa menara	5-10 tahun	10-12 tahun	10-11 tahun	5-12 tahun	10-18 tahun
<i>Lessee</i>	Penyewa utama adalah PT HCPT. Penyewa lain PT SL Tbk, PT SF Tbk, PT BKR Tbk, PT TLK Tbk, PT AXS Tbk.	Penyewa utama adalah PT BKR Tbk. Penyewa lainnya adalah PT ERC Tbk, PT TLK Tbk, PT FM Tbk, PT IDT Tbk, PT HCPT Tbk, PT SL Tbk, PT SF Tbk.	Penyewa utama adalah PT TLK Tbk. Penyewa lainnya adalah PT TLK, PT BKR, PT SL Tbk, PT HCPT, PT SF Tbk, PT AXS Tbk, PT IDT Tbk.	Penyewa antara lain PT BKR Tbk, PT AXS Tbk, PT HCPT, PT SL Tbk, PT FX Tbk.	Penyewa utama adalah PT SF Tbk & PT ST Tbk. Penyewa lain adalah PT SL Tbk, PT TLK Tbk, PT BKR Tbk, PT FM Tbk, PT NTS.

(continued)

Kriteria	PT ABC Tbk	PT XYZ Tbk	PT TER Tbk	PT DER Tbk	PT JKL
Perpajakan	Pengaruh terhadap beban manfaat pajak tangguhan (atas perbedaan temporer beban penyusutan aset tetap menurut pajak dan menurut komersil).	Koreksi negatif kenaikan nilai wajar properti investasi	Koreksi negatif kenaikan nilai wajar properti investasi	Pengaruh terhadap beban manfaat pajak tangguhan (atas perbedaan temporer beban penyusutan aset tetap menurut pajak dan menurut komersil).	Koreksi negatif kenaikan nilai wajar properti investasi dan koreksi negatif beban penyusutan properti investasi selama tahun berjalan (beda tetap)
KAP (Eksternal Auditor)	KAP Purwantono, Suherman & Surja (Ernst & Young)	KAP Arjanto, Amir Jusuf Mawar & Saptoto (AAJ)	KAP Tanubrata, Sutanto, Fahmi & Rekan (BDO Intl.)	KAP Mulyamin Sensi Suryanto (Moorestephens)	KAP Mulyamin Sensi Suryanto (Moorestephens)

Sumber : laporan keuangan perusahaan per 31 Desember 2011 dan 2010 dan *annual report* perusahaan tahun 2010

Pada tabel 3.1 di atas dapat disimpulkan hal sebagai berikut:

1. Terlihat operator telekomunikasi yang sama menyewa menara dari beberapa perusahaan penyedia menara. Hal ini membuktikan bahwa dalam menjalankan fungsinya, menara yang satu harus terhubung dengan menara lainnya, untuk mengintegrasikan *network* mereka.
2. Pada PT XYZ Tbk dan PT TER Tbk, perusahaan memiliki menara bergerak (*tower transportable*) yang pengklasifikasiannya dibedakan dari menara lainnya, diakui sebagai aset tetap dan diukur menggunakan *cost model* sehingga mengakui adanya beban penyusutan. Klasifikasi dapat dilihat pada lampiran 2 dan lampiran 3.
3. Pada PT JKL, perusahaan memberikan sewa pada atap gedung (*in building*)-*rooftop tower* yang tidak membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kemudian perusahaan tetap mengakui infrastruktur telekomunikasi tersebut sebagai properti investasi.
4. Selisih revaluasi aset tetap PT ABC Tbk dicatat sebagai selisih transaksi perubahan ekuitas dalam laporan perubahan ekuitas. Dan mengakui beban penyusutan. Penyajian menara dalam aset tetap PT ABC Tbk dapat dilihat pada lampiran 1.
5. Sedangkan selisih kenaikan atau penurunan nilai wajar pada properti investasi diakui dalam Laporan Laba Rugi Komprehensif.
6. Kepemilikan properti investasi memenuhi kriteria karena perusahaan mengakui sewanya sebagai sewa operasi, pada PT TER Tbk, sebagian menara yang disewakan melalui sewa pembiayaan tidak diakui sebagai properti investasi oleh perusahaan.

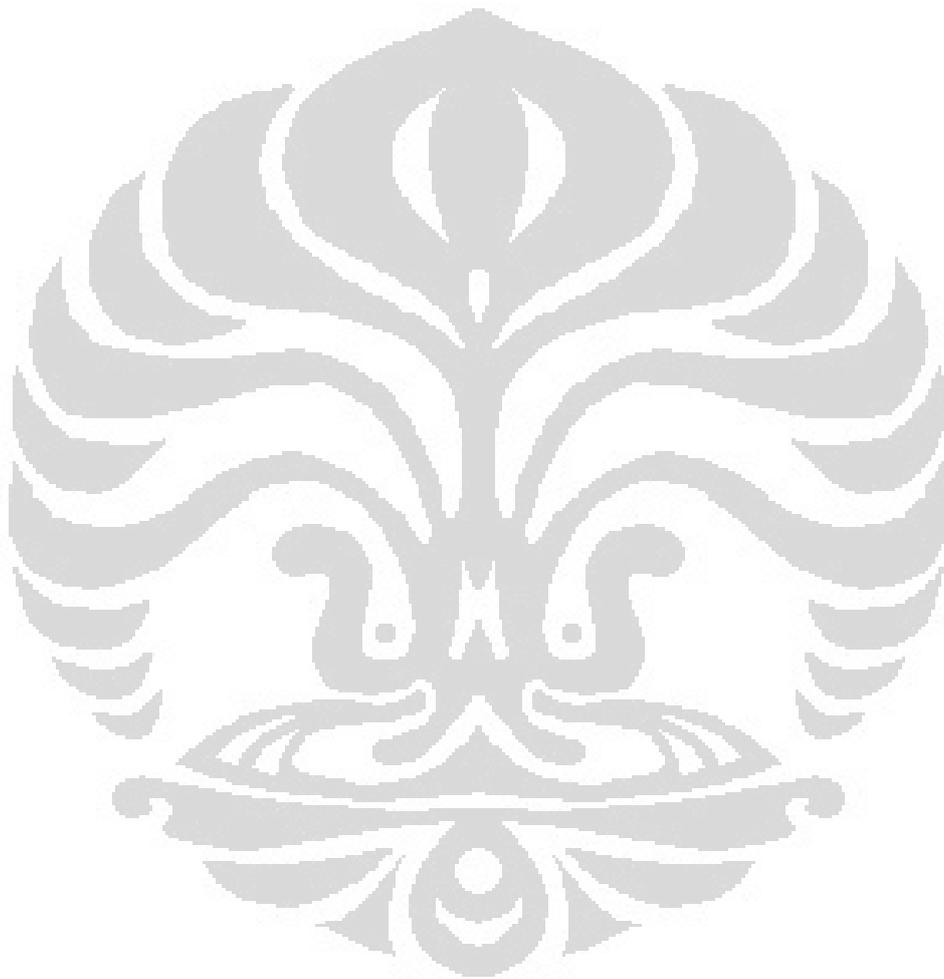
Pengukuran nilai wajar baik pada properti investasi maupun aset tetap, tidak berpengaruh terhadap hutang pajak penghasilan perusahaan. Kenaikan nilai wajar properti investasi di koreksi negatif dalam perhitungan rekonsiliasi fiskal dan pajak mengakui *cost model*. Begitu juga dengan selisih revaluasi aset tetap memang tidak mempengaruhi laba bersih perusahaan. Hanya saja rata-rata kenaikan nilai wajar properti investasi pada perusahaan mempengaruhi laba bersih secara signifikan. Hal ini dapat menjadi isu di dalam perusahaan-perusahaan

penyedia menara telekomunikasi karena adanya kecenderungan kenaikan laba bersih perusahaan akibat penilaian kembali menara menggunakan nilai wajar.

Pengukuran nilai wajar menara di setiap perusahaan mengkombinasikan dua pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Yang menjadi isu adalah apakah menara telekomunikasi memang memiliki pasar aktifnya? Pengukuran nilai wajar menara PT JKL menggunakan pendekatan biaya dimana nilai tanah ditentukan atas dasar perbandingan terhadap transaksi jual beli yang baru terjadi ataupun harga penawaran atas tanah disekitarnya, sedangkan nilai bangunan dan prasarananya serta mesin dan peralatan ditentukan dengan memperhitungkan perkiraan biaya reproduksi baru dan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik serta kemunduran fungsional dan ekonomis. Dalam melakukan perbandingan atas data transaksi dan penawaran harga tanah sangat diperhatikan faktor-faktor yang secara dominan berpengaruh terhadap nilai tanah seperti lokasi, peruntukan, dimensi, luasan, topografi, daya guna, jenis hak kepemilikan, serta waktu transaksi. Penentuan biaya reproduksi baru dilakukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun, memproduksi ataupun mengganti properti tersebut berdasarkan pada harga-harga bahan dan tenaga kerja yang berlaku pada saat penilaian, tanpa memperhitungkan adanya biaya lembur serta biaya tambahan lainnya bagi tenaga kerja. Terhadap properti yang diimpor memperhitungkan biaya transportasi sampai ke lokasi, bea masuk, dan biaya lainnya yang wajar dikeluarkan. Penyusutan fisik serta kemunduran fungsional bangunan dan prasarana ditentukan berdasarkan pada hasil pemeriksaan secara langsung dilokasi properti dengan memperhatikan kerusakan-kerusakan fisik yang tampak serta efisiensi penggunaannya. Kemunduran ekonomis ditentukan dengan memperhatikan kemungkinan adanya faktor eksternal yang dapat menyebabkan penurunan atas nilai properti.

Sementara pendekatan pendapatan dihitung dengan metode arus kas terdiskonto pada serangkaian pendapatan selama periode proyeksi (mencerminkan ukuran pengembalian investasi, *Return On Investment*). Dalam pendekatan pendapatan, nilai pasar *real* properti ditentukan oleh kapasitas untuk menghasilkan pendapatan dari *real* properti tersebut. Pendekatan pendapatan juga

bergantung pada prinsip antisipasi, dimana nilai berasal dari harapan atas keuntungan di masa yang akan datang (aliran pendapatan).



BAB 4

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi PT JKL Dalam Ruang Lingkup PSAK 13

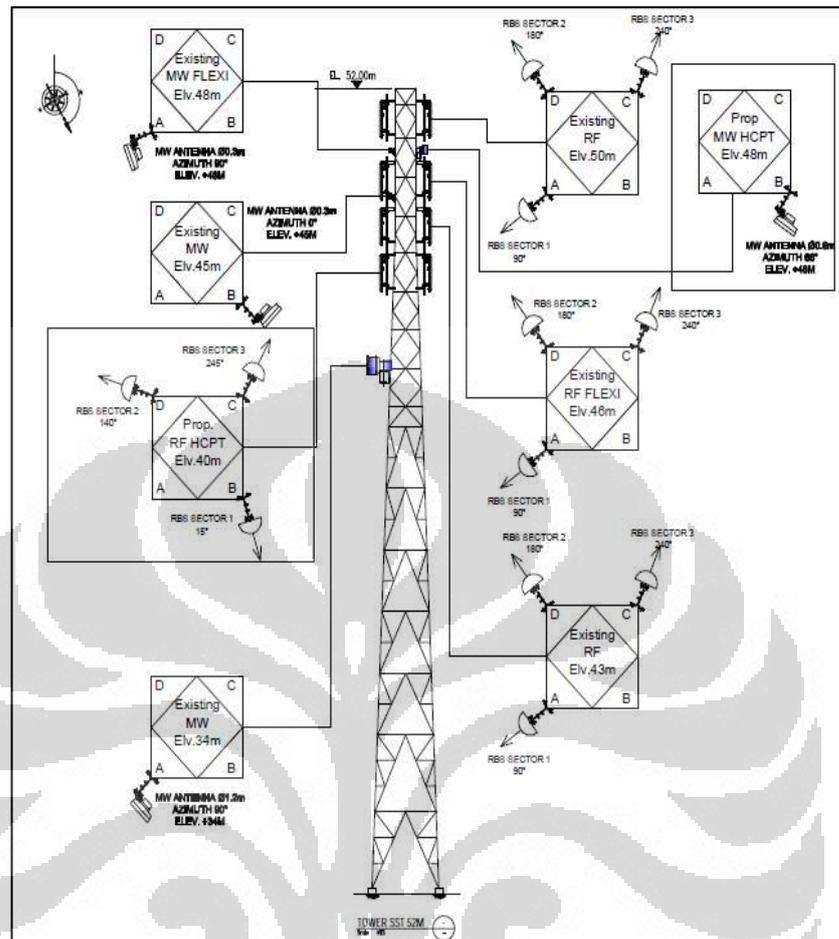
Pembahasan ini mencoba mengkaji apa yang menjadi alasan bagi PT ABC Tbk mengakui menara telekomunikasinya sebagai aset tetap. Dengan memperkuat alasan dari PT JKL bahwa menara telekomunikasi adalah properti investasi.

Kegiatan usaha utama PT JKL adalah :

1. Penyedia jasa penyewaan fasilitas infrastruktur telekomunikasi independen.
2. Fasilitas infrastruktur yang disewakan :
 - **Kapasitas ruang** yang terdapat di menara telekomunikasi yang dimiliki untuk penempatan perangkat telekomunikasi milik penyewa.
3. Fasilitas infrastruktur tidak dimaksudkan untuk dibangun dan dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.
4. Fasilitas infrastruktur yang dimiliki tidak dimaksudkan untuk digunakan dalam kegiatan usaha sehari-hari.
5. Memiliki beberapa tipe menara yang dibangun di atas tanah sebagai berikut :

PT JKL menganggap bahwa menara telekomunikasi adalah sebuah bangunan sesuai ruang lingkup PSAK 13. Sampai dengan saat ini perusahaan memiliki 2.032 menara telekomunikasi yang tersebar di seluruh Indonesia, yang terdiri dari 1.439 lokasi *greenfield* dan 593 lokasi *rooftop*. Ada beberapa tipe menara yang ada saat ini, yaitu *self-supporting* (menara yang tidak memerlukan penopang tambahan) atau yang ditopang oleh *guy wires*. Menara *self-supporting* terbagi menjadi dua tipe, yaitu *lattice* dan *monopole*. Berikut adalah contoh dari *self support tower* dengan tipe *lattice* :

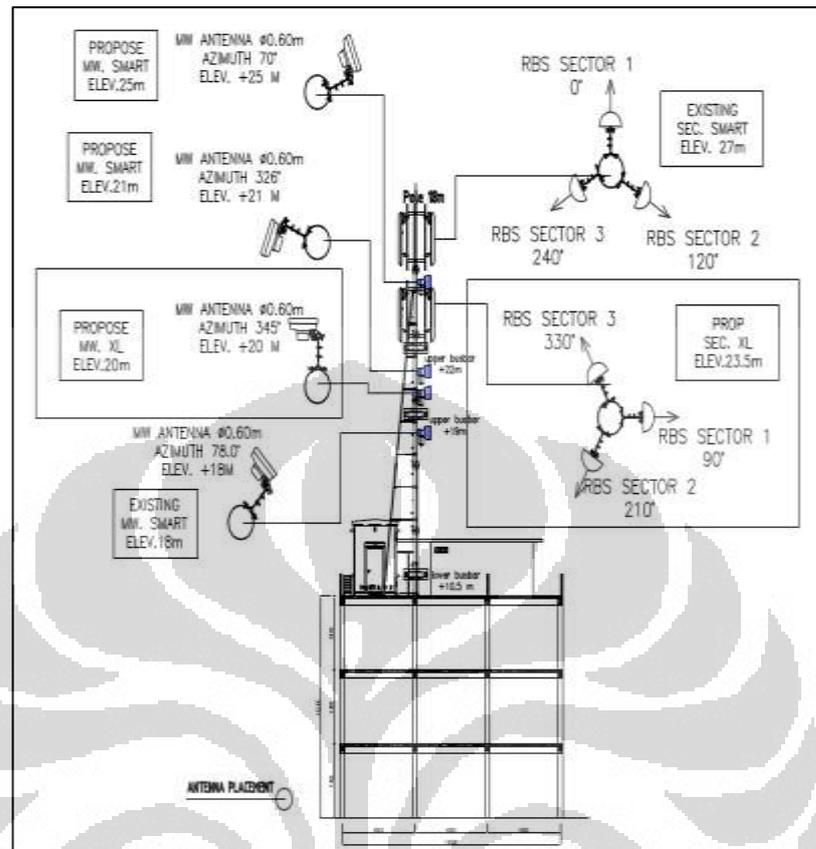
Gambar 4.1 Self Support Tower Tipe Lattice



Sumber : *summary* kegiatan PT JKL tahun 2012

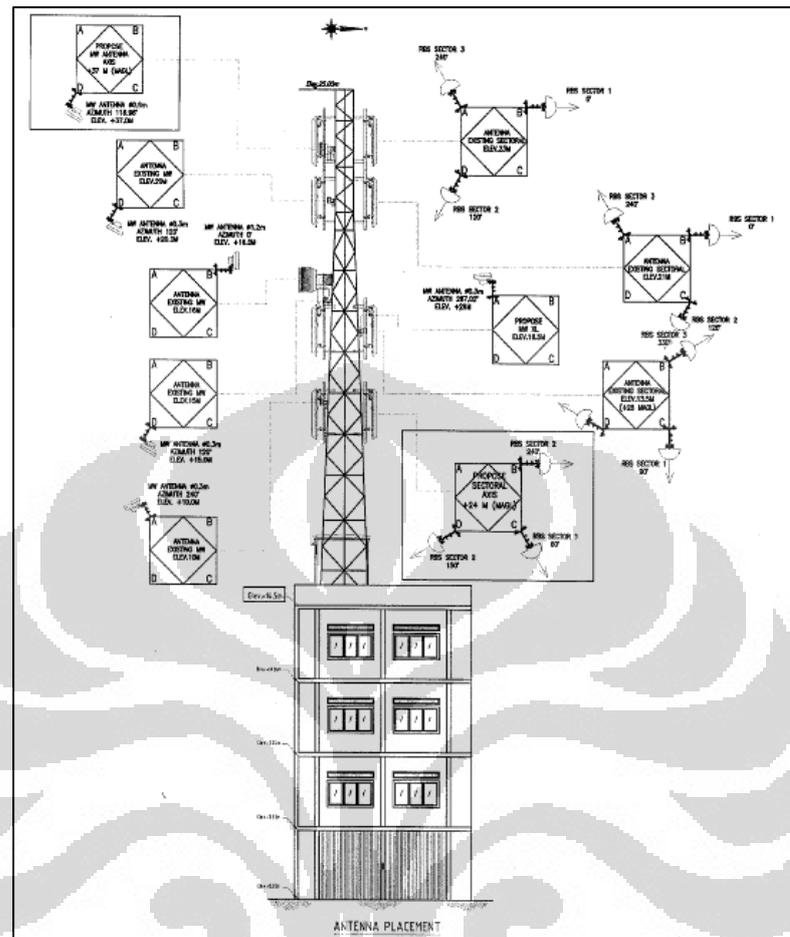
Pada gambar 4.1 menara *lattice* adalah menara yang meruncing dari bawah ke atas dan pada umumnya memiliki tiga atau empat kaki. Berikut adalah contoh *self support tower tipe monopole* :

Gambar 4.2 Self Support Tower Tipe Monopole



Sumber : *summary* kegiatan PT JKL tahun 2012

Pada gambar 4.2 di atas, menara *monopole* adalah struktur silinder yang biasanya digunakan di tempat-tempat dengan keterbatasan lahan atau untuk memenuhi pertimbangan estetika. Selain itu perusahaan juga mempunyai menara *rooftop* sebagai berikut :

Gambar 4.3 Menara *rooftop*

Sumber : *summary* kegiatan PT JKL tahun 2012

Pada gambar 4.3 di atas, menara telekomunikasi di atap (*rooftop*) pada umumnya terdapat di daerah perkotaan dimana lahan kosong sudah tidak tersedia dan hanya ada bangunan-bangunan tinggi dan kebutuhan atas menara tersebut sangat tinggi karena padatnya jalur komunikasi. Salah satu keuntungan menara di atas atap adalah pada umumnya peraturan tata ruang mengizinkan instalasi antena tanpa proses perizinan dan pengesahan yang panjang. Pada umumnya, sebuah menara telekomunikasi terdiri dari lahan yang di atasnya terdapat menara dan *shelter* peralatan (sebagai tempat berbagai peralatan pemancar, penerima, dan peralatan *switching* untuk operator telekomunikasi seluler).

Karakteristik usaha dari PT JKL adalah sebagai penyewa utama atau penyedia jasa telekomunikasi yang dikenal sebagai operator :

- Fokus kepada pengembangan jasa telekomunikasi itu sendiri.

- Kontrak sewa umumnya berlaku 10-12 tahun.
- Properti Investasi dikuasai melalui sewa operasi.
- Ijin-ijin yang wajib dipenuhi oleh perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Mendirikan Bangunan Menara Telekomunikasi (IMBM) dan atau Ijin Gangguan dari penduduk setempat, berdasarkan peraturan yang berlaku pada sebuah kabupaten tertentu.
- Tidak menghendaki untuk berubah atau pindah lokasi kecuali terbentur ijin berdirinya menara tersebut (pembongkaran atau perpindahan lokasi dikarenakan *mandatory* bukan *voluntary*).
- Dapat disewakan ke beberapa penyewa sepanjang kapasitas ruang yang ada masih tersedia.
- Hasil penyewaan merupakan sumber utama pendapatan usaha.
- Pengembalian imbal hasil suatu menara terutama ditentukan oleh banyaknya penyewa atas menara tersebut.
- Perusahaan memiliki 2.128 menara telekomunikasi yang tersebar di beberapa wilayah geografis Indonesia. Perusahaan ingin mencakup pangsa pasar kebutuhan menara telekomunikasi secara kolokasi sebanyak-banyaknya. Pada kegiatan *build to suit*, perusahaan akan membangun menara sesuai kebutuhan operator telekomunikasi dan perusahaan memiliki hak untuk menambah tambahan penyewa pada menara. Satu menara pada perusahaan mencakup 4 - 5 operator telekomunikasi. Namun, masih dapat di tambah dengan tambahan penyewa yaitu dengan cara menara diperpanjang sehingga semakin tinggi. Berikut adalah jumlah menara telekomunikasi yang dimiliki oleh perusahaan berdasarkan ketinggian menara telekomunikasi :

Tabel 4.1 Jumlah Menara Berdasarkan Ketinggian Menara

Tinggi menara telekomunikasi	Jumlah
>25	640
26 s/d 37	37
38 s/d 42	240
43 s/d 52	402
53 s/d 62	73
63 s/d 72	641
73 s/d 82	66
83 s/d 120	27
Plan	2
Jumlah	2.128

Sumber : *summary* kegiatan PT JKL tahun 2012

Berdasarkan studi kasus pada PT JKL, terdapat beberapa alasan yang menjadi pemenuhan definisi menara telekomunikasi sebagai properti investasi diantaranya adalah :

1. Sesuai PSAK 13 paragraf 5 : Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan tidak untuk :
 - Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau
 - Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.
 - a. Tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan :
 - Menara BTS merupakan bangunan khusus sesuai definisi peraturan menteri komunikasi dan informatika RI.

- Menara BTS dapat merupakan bagian dari suatu bangunan sesuai definisi Peraturan Bersama.
 - Untuk membangun menara telekomunikasi diperlukan IMB.
 - Perusahaan membayar pajak bumi dan bangunan.
 - Bisa dikatakan bahwa menara adalah bangunan khusus hampir permanen.
- b. Walaupun secara konstruksi menara bisa dibongkar dan dipindahkan. Namun secara ekonomis hal ini tidak dimungkinkan, karena biaya yang timbul untuk pembongkaran dan pendirian menara baru yang bisa mencapai lebih dari 70 %. Oleh karenanya didalam praktek, menara hanya direlokasi dalam keadaan keterpaksaan dan bukan berdasarkan asas sukarela. Dari sisi penyewa, penyewa juga tidak menginginkan menara yang disewa dipindah-pindahkan, karena dapat menimbulkan *network interruption* yang berdampak pada operasional penyewa itu sendiri.
- c. Menara BTS perusahaan dikuasai untuk menghasilkan rental :
- Berdasarkan perjanjian sewa antara perusahaan sebagai *lessor* dan operator sebagai *lessee*, perusahaan berhak atas pembayaran sewa dari operator.
 - Penghasilan sewa yang diperoleh dari rental menara BTS merupakan penghasilan utama dan sumber utama arus kas yang diperoleh dari operasional perusahaan.
- d. Adanya kenaikan nilai :
- Model bisnis dari perusahaan tower independen adalah menyewakan menaranya kepada sebanyak mungkin operator dan meningkatkan *tenancy ratio* per menara.
 - Peningkatan *tenancy ratio* akan meningkatkan penghasilan dan arus kas perusahaan yang akan meningkatkan nilai dari menara.
 - Nilai jual suatu menara tidak bergantung dari nilai buku aset menara tersebut melainkan pada nilai perolehan sewa yang dihasilkan.

- PT JKL juga mencatat menara perusahaan dengan menggunakan model nilai wajar sehingga nilai menara perusahaan di neraca akan mencerminkan kenaikan nilai dari menara perusahaan.
- e. Menara perusahaan tidak digunakan untuk produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, tidak terdapat jasa lain yang material.
- f. Menara perusahaan juga tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Menara perusahaan hanya digunakan untuk menghasilkan rental.

2. Sesuai PSAK 13 paragraf 11 dan 12

Bilamana suatu properti memang disewakan namun menyediakan tambahan jasa yang signifikan maka properti tersebut dicatat sebagai PSAK 16, sebagaimana dijelaskan pada paragraf 12 PSAK 13 dengan memberikan contoh hotel, dimana suatu entitas memiliki dan mengelola hotel, maka jasa yang diberikan kepada tamu adalah signifikan terhadap keseluruhan perjanjian oleh karena itu kepemilikan seperti ini termasuk properti yang digunakan sendiri. Namun demikian, bilamana tambahan jasa yang diberikan tidak signifikan maka properti tersebut dicatat sebagai properti investasi, sebagaimana dijelaskan pada paragraf 11 PSAK 13 dengan memberikan contoh pemilik bangunan kantor yang menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan bangunan. Dengan demikian menara BTS tidak dapat dikategorikan sebagai aset tetap.

Jasa lain yang terdapat pada PT JKL dan perusahaan penyedia menara pada umumnya adalah jasa pemeliharaan menara. Pada PT JKL, jasa pemeliharaan menara hanya berkisar 14 % dari total pendapatan sewa menara.

3. Sesuai PSAK 13 paragraf 7

Properti investasi dapat dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau kedua-duanya. Dengan demikian properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak tergantung pada aset lain yang dikuasai entitas. Hal ini membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri. Analoginya adalah ketika suatu mesin pada perusahaan manufaktur memproduksi persediaan, arus kas masuk yang dihasilkan tidak hanya bergantung pada banyaknya produk yang dihasilkan tetapi tergantung juga pada

banyaknya persediaan yang dapat terjual. PSAK No.16 tentang aset tetap berlaku untuk properti yang digunakan sendiri. Dengan demikian menara telekomunikasi tidak dapat digunakan sebagai aset tetap.

Penguraian di atas menjelaskan unsur kenaikan nilai yang terdapat pada menara adalah tingginya *tenancy ratio* dan peningkatan arus kas. Kecenderungan nilai wajar perusahaan penyedia menara telekomunikasi adalah nilainya selalu mengalami kenaikan. Hal ini memang menjadi isu yang krusial karena dipertanyakan apakah mungkin nilai dari suatu bangunan adalah selalu naik. Karena pada dasarnya, nilai tanah memang selalu naik, tetapi nilai dari menara termasuk komponen-komponen peralatan jaringan yang ada di dalamnya mengalami penyusutan atau penurunan nilai karena pemakaian. Menurut pendapat saya, hal itu diperjelas dengan alasan yang memang ketika semakin banyak *tenant*, maka nilai suatu menara akan semakin tinggi karena nilai perolehan sewa menara akan semakin tinggi. Selain itu, perusahaan akan menambah jumlah portofolio *sites* telekomunikasi apabila portofolio yang dilakukan memenuhi tingkat pengembalian investasi yang diharapkan. Tingkat pengembalian investasi tersebut mengindikasikan adanya unsur kenaikan nilai. Unsur kenaikan nilai juga terbukti pada PT TER Tbk dimana perusahaan akan membangun sites telekomunikasi baru dan melakukan akuisisi *portofolio sites* telekomunikasi dari perusahaan lain hanya apabila memenuhi kriteria investasi perusahaan yang mencakup antara lain tingkat pengembalian investasi resiko terkendali.

4.2 Perlakuan Akuntansi Menara Telekomunikasi PT ABC Tbk Dalam Ruang Lingkup PSAK 16

4.2.1 Pengakuan Menara Telekomunikasi Sebagai Aset Tetap

Berikut adalah ringkasan kegiatan usaha PT ABC yaitu :

- Melalui anak perusahaannya memiliki sekitar 6.000 menara telekomunikasi di seluruh Indonesia
- PT ABC membeli dan atau membangun menara.

- PT ABC menyewakan tempat di menara untuk perusahaan operator telekomunikasi. Secara praktek menara dapat ditingkatkan atau diperkecil (dipotong) atau diperkuat sesuai kebutuhan.
- Sebagian besar dari menara PT ABC didirikan di atas tanah yang disewa dari pihak ketiga.
- *Master Lease Agreement* dengan perusahaan operator telekomunikasi untuk jangka waktu dari 5-12 tahun dan dapat diperpanjang.

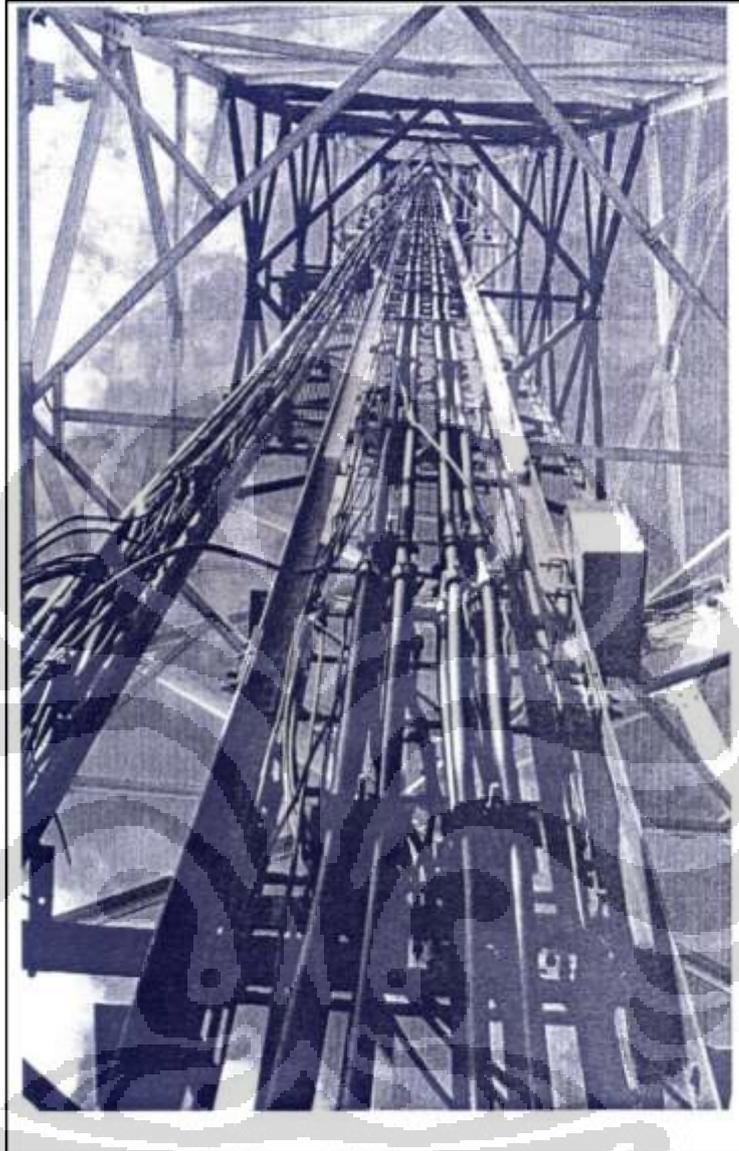
Yang menjadi alasan PT ABC menganggap menara telekomunikasi nya sebagai aset tetap adalah :

- Menara telekomunikasi bukan jenis aset properti karena mereka menganggap menara bukanlah bangunan, berikut beberapa definisi menara menurut PT ABC :
 - i. Menara merupakan struktur mekanis untuk dipasang peralatan telekomunikasi, tidak dihuni manusia dan bukan merupakan tempat penyimpanan.
 - ii. Secara fisik, menara telekomunikasi merupakan rangka baja dan diikat dengan pola tertentu, sehingga dapat dibongkar, dipindahkan dan dirakit kembali, baik di lokasi yang sama maupun lokasi yang baru.
 - iii. Menara telekomunikasi dapat dipindahkan ke tempat lain dengan biaya yang secara signifikan lebih rendah daripada membangun baru.

Berikut adalah gambar menara PT ABC yang telah ditempel peralatan jaringan :

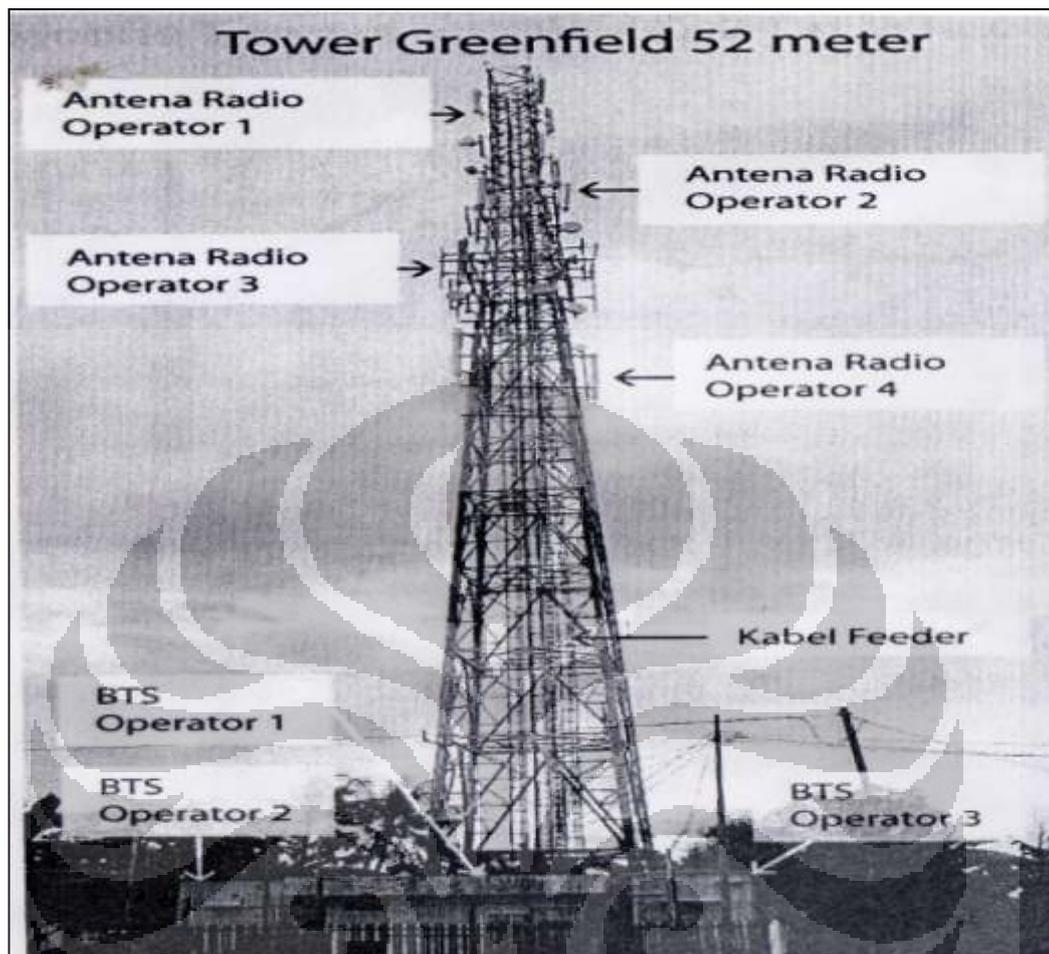


Gambar 4.4 Konstruksi Menara Telekomunikasi



Sumber : *annual report* PT ABC Tbk tahun 2010

Berikut merupakan jenis-jenis menara PT ABC :

Gambar 4.5 *Greenfield Tower*

Sumber : google

Pada gambar 4.5 di atas, merupakan jenis menara *greenfield*. Menara *greenfield* adalah menara yang dibangun di atas tanah. Menara ini sering disebut *self support tower*. *Self supporting* adalah menara yang tidak memerlukan penopang tambahan atau yang ditopang oleh *guy wires*. Menara di atas tergolong jenis menara empat kaki. Menara ini sangat jarang dijumpai roboh, karena memiliki kekuatan tiang pancang serta sudah dipertimbangkan konstruksinya. Menara ini mampu menampung banyak antena dan radio. Tipe menara ini banyak dipakai oleh perusahaan-perusahaan bisnis komunikasi dan informatika yang bonafit di Indonesia.

Sama seperti PT JKL, PT ABC Tbk juga memiliki menara *monopole*. *Monopole* termasuk menara yang juga dibangun di atas tanah. *Monopole* adalah struktur silinder yang biasanya digunakan di tempat-tempat dengan keterbatasan

lahan atau untuk memenuhi pertimbangan estetika. Gambar dapat dilihat seperti di bawah ini:

Gambar 4.6 Monopole Tower



Sumber : google

Pada gambar 4.6 di atas, *monopole tower* merupakan *tower* yang terbuat dari pipa atau plat baja tanpa *spanner*, diameter antara 40 cm sampai dengan 50 cm, tinggi mencapai 42 meter. Menara ini termasuk golongan menara satu kaki.

Selain menara yang dibangun di atas tanah, PT ABC juga memiliki menara yang dibangun di atas gedung yaitu menara *rooftop*. Dan perijinannya tidak membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan. Bentuknya adalah seperti gambar berikut :

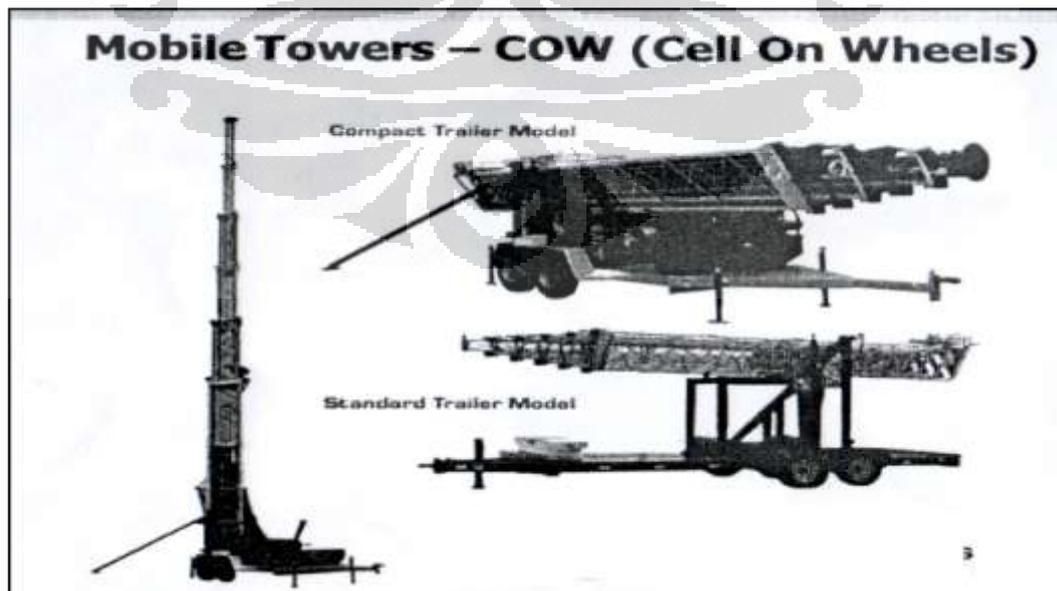
Gambar 4.7 Rooftop Tower



Sumber : google

PT ABC juga memiliki menara bergerak seperti gambar berikut :

Gambar 4.8 Menara Bergerak (Cell On Wheels)



Sumber : google

Pada gambar 4.8, *cell on wheels* digunakan sebagai menara telekomunikasi bergerak (non permanen) dan diperlakukan dan dicatat sebagai peralatan dalam laporan keuangan.

Selain itu, penggunaan *cell on wheels* di Amerika juga terbilang cukup *mobile*. Banyak perusahaan telekomunikasi menggunakan *cell on wheels* untuk jangka panjang penempatan ketika pembiayaan atau pertimbangan infrastruktur mencegah membangun sebuah situs permanen di lokasi. Misalnya, operator mungkin telah menyetujui penempatan sebuah situs sel untuk alasan kecakupan, namun sisa anggaran tidak memadai untuk mendanai konstruksi untuk kuartal fiskal atau bahkan lebih. Sebuah tim *engineering* mungkin dapat menempatkan *cell on wheels* di lokasi untuk menyediakan cakupan langsung dengan biaya yang sedikit lebih murah dibandingkan sewa, listrik, atau *backhaul*. Keputusan untuk menggunakan *cell on wheels* untuk jangka panjang juga mungkin didorong oleh pemilik properti. Pemasangan pada fasilitas pemerintah atau militer dapat diberikan hanya untuk sementara, dan biasanya memerlukan penggunaan fasilitas non permanen. Berikut adalah salah satu contoh gambar menara bergerak (*cell on wheels*) di Amerika :

Gambar 4.9 Cell on Wheels in Parking Lot of The Rose Bowl, California

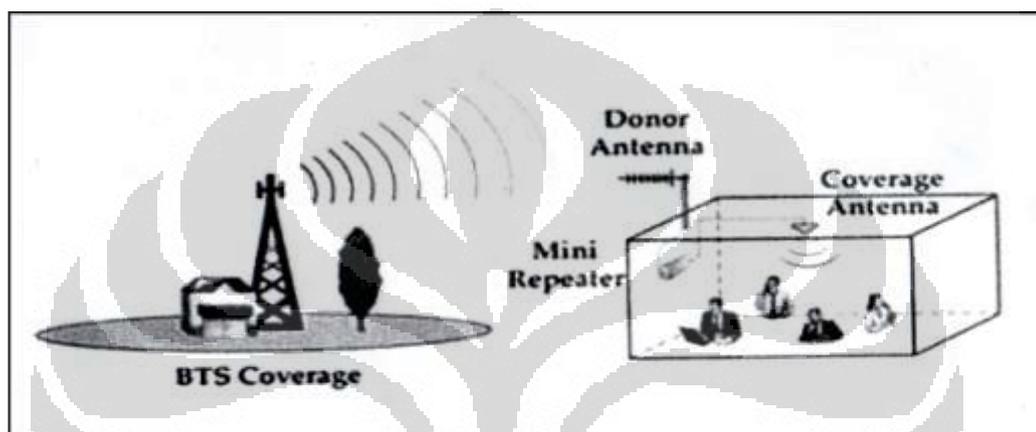


Sumber : google

Pada gambar 4.9 di atas, menara bergerak atau yang disebut *Cell on Wheels* menyatu dengan *power generator*nya. Dan dapat berpindah-pindah tempat karena memang pada umumnya tujuan penggunaannya di suatu lokasi hanya untuk sementara.

Selain itu terdapat peralatan jaringan lain dimana regulasi nya mengacu bukan kepada PSAK 13 maupun PSAK 16, namun mengacu ke PSAK 30 :

Gambar 4.10 Repeater



Sumber : google

Dalam industri telekomunikasi, *repeater* digunakan operator telekomunikasi sebagai penguat di dalam ruangan gedung supaya pengguna ponsel dapat menerima telepon di dalam ruangan gedung. Karakteristik dari *repeater* adalah kontrak atas alat tersebut digunakan oleh satu operator dan biasanya mempunyai opsi untuk membeli alat tersebut pada harga tertentu. (mengacu kepada PSAK 30 paragraf 10).

PT ABC menerapkan PSAK 16 untuk menaranya karena menganggap bahwa PSAK 16 harus diterapkan pada aset tetap yang mendukung tujuan bisnis dan bukan untuk kepentingan investasi karena :

- Menara adalah peralatan infrastruktur telekomunikasi yang dapat dipindahkan. (yang sudah dijelaskan sebelumnya)
- Bisnis perusahaan sehari-hari adalah menyewakan menara kepada pihak lain.
- Masa manfaat menara adalah 20 tahun. Setelah masa ini, menara dapat dibongkar, dipindahkan atau dihancurkan. Oleh karena itu PT ABC mengakui penyisihan untuk “*assets retirement obligation*” (dalam laporan

keuangan PT ABC biaya estimasi pembongkaran yang ditentukan di awal pembangunan menara di akui sebagai liabilitas tidak lancar lainnya dalam laporan keuangan).

- PT ABC menerangkan bahwa sebagai perusahaan penyewa menara, aset mereka adalah menara dan pendapatan mereka berasal dari penyewaan menara tersebut. Pendapatan tersebut diperoleh dari aset menara sehingga menara tersebut didepresiasi sampai akhir masa manfaat ekonomisnya. (sesuai dengan prinsip *matching cost against revenue*).
- Menara tersebut tidak dimaksudkan sebagai aset investasi tapi sebagai aset operasional, oleh karena itu PT ABC tidak mengakui potensi keuntungan nilai wajar dari penilaian menara yang dilakukan setiap tahun. PT ABC menganggap bahwa menara dan tujuan bisnis perusahaan adalah dalam ruang lingkup dan spirit PSAK 16.

4.2.2 Pemahaman PSAK 13 Menurut PT ABC

Menurut PSAK 13 paragraf 5, definisi properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk :

- Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau
- Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari

Dari definisi tersebut, PT ABC memiliki pemahaman bahwa PSAK 13 harus diterapkan untuk seluruh perusahaan yang memiliki investasi dalam *real estate* (tanah dan atau bangunan atau bagian dari bangunan). Sedangkan bisnis ABC bukan dalam bidang *real estate* karena :

- Menara ABC digunakan dalam kegiatan usaha sehari-hari,
- Menara ABC bukan merupakan aset investasi,
- Menara ABC bukan merupakan *real estate*,
- Menara ABC tergantung pada hak atas tanah baik berupa sewa maupun milik.

Dengan demikian, bisnis perusahaan dari segi substansi maupun bentuk dan tujuan tidak sesuai dengan ruang lingkup dan spirit PSAK 13. Selain itu, sebagai

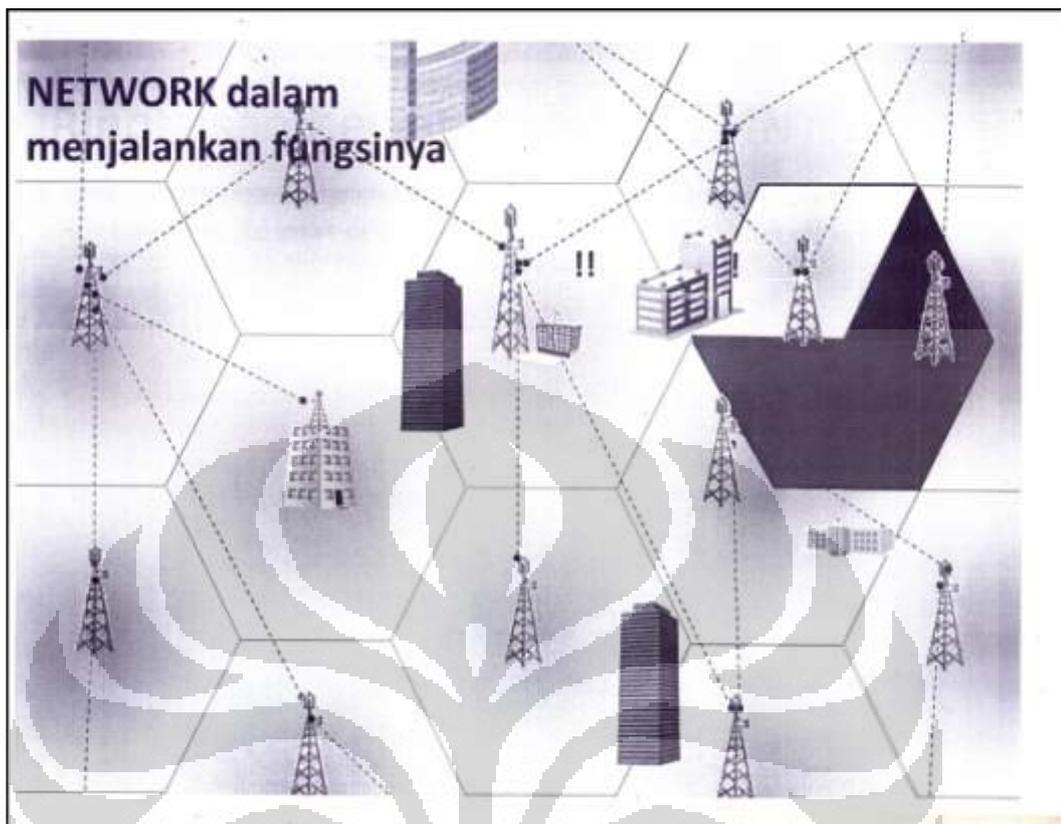
operating company, perusahaan tidak mengakui keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai wajar aset inti mereka dalam laporan laba rugi (kecuali rugi penurunan nilai). Karena pengakuan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai wajar dalam laporan laba rugi dapat mendistorsi laba atau rugi perusahaan secara signifikan, yang berpotensi menyesatkan investor. Karena tidak mencerminkan arus kas dan laba bersih yang sebenarnya. PT ABC menganggap bahwa menara yang mereka miliki bukan merupakan properti investasi karena tidak dimaksudkan untuk mendapatkan kenaikan nilai.

4.2.3 Tambahan Argumentasi Untuk Penerapan PSAK 16 Pada Menara Telekomunikasi

Selain alasan yang disebutkan di atas, masih terdapat anggapan lain yang dapat menjadi pendukung diterapkannya PSAK 16 bagi menara diantaranya :

1. Menara bukan merupakan aset yang berdiri sendiri karena menara bergantung dari aset lainnya supaya mempunyai nilai :
 - Bergantung pada menara lainnya dan peralatan pemancar pelanggan (antena RF dan *microwaves*) untuk tersambung dan terpancar kembali ke pusat jaringan operasi (NOC). Hal ini berbeda dari bangunan (*real estate*) yang secara umum memiliki nilai pasar sendiri tanpa bergantung kepada aset lainnya (bangunan atau kontrak lainnya). Berikut tergambar bagaimana *network* menjalankan fungsinya antar menara :

Gambar 4.11 *Networking* Menara Telekomunikasi



Sumber : *google*

Pada gambar 4.9 di atas, terlihat bahwa tanpa *inter-connection* menara telekomunikasi tidak bisa berfungsi sebagai infrastruktur telekomunikasi. Maka dari itu, perusahaan operator telekomunikasi juga menyewa menara dari perusahaan penyewaan menara independen lainnya untuk mengintegrasikan *network* mereka. Oleh karena itu sebuah menara harus terhubung dengan menara lainnya agar dapat berfungsi.

- Nilai menara berhubungan secara langsung dengan penyewaan menara. Menara yang tidak tersewa ataupun yang secara potensial tidak tersewakan tidak mempunyai nilai.
2. Menara PT ABC memiliki provisi biaya pembongkaran aset, sejalan dengan asumsi bahwa pada suatu saat menara harus dipindahkan.
 3. Menggunakan nilai pasar dan akrual provisi biaya pembongkaran aset untuk aset yang sama, tidak terlihat kompatibel, dikarenakan nilai pasar seharusnya sudah memperhitungkan dampak dari biaya pembongkaran aset,

dengan resiko misrepresentasi nilai sebenarnya dari laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi.

4. Bahkan jika menara dianggap sebagai sebuah bangunan, menara tetap akan jatuh ke dalam ruang lingkup PSAK 16, dikarenakan menara merupakan bangunan yang dimiliki untuk disewakan ke pihak lainnya (PT ABC beranggapan dalam ruang lingkup PSAK 13 disewakan dalam rangka mendapat kenaikan nilai, sementara menara tidak).

Dari penguraian di atas PT ABC memiliki pandangan bahwa spirit dalam menggunakan PSAK yang tepat untuk akuntansi properti terletak di sifat, tujuan dan cara penggunaan properti yang dimiliki. PT ABC beranggapan bahwa menara digunakan untuk operasional sehari-hari. Menurut pendapat saya, penafsiran yang lebih didalami oleh PT ABC bahwa yang dinamakan bangunan dalam ruang lingkup PSAK 16 adalah suatu tempat yang dihuni oleh manusia dan tidak bergantung pada aset lain untuk penggunaannya. Maka dari itu PT ABC menganggap aset yang bisa bergerak, dibongkar dan dipindahkan tidak masuk dalam kategori bangunan dalam properti investasi. Walaupun tidak secara gamblang dijelaskan definisi bangunan dalam ruang lingkup PSAK 16, namun adalah benar suatu aset yang dapat bergerak dan dibongkar merupakan aset tetap.

4.2.4 Alasan Pendukung Pengakuan Menara Dalam Ruang Lingkup PSAK 16

Industri penyewaan menara, termasuk para pemimpin pasar global, mencatat menara sebagai aset tetap. Perusahaan tersebut diantaranya adalah :

Tabel 4.2 Perusahaan Global Yang Mengakui Menara Sebagai Aset Tetap

Nama Perusahaan	Negara
American Tower Corp	Amerika Serikat
Crown Castle International	Amerika Serikat

Nama Perusahaan	Negara
SBA Communication	Amerika Serikat
GTL Infra	India
Fiber Tower Corp	Amerika Serikat

Sumber : *annual reportt year ended 2010 of each company*

Standar akuntansi aset tetap digunakan oleh operator telekomunikasi publik terdaftar yang juga menyewakan menara kepada pihak ketiga diantaranya PT TLK Tbk, PT SL Tbk, PT IDT Tbk. Selain itu, sejenis dengan karakteristik menara telekomunikasi, papan iklan juga secara struktur terdiri dari baja dan disewakan kepada pelanggan. IMB juga diperlukan untuk membangun papan iklan sebagai media iklan luar ruang. Namun, perusahaan-perusahaan media mengklasifikasikan papan iklan sebagai aset tetap karena papan iklan merupakan peralatan bergerak dan bukan *real estate*. Pendukung lainnya adalah Bursa Efek Indonesia mengklasifikasikan PT ABC Tbk sebagai infrastruktur, utilitas dan transportasi – konstruksi non bangunan dikarenakan oleh karakteristik usahanya. Selain itu, berdasarkan surat S-693/PJ.032/2009 tertanggal 23 Juni 2009 posisi Direktorat Jenderal Pajak adalah bahwa menara bukan merupakan bangunan. Oleh karena itu, pendapatan sewa menara dipungut pajak sebagaimana penyewaan peralatan yang tunduk kepada pajak penghasilan 23 dan bukan pajak penghasilan final atas penyewaan bangunan.

Menurut pendapat saya, salah satu alasan yang menjadikan suatu properti layak disebut sebagai properti investasi adalah properti investasi memberikan atribusi langsung terhadap arus kas yang sebagian besar tidak berpengaruh terhadap aset lain. Sumber pendapatan utama bisnis media iklan bukan pada papan iklan yang disewakan, melainkan jasa iklan yang diberikan. Begitu juga dengan bisnis operator telekomunikasi, bisnis utama perusahaan bukan menyewakan menara kepada pihak lain. Jadi, wajar saja papan iklan dan menara yang disewakan milik operator diklasifikasikan sebagai aset tetap.

4.3 Analisis Penentuan Menara Telekomunikasi Sebagai Aset Tetap Atau Properti Investasi Atas Dasar Pengkajian di PT ABC dan PT JKL

Terlepas dari berbagai alasan yang mengacu kepada menara telekomunikasi merupakan properti investasi. Terdapat satu kategori yang paling krusial yang sebenarnya menjadi kunci perbedaan apakah properti investasi atautah aset tetap. Kunci perbedaan tersebut adalah apakah menara telekomunikasi merupakan bangunan atau bukan. Jika untuk menghasilkan sewa, menurut PSAK 16, aset tetap juga dapat direntalkan. Jika menara memang ternyata bukan merupakan bangunan, yang menjadi alasan lain yang menyatakan menara layak dikatakan sebagai properti investasi menjadi terpatahkan. Karena sudah pasti menara adalah aset tetap. Untuk itu, perlu dikaji lebih dalam pengertian dari bangunan itu sendiri.

Menurut Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 2 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi UU No.12 Tahun 1994 menyebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Yang termasuk pengertian bangunan adalah :

- jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- jalan tol
- kolam renang
- pagar mewah
- tempat olah raga
- galangan kapal, dermaga
- taman mewah
- tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- fasilitas lain yang memberikan manfaat

PT ABC Tbk dan PT JKL memiliki jenis menara yang sama yaitu menara *greenfield*, menara *monopole* dan menara *rooftop*. Jika pengertiannya seperti disebutkan di atas, menara yang dibangun di atas tanah seperti menara *greenfield*, sudah jelas merupakan bangunan, tetapi bagaimana dengan menara *rooftop* yang

didirikan di atas gedung-gedung? Yang juga pendiriannya tidak memerlukan IMB? Bagaimana dengan menara *cell on wheels* yang dapat dipindahkan?

Kemudian lain halnya dengan pengertian bangunan menurut Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Yang menyebutkan pada bagian I Ketentuan Umum Pengertian Poin 5,6, dan 7 sebagai berikut :

- Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah atau di air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya maupun kegiatan khusus.
- Struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan, sehingga mampu berfungsi menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap segala macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.
- Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrik dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.

Pengertian bangunan gedung di atas, memang mengindikasikan bahwa suatu bangunan merupakan tempat yang dihuni manusia baik untuk tempat tinggal maupun melakukan kegiatan lainnya. Walaupun menara tidak dihuni manusia, menara adalah bagian dari bangunan karena merupakan struktur mekanis yang ditempel peralatan jaringan telekomunikasi. Ditambah lagi, definisi bangunan menurut pajak yang cukup mengindikasikan menara adalah bangunan karena menara termasuk konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah. Jika dikatakan menara adalah rangka baja dan diikat dengan pola tertentu, sehingga dapat dibongkar dan dipindahkan memang pernyataan yang

benar. Kemudian hal tersebut belum tentu mengindikasikan menara bukanlah bangunan, karena memang menara dipasang peralatan telekomunikasi seperti *microwave*, antena dan radio. Namun pipa atau plat baja yang merupakan kerangka menara tempat ditempelnya peralatan telekomunikasi adalah bangunan karena pipa atau plat baja tersebut menyatu dengan tanah (dibangun di atas tanah). Alasan lain yang paling kuat adalah pendirian menara membutuhkan izin pendirian bangunan. Menara terbuat dari pipa atau plat baja dan memiliki kekuatan tiang pancang serta sudah dipertimbangkan konstruksinya. Pada dasarnya menara memiliki struktur, rangka struktur dan pondasi. Hal tersebut mendefinisikan menara sebagai bagian dari bangunan. Sesuai juga dengan definisi bangunan menurut Menteri Pekerjaan Umum yang menyebutkan struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan. Intinya, jika dikatakan menara adalah struktur mekanis untuk di pasangi peralatan, maka menara masih merupakan bagian dari bangunan. Masih bagian dari properti investasi. Analoginya adalah ketika pipa yang ditempel berbagai macam peralatan jaringan telekomunikasi yang digabungkan menjadi menara, artinya gabungan peralatan tersebut menghasilkan sebuah bangunan. Sama halnya dengan bangunan *real estate* yang dibangun dari gabungan bahan-bahan material. Jika PT ABC mempunyai argumen bahwa adanya menara bergerak dalam industri BTS, hal tersebut dapat dijelaskan pada gambar di bawah ini :

Gambar 4.12 Compact Mobile Base Station



Sumber : google

Dalam industri BTS dikenal istilah *Compact Mobile Base Station* (COMBAT). COMBAT ini sama halnya dengan menara bergerak. COMBAT adalah *tower* BTS sementara menara telekomunikasi, berfungsi untuk menanggulangi masalah trafik komunikasi di jalur padat, digunakan juga untuk menunggu menara permanen siap beroperasi. Artinya, menara bergerak ini sebenarnya juga difungsikan untuk mendukung menara permanen, yang artinya penggunaannya disesuaikan dengan kondisi tertentu. Sementara menara yang sering digunakan adalah menara yang melekat di atas tanah. Pada dasarnya menara tersebut dapat dikatakan permanen atau melekat secara tetap pada tanah, karena perobohan atau pembongkaran menara merupakan hal yang bersifat *voluntary* atau jarang terjadi. Mungkin saja jika perusahaan memiliki menara bergerak seperti yang dijelaskan, dapat diklasifikasikan ke dalam aset tetap sebagaimana yang diterapkan oleh PT TER Tbk dan PT XYZ Tbk. Kemudian, di luar itu, tetap saja menara diklasifikasikan sebagai properti investasi. Terlebih lagi, pada umumnya, operator telekomunikasi menggunakan jenis menara empat kaki yang melekat secara tetap pada tanah.

Sempat disebutkan oleh PT ABC bahwa bangunan pada umumnya adalah *real estate*, dihuni manusia, merupakan tempat penyimpanan, dan mempunyai nilai pasar sendiri serta dapat berdiri sendiri tanpa bergantung pada aset lain. Sementara bukti menara adalah bangunan jelas di atur dalam peraturan menkominfo dan ketentuan Peraturan Bersama Menteri dan BKPM. Selain itu pendirian menara harus dengan izin mendirikan bangunan (IMB).

Pengaruh perbedaan pengakuan menara telekomunikasi sebagai properti investasi dan sebagai aset tetap antara lain adalah pada laba bersih perusahaan, beban penyusutan properti investasi jika menggunakan nilai wajar, pengakuan selisih nilai wajar menara. Penggunaan nilai wajar baik pada properti investasi maupun aset tetap, tidak berpengaruh terhadap hutang pajak penghasilan perusahaan. Kecenderungan nilai wajar menara yang selalu naik, berpengaruh signifikan terhadap laba perusahaan, jika perusahaan menggunakan *fair value* model untuk properti investasi. Ini yang menjadi salah satu alasan PT ABC, menganggap menara lebih pantas diakui sebagai aset tetap karena kenaikan nilai wajar menara pada properti investasi cenderung menyesatkan investor karena

mendistorsi laba secara signifikan. Laba perusahaan menjadi besar secara signifikan, padahal sebenarnya tidak ada kas yang diterima. Karena ketika perusahaan mengakui menara sebagai aset tetap, kenaikan nilai wajar yang terjadi diakui sebagai *other comprehensive income* dalam laporan ekuitas, kecuali penurunan nilai. Dan perusahaan masih mengakui beban penyusutan menara walaupun sudah menggunakan nilai wajar. Jadi, saya menyimpulkan, ada dua isu yang timbul ketika perusahaan mengakui menara sebagai properti investasi. Adanya unsur kenaikan nilai yang mendistorsi laba secara signifikan ketika diakui sebagai properti investasi dan kecenderungan nilai wajar menara yang selalu naik dipertanyakan karena nilai tanah memang selalu naik, tetapi pada dasarnya nilai bangunan menara pasti mengalami penyusutan karena pemakaian, apa yang menjadi dasar yang memungkinkan nilai wajar memang selalu naik. Menurut pendapat saya, jawaban dari isu tersebut kembali lagi kepada *tenancy ratio* yang tinggi pada perusahaan-perusahaan penyedia menara telekomunikasi. Memang benar, nilai bangunan menara termasuk komponen peralatan jaringan di dalamnya mengalami penyusutan karena pemakaian, tetapi kenaikan nilai wajar menara dapat terwakilkan ketika semakin banyak *tenant* dalam menara-menara yang dimiliki perusahaan, akan semakin tinggi nilai dari menara akibat dari nilai pendapatan sewa menara yang semakin tinggi. Jadi, walaupun nilai bangunan menara menyusut karena pemakaian, nilai menara akan tetap naik (*tenancy ratio* nya tinggi) ketika semakin banyak *tenant* dalam menara-menara tersebut.

4.4 Perlakuan Akuntansi Properti Investasi Pada PT JKL

4.4.1 Properti Investasi PT JKL

Biaya perolehan properti investasi PT JKL yang dibangun sendiri adalah biaya sampai dengan saat pembangunan atau pengembangan selesai. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau berakhirnya konstruksi atau

pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Sebelum 1 Januari 2011, properti investasi, diukur dengan metode biaya, dan disajikan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai jika ada. Properti investasi, kecuali tanah disusutkan menggunakan metode garis lurus sepanjang estimasi masa manfaatnya selama 20 tahun.

Properti investasi yang dimiliki PT JKL terdiri dari tanah, peralatan jaringan telekomunikasi (*in building*), infrastruktur telekomunikasi (CME) dan menara telekomunikasi. Berikut adalah penjelasan mengenai masing-masing penggunaan properti investasi yang dimiliki PT JKL :

1. Menara Telekomunikasi (*Base Transceiver Station*)

Menara yang dimiliki PT JKL diakui sebagai properti investasi dan berikut perlakuan akuntansi menara di PT JKL :

- a. Merupakan tanah dan bangunan yaitu pendirian menara memerlukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Izin Mendirikan Bangunan Menara Telekomunikasi (IMBM). Di nilai secara tergabung menggunakan nilai wajar. Juga disewakan bersamaan antara tanah, menara dan CME nya.
- b. PT JKL membayar PBB atas menara.
- c. Digunakan untuk disewakan kepada operator telekomunikasi (*lessee*) dan bukan untuk dijualbelikan.
- d. Menara merupakan bangunan yang dimiliki oleh PT JKL secara legal dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- e. Kriteria pengakuan, transfer, pengukuran awal properti investasi mengacu kepada PSAK 13 dimana :
 - Menara pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.
 - Ketika peralatan jaringan telekomunikasi dimaksudkan untuk dijual, properti tersebut ditransfer ke aset tetap lalu dikeluarkan dari neraca pada saat penjualan. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto

yang menandakan sudah dapat diakui sebagai properti investasi. Pengakuan aset tetap adalah sebesar biaya perolehan pembelian peralatan-peralatan jaringan dari kontraktor, dengan jurnal sebagai berikut :

D : AUC Menara Telekomunikasi	xxxxx
K : <i>Account Payable</i>	xxxxx

Ketika pekerjaan sudah selesai 70 – 100 % baru diakui sebagai properti investasi :

D : Menara telekomunikasi – PI	xxxxx
K : AUC Menara telekomunikasi	xxxxx

2. Tanah

Tanah diperoleh melalui hak legal berupa Hak Guna Bangunan. Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berjangka waktu 20-30 tahun. Tanah merupakan pembelian gelondongan dengan menara telekomunikasi yang dibeli dari PT SK Tbk sebanyak 36 *sites* menara dan 16 lahan tanah. Tanah dan menara yang sekaligus dimiliki oleh perusahaan adalah menyewa dari penduduk setempat ataupun pemerintah daerah. Sehingga terdapat pengalihan kontrak sewa atas lahan dari PT SK ke PT JKL dengan jurnal :

D : <i>Prepaid Rent (Land)</i>	xxxxx
K : <i>Account Payable</i>	xxxxx

Penggunaan tanah ini untuk disewakan bersama dengan menara. Karena di tahun 2011 ingin di adopsi ke nilai wajar maka tanah yang bernilai 7,961,508,000 di reklas ke aset tetap sebanyak 5,830,000,000. Dengan jurnal :

D : <i>Land – Fixed Assets</i>	5,830,000,000
K : <i>Land – Investment Property</i>	5,830,000,000

Rincian tanah yang diklasifikasikan sebagai aset tetap adalah sebagai berikut :

- Tanah di Lampung sebesar Rp 2,100,000,000 : disewakan sebagai ruang kantor
- Tanah di Palembang sebesar Rp 2,880,000,000 : disewakan sebagai ruang kantor
- Tanah di Manado sebesar Rp 850,000,000 : tanah ini tidak disewakan masih berupa tanah lapang yang belum berdiri bangunan apapun.

Jika tanah tidak digunakan sama artinya dengan tanah disimpan dengan tujuan kenaikan nilai (sesuai PSAK 13) ini berarti seharusnya tanah di Manado tetap diakui sebagai properti investasi. Namun PT JKL mempunyai alasan untuk mengakui nya sebagai aset tetap karena beranggapan bahwa tanah ini masih belum diketahui digunakan sebagai lahan menara atau lahan bangunan kantor. Tanah di Lampung dan Palembang digunakan untuk disewakan sebagai ruang kantor, penyewaan ini bukan merupakan bisnis utama perusahaan. Selain itu, selain sewa kantor, perusahaan mempunyai sewa menara yang jumlahnya signifikan terhadap sewa kantor, maka tanah yang digunakan untuk sewa kantor tergolong aset tetap. Penyewaan ruang kantor ini termasuk kepada pendapatan sewa ruang di klasifikasikan sebagai pendapatan lain-lain.

3. Peralatan Jaringan Telekomunikasi (*In Building*)

Pada awalnya jasa *in-building* atau peralatan jaringan telekomunikasi merupakan bisnis utama perusahaan yaitu pengadaan serta penguatan sinyal dalam gedung kepada operator telekomunikasi. Komponen peralatan jaringan telekomunikasi merupakan alat-alat yang dibangun menjadi sebuah penguat sinyal seperti *combiner, booster, shelter installation, hybrid combiner, tuning combiner, indoor antenna system, distribution antena migrasi system, RBS room installation, W Lan, KWH Meter*, dll. Alat-alat tersebut merupakan pembelian dari *vendor* dan pengerjaannya akan dilakukan oleh *vendor* yang disebut sebagai kontraktor. Setiap pembelian peralatan jaringan dari kontraktor, PT JKL mengakui nya sebesar biaya perolehan, sebagai aset tetap dan diklasifikasikan sebagai aset dalam penyelesaian jaringan telekomunikasi IBC, yaitu ketika dibuatnya kontrak kerja antara PT JKL dengan *vendor* (ini berarti belum ditagih kontraktor) :

D :	AUC – Jaringan telekomunikasi IBC	xxxxx
K :	<i>Unbilled</i>	xxxxx
Ketika <i>invoice</i> diterima dari <i>vendor</i> :		
D :	<i>Unbilled</i>	xxxxx
D :	<i>VAT in</i>	xxxxx
K :	<i>Account Payable</i>	xxxxx

AUC jaringan telekomunikasi akan di reklas ke properti investasi ketika Berita Acara Serah Terima diterbitkan oleh kedua belah pihak. BAST

menandakan pekerjaan instalasi sistem distribusi antena di lokasi yang dituju telah selesai dikerjakan oleh pihak kontraktor atau penyelesaian pengerjaan telah mencapai 70 % dan adanya penyerahan pekerjaan pengadaan dan pemasangan *indoor coverage* ke PT JKL. Jurnal pengakuan properti investasi adalah :

D : Peralatan jaringan telekomunikasi xxxxx
 K : AUC – jaringan telekomunikasi IBC xxxxx

Nilai perolehan yang diakui sebagai aset tetap dan setelah di reklas ke properti investasi adalah sama yaitu nilai kontrak kerja. Jarak dari properti dalam proses pembangunan hingga selesai, kurang lebih memakan waktu sepuluh bulan.

Pada awal tahun 2012, perusahaan memutuskan untuk berkonsentrasi kepada bisnis usaha menara telekomunikasi karena perusahaan ingin mencakup pangsa pasar kebutuhan menara telekomunikasi secara kolokasi sebanyak-banyaknya. Oleh karena itu, perusahaan memutuskan untuk melakukan divestasi kegiatan usaha jasa penguatan sinyal sejak 31 Maret 2012. PT JKL membentuk PT JKL 2 untuk mengalihkan bisnis ini ke PT JKL 2. PT JKL melakukan transfer dari properti investasi ke aset tetap karena peralatan jaringan telekomunikasi dihentikan penggunaannya dan berencana untuk dijual ke PT JKL 2. Jurnal transfer peralatan jaringan telekomunikasi dari properti investasi ke aset tetap adalah sebagai berikut :

D : Peralatan jaringan telekomunikasi – FA 93,998,688,340
 D : Ak. Penyusutan – Peralatan Jaringan Tel-PI 32,931,504,899
 K : Ak. Penyusutan – Peralatan Jaringan Tel-FA 32,931,504,899
 K : Peralatan jaringan telekomunikasi – PI 93,998,688,340

Jurnal penjualan aset tetap dari PT JKL ke PT JKL 2 adalah sebesar nilai wajarnya sebagai berikut :

D : Pend. Usaha YMH Diterima 15,250,000,000
 D : Pend. Diterima Dimuka - Service Fee IBC 81,184,280,102
 D : Pendapatan Diterima Dimuka - Sewa Ruang 1,017,000,829
 D : Akum. Penyusutan - Peralatan Jar.Tel 32,931,504,157
 K : Persediaan 472,670,625
 K : Aktiva dlm Penyelesaian - Jaringan Telekomunikasi 4,003,681,222
 K : Aktiva dlm Penyelesaian – WIFI 75,300,000

K :	Peralatan Jaringan Telekomunikasi	93,998,688,340
K :	<i>Gain/Loss</i>	7,186,515,128
K :	Sewa Dibayar Dimuka - Sewa Gedung	24,645,929,773

4. Infrastruktur telekomunikasi (*Construction, Mechanical, Engineering*)

Infrastruktur telekomunikasi merupakan penyedia fasilitas pendukung untuk BTS operator diluar gedung. Properti ini merupakan satu kesatuan dengan menara telekomunikasi. Sesuai dengan PSAK 13, CME ini termasuk kategori properti investasi karena penyewaan menara merupakan satu kesatuan dengan CME nya. CME merupakan gardu listrik tempat pemeliharaan menara telekomunikasi yang di dalamnya terdapat alarm, ac, peralatan listrik lainnya yang dibangun khusus untuk masing-masing operator telekomunikasi. Sama halnya dengan peralatan jaringan telekomunikasi, infrastruktur telekomunikasi juga awalnya diakui sebagai aset tetap yaitu aset dalam penyelesaian CME kemudian di reklas ke properti investasi ketika berita acara serah terima telah dibuat yang menandakan telah selesainya pembangunan gardu listrik di masing-masing sites. Sejak 1 Januari 2012, aset dalam konstruksi yang memenuhi definisi sebagai properti investasi direklasifikasi ke dalam properti investasi (PSAK 13 revisi 2011), namun PT JKL belum menerapkannya. Reklas aset dalam penyelesaian (aset tetap) menjadi properti investasi merupakan penambahan CME di tahun berjalan :

D :	Infrastruktur Telekomunikasi [CME]-PI	1,355,026,156
D :	Akum. Peny - Infrastruktur Telekomunikasi [CME]	19,498,116
K :	OH - Beban Peny. FA [CME]	19,498,116
K :	Infrastruktur Tel.[CME]- <i>Fixed Assets</i>	1,355,026,156

Lain halnya dengan pengurangan CME yang seandainya terjadi di tahun berjalan. Ini merupakan pemasangan *shelter* yang telah dibuat, namun di tolak oleh warga sekitar. Atas pengurangan ini, tidak berefek rugi terhadap perusahaan, hanya saja jumlah penambahan properti investasi di tahun berjalan tidak mencerminkan nilai waktu pertama kali dibeli. Karena setelah dikurangi dengan jumlah CME yang tidak jadi dipakai.

4.4.2 Pengakuan Awal dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

(Penggunaan Nilai Wajar pada Properti Investasi PT JKL)

Pengakuan awal properti investasi PT JKL diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Pengakuan properti investasi nilainya sebesar pembelian atau nilai kontrak kerja yaitu nilai yang tertera pada *purchase order* PT JKL kepada kontraktor. PT JKL menggunakan model biaya dalam pengungkapan properti investasinya. Untuk itu sesuai PSAK 13, jika menggunakan model biaya, transfer yang terjadi dari aset tetap ke properti investasi PT JKL tidak mengubah jumlah tercatat properti yang di transfer. Jadi nilai saat diakui sebagai aset tetap sama dengan nilai ketika diakui sebagai properti investasi.

Sejak 1 Januari 2011, properti investasi diukur dengan menggunakan model nilai wajar (*fair value model*). Dampak perubahan kebijakan akuntansi dengan model nilai wajar dari sebelumnya metode biaya diterapkan secara prospektif dan keuntungan yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif saat tahun 2011.

Nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan laporan penilai independen yang dilakukan secara berkala berdasarkan keputusan manajemen. Nilai wajar properti investasi termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Melalui proses penilaian jasa penilai independen, nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2011 adalah tanah sebesar Rp 4.455.500.000 , tower Rp 94,751,300,000 , infrastruktur telekomunikasi Rp 33,857,000,000.

Berikut akan dijelaskan penghitungan dan penyajian nilai wajar properti investasi di dalam laporan keuangan PT JKL per 31 Desember 2011 dan per 31 Maret 2012 :

Nilai yang diukur adalah nilai buku properti investasi per 1 Januari 2011, penghitungannya adalah :

Properti investasi per 31 Desember 2010 :

Nilai buku tanah : 7,673,215,388

Nilai buku peralatan jaringan telekomunikasi : 60,941,646,171

Nilai buku infrastruktur telekomunikasi : 13,106,048,856

Nilai buku menara telekomunikasi : 52,537,184,481

Berikut adalah penghitungan nilai wajar properti investasi PT JKL per 31 Desember 2011 :

Tabel 4.3 Penghitungan Nilai Wajar Properti Investasi PT JKL per 31 Desember 2011

Nilai buku per 31 Desember 2010	134,258,094,896
Reklasifikasi ke aset tetap per 31 Desember 2011 :	
- Nilai buku peralatan jaringan telekomunikasi yang niat untuk dijual ke PT JKL 2	(60,941,646,180)
- Tanah yang disewakan sebagai ruang kantor (reklasifikasi ke aset tetap)	(5,830,000,000)
Penambahan properti investasi selama tahun 2011 (sebelum dikurangi beban penyusutan) :	
- Tanah	288,292,607
- Menara telekomunikasi	1,114,879,018,659
- Infrastruktur telekomunikasi	2,404,310,829
Pengurangan menara sebesar nilai buku atas 93 AUC menara yang dibeli dari PT DER Tbk	(17,732,708,980)
Nilai buku properti investasi per 31 Desember 2011	1,167,325,361,842
Kenaikan nilai wajar per 31 Desember 2011	37,048,530,386
Nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2011	1,204,373,892,228

Sumber : hasil olahan penulis

Kenaikan nilai wajar tersebut di atas, diperoleh dari selisih antara nilai wajar properti investasi dari kantor jasa penilai independen dengan nilai buku properti investasi per 31 Desember 2011. Namun, jumlah nilai wajar properti investasi yang tertera di atas sebesar Rp 1,204,373,892,228 merupakan gabungan antara

nilai wajar dari kantor jasa penilai atas menara-menara milik PT JKL sendiri yang sebesar Rp 133,063,800,000 (33,857,000,000 + 4,455,500,000 + 94,751,300,000) ditambah dengan nilai perolehan menara-menara yang dibeli dari PT DER Tbk, PT SK Tbk, dan PT SD Tbk sebesar Rp 1,089,042,801,208. Dalam hal ini, perusahaan melakukan penggabungan antara *fair value model* dengan *cost model* dalam mengukur nilai wajar properti investasi.

Ketika hasil penilaian properti investasi per 31 Desember 2011 pada nilai wajar keluar per 27 Maret 2012, 93 menara dalam penyelesaian yang dibeli dari PT DER Tbk, harus dibuang sebesar nilai bukunya, karena pada saat awal dibeli, PT JKL langsung mengakui nya sebagai properti investasi :

D : Aset dalam penyelesaian - Menara Telekomunikasi 17,732,708,980

K : Menara Telekomunikasi [Tower GF] 17,732,708,980

Keuntungan yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya :

D : Tanah 2,323,992,000

D : Infrastruktur Telekomunikasi [CME] 18,346,640,318

D : Menara Telekomunikasi [Tower GF] 16,377,898,068

K : Laba atas penilaian properti investasi 37,048,530,386

Koreksi atas penilaian properti investasi dari model biaya ke model nilai wajar (pembuangan beban penyusutan properti investasi selama tahun 2011) :

D : Akum. Penyusutan - Infrastruktur Telekomunikasi 2,029,332,068

D : Akum. Penyusutan - Menara Telekomunikasi 11,137,966,040

K : OH - Beban Penyusutan FA [CME] 2,029,332,068

K : OH - Beban Penyusutan FA 11,137,966,040

Perubahan metode nilai biaya ke nilai wajar properti investasi menimbulkan efek koreksi negatif fiskal kenaikan nilai wajar properti investasi dan beban penyusutan properti investasi selama tahun berjalan, karena pajak tidak mengakui pengukuran menggunakan *fair value model*. Keterangan dapat dilihat pada lampiran 4.

Perusahaan juga melakukan penilaian properti investasi pada nilai wajar per 31 Maret 2012. Perusahaan melakukan penilaian tidak secara terpisah, yaitu

penggabungan antara menara, infrastruktur telekomunikasi, dan tanah. Penilaian dilakukan menggunakan *cost income approach*. Resume penilaian tersebut adalah:

Tabel 4.4 Resume Penilaian Properti Investasi Pada Nilai Wajar PT JKL per 31 Maret 2012

No.	Uraian	Bobot		Nilai Pasar
1	Pendekatan biaya	70 %	1.380.243.000.000	966.170.000.000
2	Pendekatan pendapatan	30 %	1.438.219.000.000	431.466.000.000
	Total			1.397.636.000.000

Sumber : hasil olahan penulis

Perusahaan memiliki 2.145 menara yang terdiri dari menara yang dibangun sendiri dan menara yang dibeli dari PT DER Tbk, PT SK Tbk dan PT SD Tbk. Seluruh menara dihitung menggunakan kombinasi pendekatan biaya dan pendapatan. Pendekatan pendapatan yaitu menggunakan metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*) yang mencerminkan ukuran pengembalian investasi dengan menggunakan asumsi tingkat diskonto per tahun dan tingkat inflasi per tahun.

Kenaikan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi per 31 Maret 2012 adalah :

D : Menara Telekomunikasi (Tower GF) 191,907,081,616
 K : Laba atas penilaian properti investasi 191,907,081,616

Koreksi atas penilaian properti investasi dari model biaya ke model nilai wajar (pembuangan beban penyusutan properti investasi Januari - Maret 2012) :

D : Akum.Penyusutan – Infra.Telekom 553,435,626
 D : Akum.Penyusutan - Menara Telekomunikasi 36,889,842,224
 K : P&M - Biaya Dismantling 977,861
 K : OH - Bi Penyusutan FA [CME] 554,413,487
 K : OH - Bi Penyusutan FA [Tower/BTS] 36,889,842,224

Dan reklasifikasi infrastruktur telekomunikasi atas *shelter* yang telah selesai dibangun yang mempengaruhi pengakuan kenaikan nilai wajar :

D : Infrastruktur Telekom [CME]-PI 1,355,026,156
 D : Akum. Penyusutan – Infrastruktur.Telekom [CME] 19,498,116

K :	OH - Bi Penyusutan FA [CME]	19,498,116
K :	Infrastruktur Telekomunikasi [CME]-FA	1,355,026,156

Perusahaan mereklas kembali 93 aset dalam penyelesaian menara telekomunikasi yang dibeli dari PT DER Tbk yang sudah selesai dibangun :

D :	Menara Telekomunikasi	17,732,708,980
K :	Aset dalam penyelesaian-Menara Telekomunikasi	17,732,708,980

Sehingga penyajian properti investasi dalam laporan keuangan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5 Penyajian Nilai Wajar Properti Investasi Dalam Laporan Keuangan PT JKL per 31 Maret 2012

Nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2011	1,204,373,892,228
Reklasifikasi (sebesar nilai buku) :	
Penambahan properti investasi CME atas reklasifikasi dari AUC-CME	1,355,026,156
Reklasifikasi 93 menara yang sudah selesai dibangun	17,732,708,980
Kenaikan nilai wajar	191,907,081,616
Nilai wajar properti investasi per 31 Maret 2012	1,415,368,708,980

Sumber : laporan keuangan PT JKL per 31 Maret 2012

4.4.3 Kriteria Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Properti Investasi Pada PT JKL Dengan PSAK 13

Berikut ini adalah kriteria pemenuhan standar properti investasi pada PT JKL:

1. Terdapat perubahan dalam PSAK 13 revisi 2011, properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi merupakan properti investasi. Audit interim Maret 2012 pada PT JKL menemukan bahwa PT JKL belum mengadopsi PSAK 13 Revisi 2011.
2. Efektif per 1 Januari 2011 perusahaan beralih dari *cost model* ke *fair value model*. Laba atas kenaikan nilai wajar properti investasi diakui dalam Laporan Laba Rugi Komprehensif. Perusahaan membuang beban penyusutan properti

investasi selama tahun berjalan sebagai efek dari perubahan *cost model* ke *fair value* model. Pengukuran nilai wajar properti investasi dilakukan oleh kantor penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional dan pengalaman yang memadai.

3. Tanah dalam properti investasi yang digunakan sebagai lahan berdirinya bangunan untuk sewa ruang kantor, di reklas ke aset tetap. Begitu juga dengan peralatan jaringan telekomunikasi dalam properti investasi yang dimaksudkan untuk dijual ke PT JKL 2, di reklas ke aset tetap. Perlakuan ini sesuai dengan PSAK 13 paragraf 9 poin c yang menyebutkan properti yang menunggu untuk dijual bukan merupakan properti investasi.
4. Sejumlah tanah yang masih berupa lahan kosong yang tidak digunakan untuk apapun, di akui sebagai aset tetap. Seharusnya, berdasarkan definisi properti investasi dalam PSAK 13, tanah yang didiamkan yang masih belum diketahui penggunaannya di masa depan berpotensi untuk mendapatkan kenaikan nilai, sehingga di klasifikasikan sebagai properti investasi.
5. PT JKL melakukan penggantian komponen aset di dalam menara yaitu *OBL Solar Cell* dengan yang baru dan *OBL Solar Cell* yang lama sudah tidak digunakan lagi. Penyusutan *OBL Solar Cell* yang baru menggunakan sisa umur ekonomis aset lama.
6. PT JKL tidak melakukan penghitungan ganda atas aset atau liabilitas dalam menentukan nilai tercatat properti investasi dalam model nilai wajar. Karena pencatatan nilai wajar properti investasi dan penghasilan sewa operasi yang masih harus diterima diakui secara terpisah.
7. Pengukuran nilai wajar perusahaan, belum sesuai dengan PSAK, karena perusahaan mengkombinasikan antara *cost model* dan *fair value* model. Nilai tercatat properti investasi yang diakui, di dalamnya terdapat sejumlah menara yang nilainya masih sebesar harga perolehan.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Bagi PT ABC Tbk dan Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi
 - a. Pemenuhan definisi menara sebagai properti investasi sesuai PSAK 13, terlihat jelas pada prakteknya yaitu menara membutuhkan IMB untuk pendiriannya, perusahaan wajib membayar pajak bumi dan bangunan atas menara, menara menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain, sewa menara memiliki tambahan jasa lain yang jumlahnya tidak signifikan yaitu jasa pemeliharaan menara, terdapat unsur kenaikan nilai ketika *tenancy ratio* perusahaan semakin tinggi. *Tenancy ratio* adalah jumlah penyewa dalam menara (termasuk kolokasi) terhadap jumlah menara yang dimiliki perusahaan.
 - b. Hal paling penting yang membedakan properti investasi dan aset tetap adalah apakah properti tersebut merupakan bangunan atau bukan. Alasan pendukung bahwa menara telekomunikasi adalah bangunan terlihat jelas pada Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika RI No. 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan menara bersama telekomunikasi dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala BKPM. Definisi bangunan menurut perpajakan, mengacu kepada menara jenis *greenfield tower* (yang melekat secara tetap pada tanah). Ada lagi menara bergerak seperti *cell on wheels* dan menara *rooftop* yang dibangun di atas gedung dan pendiriannya tidak membutuhkan IMB. Menara bergerak dan menara yang dibangun di atas atap tidak memenuhi definisi bangunan menurut pajak. Namun, menara bergerak ternyata penggunaannya hanya untuk sementara, menara yang pada umumnya di gunakan adalah menara *greenfield*. Selain itu menara bergerak sebenarnya dapat diklasifikasikan sebagai aset tetap, namun di luar itu menara yang melekat secara tetap pada tanah tidak dapat dikatakan sebagai aset tetap.

Jadi, pada prakteknya, terdapat perusahaan yang mengakui menara bergerak sebagai aset tetap, namun menara yang melekat pada tanah tetap merupakan properti investasi. Pada dasarnya menara memiliki kerangka dan pondasi sehingga ketika tidak memiliki kepastian menara merupakan bangunan atau bukan, menara masih merupakan bagian dari bangunan. Menara yang berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul adalah bangunan karena ditanam atau melekat secara tetap pada tanah. Pemindahan dan pembongkaran menara tidak semudah itu dilakukan karena dapat mengganggu *networking* operator telekomunikasi. Sehingga menara masih dapat dikatakan melekat secara tetap ke dalam tanah.

- c. Selain itu, terlepas dari menara merupakan bangunan atau bukan, sekarang bicara soal pantas atau tidaknya menara dikatakan sebagai properti investasi. Ketika menara diklasifikasikan sebagai properti investasi, terdapat unsur kenaikan nilai wajar menara yang pengaruhnya sangat besar meningkatkan laba perusahaan. Publik dapat menilai apakah benar adanya kecenderungan perusahaan-perusahaan penyedia menara terus memperindah labanya. Kenaikan nilai sebenarnya tergambar dari perolehan sewa, dimana tinggi rendahnya perolehan sewa ditentukan oleh banyaknya penyewa pada menara perusahaan. Kenaikan nilai tergambar dari *tenancy ratio* perusahaan, karena menara baru mempunyai nilai ketika sudah tersewakan. Ketika nilai wajar properti investasi selalu naik, dapat juga dilihat pembandingnya pada perolehan sewa industri sejenis. Sehingga menurut pendapat saya menara telekomunikasi pantas digolongkan sebagai properti investasi.
- d. Isu yang timbul ketika membandingkan menara dengan bangunan *real estate* adalah bangunan *real estate* dapat dengan mudah ditentukan nilai pasar atau nilai pembandingnya, sementara menara sebenarnya sulit untuk ditemui pasar aktifnya. Jika dikatakan biaya reproduksi menara adalah biaya yang dikeluarkan untuk membangun menara sejenis pada masa tersebut, seperti praktek pada PT JKL. Hal yang demikian tidak benar-benar mencerminkan nilai pasar menara. Jadi, tetap saja nilai

pasar menara sulit untuk ditelaah. Sehingga menjadi isu apakah benar, menara memiliki pasar aktifnya.

2. Bagi PT JKL

- a. Secara keseluruhan, pengakuan, transfer dan pengungkapan properti investasi perusahaan telah dilakukan dan disajikan sesuai dengan yang berlaku dalam PSAK 13. Perusahaan belum menerapkan PSAK 13 revisi 2011 secara keseluruhan, mengenai aset dalam tahap pembangunan sudah bisa diakui sebagai properti investasi. Pengukuran properti investasi masih belum sesuai dengan PSAK 13, karena pada akhir tahun 2011, masih menggabungkan antara *fair value model* dengan *cost model*.

5.2 Saran

1. Bagi Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi

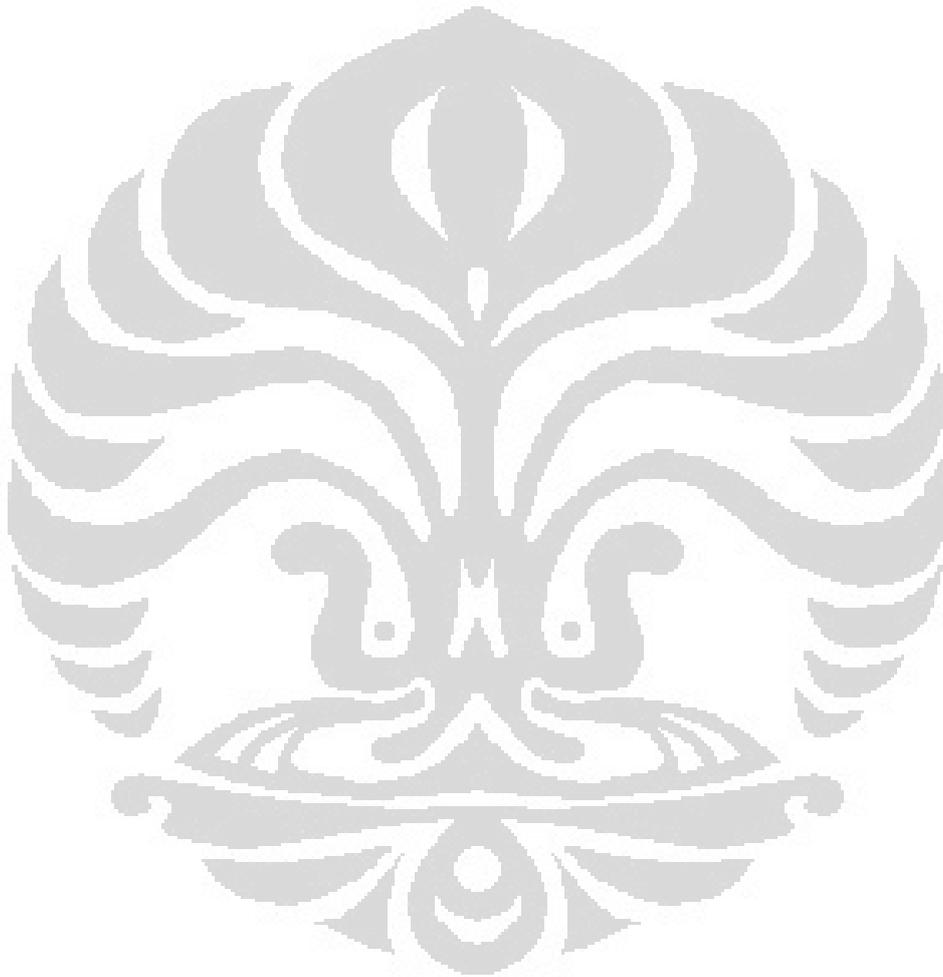
Bagi perusahaan penyedia menara telekomunikasi yang mengakui menaranya sebagai properti investasi maupun aset tetap, sebaiknya menyamakan perlakuan akuntansi sesuai dengan sifat, fungsi, dan penggunaan menara itu sendiri. Namun, semua itu kembali lagi kepada hasil keputusan dari BAPEPAM-LK apakah menara diklasifikasikan sebagai aset tetap atau properti investasi. Perusahaan harus mengikutinya secara serempak.

2. Bagi PT JKL

Perusahaan harus mengadopsi PSAK 13 revisi 2011 secara keseluruhan. Begitu juga dengan perusahaan penyedia menara lainnya. Semua perusahaan penyewaan menara telekomunikasi harus mengadopsi PSAK 13 revisi 2011 dan mengikuti hasil keputusan BAPEPAM-LK untuk perlakuan akuntansi menaranya.

5.3 Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan yang dihadapi penulis dalam melakukan penelitian adalah penelitian ini tidak melakukan penelahaan langsung pada PT ABC Tbk. Hanya berdasarkan literatur dan wawancara.



DAFTAR REFERENSI

American Tower. (2012). Annual Report and Proxy Statement. Diakses pada 30 Juni 2012 pukul 14.05

<http://www.americantower.com/atcweb/irpages/irannualreports.asp>

Annual Report PT ABC Tbk tanggal 31 Desember 2010.

Annual Report PT DER Tbk tanggal 31 Desember 2010.

Annual Report PT TER Tbk tanggal 31 Desember 2010.

Annual Report PT XYZ Tbk tanggal 31 Desember 2011.

Crown Castle. (2012). Annual and Quarterly Reports. Diakses pada 1 Juli 2012 pukul 15.37

<http://www.crowncastle.com/investor/10K/CrownCastle2010-10k.pdf>

Dewan Standar Akuntansi Indonesia. (2011). *Pernyataan standar akuntansi keuangan 13, properti investasi*. Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia.

Dewan Standar Akuntansi Indonesia. (2011). *Pernyataan standar akuntansi keuangan 16: aset tetap*. Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia.

Dewan Standar Akuntansi Indonesia. (2007). *Pernyataan standar akuntansi keuangan 13, properti investasi*. Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia.

Diolah dari berbagai sumber oleh penulis.

Finance Roll. (2012). Solusi Tunas Pratama Tidak Bagikan Dividen. Diakses pada 14 Juli 2012 pukul 15.00.

<http://financeroll.co.id/news/41677/rencanakan-akuisisi-solusi-tunas-pratama-tidak-bagikan-dividen>

Hot Stocked. (2012). *Balance Sheet for Fiber Tower Corp.* Diakses pada 1 Juli 2012 pukul 16.00.

<http://www.hotstocked.com/companies/f/fibertower-corp-FTWR-balance-sheet-53030.html>

International Accounting Standard No. 40 “Investment Property”.

Keputusan Direktorat Jenderal Pajak No. S-693/PJ.032/2009 tertanggal 23 Juni 2009 tentang pemungutan PPH 23 pada menara telekomunikasi.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No.25/PRT/M/2007 tentang pedoman sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Laporan Keuangan PT ABC Tbk tanggal 31 Desember 2011 dan 2010.

Laporan Keuangan PT DER Tbk tanggal 31 Desember 2010 dan 2009.

Laporan Keuangan PT JKL tanggal 31 Desember 2011 dan 2010.

Laporan Keuangan PT JKL tanggal 31 Maret 2012 dan 31 Desember 2011.

Laporan Keuangan PT TER Tbk tanggal 31 Desember 2011 dan 2010.

Laporan Keuangan PT XYZ Tbk tanggal 31 Maret 2012 dan 31 Desember 2011.

Onotower. (2012). Dunia Tower. Diakses pada 11 Juli 2012 pukul 15.00.

<http://onotower.blogspot.com/>

Onotower. (2012). Dunia Tower. Diakses pada 11 Juli 2012 pukul 15.25.

<http://onotower.blogspot.com/2009/05/tower-bts-base-transceiver-system.html>

Paseban. (2012). Apa itu Base Transceiver Station. Diakses pada 30 Juni 2012 pukul 17.00.

<http://m.portal.paseban.com/?mod=content&act=read&id=4184>

Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala BKPM tentang definisi menara.

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika RI No. 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan menara bersama telekomunikasi.

Prospektus PT ABC Tbk tahun 2010.

Prospektus PT JKL Tbk tahun 2012.

Prospektus PT XYZ Tbk tahun 2011.

Rediff Moneywiz. (2012). *GTL Infrastructure Ltd.* – Research Center. Diakses pada 1 Juli 2012 pukul 15.45.

<http://money.rediff.com/companies/gtl-infrastructure-ltd/13190872/balance-sheet>

Summary Kegiatan PT JKL Tahun 2012.

The Street. (2012). *SBA Communication Corp.* Diakses pada 1 Juli 2012 pukul 15.40.

<http://www.thestreet.com/quote/SBAC/details/balance-sheet.html>

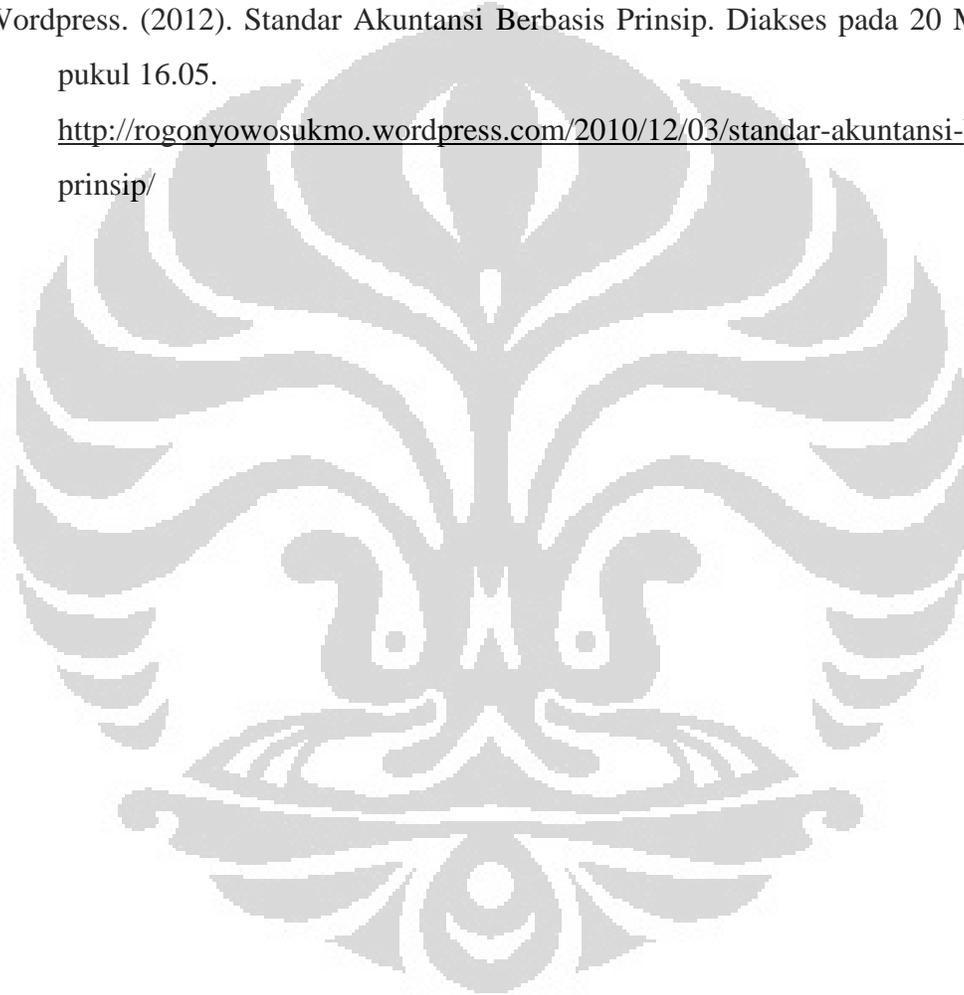
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Wikipedia. (2012). *Cell on Wheels on USA*. Diakses pada 14 Juli 2012 pukul 15.35.

http://en.wikipedia.org/wiki/Cell_on_wheels

Wordpress. (2012). Standar Akuntansi Berbasis Prinsip. Diakses pada 20 Mei 2012 pukul 16.05.

<http://rogonyowosukmo.wordpress.com/2010/12/03/standar-akuntansi-berbasis-prinsip/>



PT ABC Tbk
(CONSOLIDATION)
FIXED ASSETS

As of December 31, 2011 and 2010

9. ASET TETAP

Mutasi 31 Desember 2011

	Saldo 31 Des 2010/ Balance Dec 31, 2010	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Deductions	Reklasifikasi/ Pemindahan/ Reclassifications/ Transfers	Revaluasi/ Revaluations	Saldo 31 Des 2011/ Balance Dec 31, 2011
<i>Pemilikan langsung:</i>						
<i>Biaya/penilaian kembali:</i>						
Tanah	-	530	-	-	-	530
Menara-menara	6.021.895,4	76.436	(6.469)	723.461	-	7.215.323
Mesin	-	70	-	-	-	70
Peralatan kantor	12.401	5.841	-	-	-	18.242
Kendaraan bermotor	1.005	-	-	-	-	1.005
Peralatan proyek	2.744	14.867	-	-	-	17.611
Perabotan kantor	10.515	13.235	-	-	-	23.750
	6.048.560	510.979	(6.469)	723.461	-	7.276.531
Aset dalam penyelesaian	40.641	751.155	-	(723.461)	-	68.335
	6.089.201	1.262.134	(6.469)	-	-	7.344.866
<i>Akumulasi penyusutan:</i>						
Menara-menara	-	365.490	(722)	-	-	364.768
Mesin	-	7	-	-	-	7
Peralatan kantor	6.253	3.496	-	-	-	9.749
Kendaraan bermotor	518	124	-	-	-	642
Peralatan proyek	199	1.380	-	-	-	1.579
Perabotan kantor	7.576	4.295	-	-	-	11.871
	14.546	374.792	(722)	-	-	388.616
Nilai buku bersih	6.074.655					6.956.250

9. FIXED ASSETS

Movements in December 31, 2011

Direct ownership:
Cost/revaluation:
 Land
 Towers
 Machinery
 Office equipment
 Motor vehicles
 Field equipment
 Furniture and fixtures

Construction in progress

Accumulated depreciation:
 Towers
 Machinery
 Office equipment
 Motor vehicles
 Field equipment
 Furniture and fixtures

Net book value

(Lanjutan)

9. ASET TETAP (lanjutan)

9. FIXED ASSETS (continued)

Mutasi 31 Desember 2010

Movements in December 31, 2010

	Saldo 31 Des 2009/ Balance Dec 31, 2009	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Deductions	Reklasifikasi/ Pemindahan/ Reclassifications/ Transfers*	Revaluasi/ Revaluations	Saldo 31 Des 2010/ Balance Dec 31, 2010	
<u>Pemilikan langsung:</u>							<u>Direct ownership:</u>
<u>Biaya/penilaian kembali:</u>							<u>Cost/revaluation:</u>
Menara-menara	5.565.549	674.699	(3.625)	(454.723)	239.995	6.021.895	Towers
Mesin	1.294	-	(1.294)	-	-	-	Machinery
Peralatan kantor	9.404	2.997	-	-	-	12.401	Office equipment
Kendaraan bermotor	1.005	-	-	-	-	1.005	Motor vehicles
Peralatan proyek	198	2.546	-	-	-	2.744	Field equipment
Perabotan kantor	7.476	3.039	-	-	-	10.515	Furniture and fixtures
	5.584.926	683.281	(4.919)	(454.723)	239.995	6.048.560	
Aset dalam penyelesaian	64.999	69.204	-	(93.562)	-	40.641	Construction in progress
	5.649.925	752.485	(4.919)	(548.285)	239.995	6.089.201	
<u>Akumulasi penyusutan:</u>							<u>Accumulated depreciation:</u>
Menara-menara	238.912	309.711	(338)	(548.285)	-	-	Towers
Mesin	696	109	(805)	-	-	-	Machinery
Peralatan kantor	3.717	2.536	-	-	-	6.253	Office equipment
Kendaraan bermotor	393	125	-	-	-	518	Motor vehicles
Peralatan proyek	190	9	-	-	-	199	Field equipment
Perabotan kantor	4.361	3.215	-	-	-	7.576	Furniture and fixtures
	248.269	315.705	(1.143)	(548.285)	-	14.546	
Nilai buku bersih	5.401.656					6.074.655	Net book value

* Pemindahan ini termasuk akumulasi penyusutan yang pada saat tanggal revaluasi telah dieliminasi terhadap jumlah tercatat bruto dari aset yang direvaluasi.

* Transfers include the accumulated depreciation as at the revaluation date that was eliminated against the gross carrying amount of the revalued assets.

<u>2011</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Akuisisi/ Acquisitions</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>2011</u>
Perolehan							Cost
Pemilikan langsung							Direct ownership
Tanah	7.717	-	-	-	-	7.717	Land
Bangunan	3.210	-	-	-	-	3.210	Building
Peralatan, perlengkapan kantor dan komputer	23.190	1.932	8.278	(41)	1.535	34.894	Tools, office equipment and computer
Kendaraan	5.571	-	89	(419)	-	5.241	Vehicles
Genset	18.142	3.070	9.170	-	-	30.382	Gensets
Menara bergerak	18.225	-	18.225	-	-	36.450	Transportable towers
Sewa pembiayaan							Finance lease
Kendaraan	15.217	537	4.425	(1.005)	-	19.174	Vehicles
Aset dalam penyelesaian							Asset in progress
Bangunan tower	149.502	8.641	1.221.032	-	(1.080.412)	298.763	Towers building
Perangkat lunak	-	-	774	-	-	774	Software
	<u>240.774</u>	<u>14.180</u>	<u>1.261.993</u>	<u>(1.465)</u>	<u>(1.078.877)</u>	<u>436.605</u>	
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Pemilikan langsung							Direct ownership
Bangunan	1.353	-	558	-	-	1.911	Building
Peralatan, perlengkapan kantor dan komputer	16.733	1.187	4.370	(26)	1.038	23.302	Tools, Office equipment and computer
Kendaraan	2.981	-	328	(419)	-	2.890	Vehicles
Genset	2.863	2.489	3.412	-	-	8.764	Gensets
Menara bergerak	241	-	3.923	-	-	4.164	Transportable towers
Sewa pembiayaan							Finance lease
Kendaraan	9.053	279	3.027	(498)	-	11.861	Vehicles
	<u>33.224</u>	<u>3.955</u>	<u>15.618</u>	<u>(943)</u>	<u>1.038</u>	<u>52.892</u>	
Nilai tercatat	<u>207.550</u>					<u>383.713</u>	Carrying value

Rincian aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The details of construction in progress are as follow:

<u>2011</u>	<u>Akumulasi biaya/ Accumulated costs</u>	<u>2011</u>
<u>Persentase penyelesaian</u>		<u>Percentage of completion</u>
Di bawah 50 %	228.930	Below 50 %
Di atas 50 %	69.833	Above 50 %
Jumlah	298.763	Total

PT XYZ Tbk
Fixed Assets
As of March 31, 2012 and December 31, 2011

Lampiran 3

	2012						
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan dari Akuisisi Entitas Anak/ Addition from Acquisition of Subsidiaries	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance Balance	
	1 Januari/ January 2012					31 Maret/ March 2012	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Pemilikan Langsung							Direct Ownership
Menara Bergerak	30.698.038.456	--	6.999.997	--	--	30.705.038.453	Transportable Towers
Jaringan Serat Optik dan Infrastruktur	--	57.238.221.178	285.454.000	--	--	57.523.675.178	Fiber Optic Networks and Infrastructures
Peralatan dan Perabot Kantor	5.857.213.641	2.795.165.897	849.924.937	63.840.047	--	9.438.464.428	Office Equipment and Furnitures
Kendaraan	1.494.834.868	10.300.000	--	184.660.976	--	1.320.473.892	Vehicles
Sub Jumlah	38.050.086.965	60.043.687.075	1.142.378.934	248.501.023	--	98.987.651.951	Sub Total
Aset Dalam Penyelesaian	1.189.125.503	770.264.064	--	--	--	1.959.389.567	Construction in Progress
Jumlah	39.239.212.468	60.813.951.139	1.142.378.934	248.501.023	--	100.947.041.518	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung							Direct Ownership
Menara Bergerak	9.714.038.456	--	872.775.580	--	--	10.586.814.036	Transportable Towers
Jaringan Serat Optik dan Infrastruktur	--	5.938.380.354	335.169.660	--	--	6.273.550.014	Fiber Optic Networks and Infrastructures
Peralatan dan Perabot Kantor	2.432.470.287	1.543.425.524	440.681.782	37.286.652	--	4.379.290.941	Office Equipment and Furnitures
Kendaraan	344.752.664	8.313.373	45.791.752	30.776.828	--	368.080.961	Vehicles
Jumlah	12.491.261.407	7.490.119.251	1.694.418.774	68.063.480	--	21.607.735.952	Total
Nilai Tercatat	26.747.951.061					79.339.305.566	Carrying Amount

PT XYZ Tbk
Investment Property
As of March 31, 2011

	2011						
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan dari Akuisisi Entitas Anak/ Addition from Acquisition of Subsidiary	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance Balance	
	1 Januari/ January 2011					31 Desember/ December 2011	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Pemilikan Langsung							Direct Ownership
Tanah	3.761.853.821	837.590.000	--	--	733.061.648	5.332.505.469	Land
Menara BTS	763.336.832.449	120.763.605.547	99.917.317.846	--	--	984.017.755.842	BTS Tower
Jumlah Perolehan	767.098.686.270	121.601.195.547	99.917.317.846	--	733.061.648	989.350.261.311	Total Acquisition Cost
Akumulasi Perubahan Nilai Wajar	459.990.313.730	27.227.804.453	77.319.620.506	--	--	564.537.738.689	Accumulated Changes in Fair Value
Nilai Tercatat	1.227.089.000.000					1.553.888.000.000	Carrying Amount

PT JKL

PERHITUNGAN PAJAK PENGHASILAN

PER 31 MARET 2012 DAN 31 DESEMBER 2011

	31 Mar 2012	31 Des 2011	31 Des 2010
PERHITUNGAN PPH BADAN			
Laba komersial			
Laba (rugi) sebelum pajak	282,872,729,707	83,465,198,267	10,070,773,933
Laba sebelum pajak anak perusahaan	-	-	(847,531,968)
Laba sebelum pajak perusahaan	282,872,729,707	83,465,198,267	9,223,241,965
Perbedaan temporer			
Imbalan pasti pasca kerja	305,008,599	1,036,380,161	496,830,892
Penyusutan	215,365,909	287,416,288	163,056,818
Jumlah	520,374,508	1,323,796,449	659,887,710
Perbedaan tetap			
Beban bunga	3,425,039,448	397,113,751	303,539,072
Beban sewa	40,045,833	358,112,879	-
Dampak pendiskontoan atas instrumen keuangan			
	-	(27,380,219,145)	-
Beban representasi	-	77,250,000	-
Bagian laba bersih anak perusahaan yang dijual	-	(1,326,973,886)	-
Penghasilan dikenakan pajak final :			
Pendapatan bunga	(131,279,062)	(283,020,024)	(712,422,662)
Pendapatan sewa	(169,447,503)	(744,883,751)	(1,934,609,649)
Penyusutan	(37,436,878,828)	(13,033,068,941)	34,125,000
Kenaikan nilai wajar properti investasi	(191,907,081,616)	(37,048,530,386)	-
Lain – lain	5,518,101	1,558,938,687	37,690,001
Jumlah	(226,174,083,627)	(77,425,280,816)	(2,271,678,238)
Laba kena pajak perusahaan sebelum kompensasi rugi fiskal tahun lalu			
	57,219,020,588	7,363,713,900	7,611,451,437
Kompensasi rugi fiskal tahun lalu			
2006	-	-	-
2007	-	-	(1,648,052,924)
2008	-	-	(5,345,558,583)

Penyesuaian rugi fiskal 2010	-	-	(6,962,411)
Jumlah	-	-	(7,000,573,918)
Laba kena pajak perusahaan	57,219,020,588	7,363,713,900	610,877,519

PT JKL

PERHITUNGAN BEBAN DAN HUTANG PAJAK KINI

31 Maret 2012 31 Maret 2012 31 Desember 2011 31 Desember
2010

PERHITUNGAN PPH BADAN

Final 16,944,750 74.488.375 193.460.965

Tidak Final

Laba Bersih Fiskal Dibulatkan 57,219,020,000 7,363,713,000 610,877,519

Tarif

25% 14,304,755,000 1,840,928,250 152,719,380

Anak perusahaan - - 87,259,873

Jumlah 14,321,699,750 1,915,416,625 433,440,218

Pembayaran pajak penghasilan

dimuka perusahaan

Pajak Penghasilan Final 16,944,750 74.488.375 193.460.965

Pasal 23 171,015,791 548.116.201 33.748.948

Pasal 25 467,336,505 1.287.609.359 -

Jumlah 655,297,046 1.910.213.935 227.209.913

Anak perusahaan - - 86.679.748

Jumlah 655,297,046 1.910.213.935 313.889.661

Utang pajak kini 13,666,402,704 5.202.690 119.550.557