

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xii
Abstract.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan masalah	5
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
1.6 Metode Penelitian.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Management Keuangan.....	7
2.2 Estimasi Aliran Kas	9
2.2.1 Identifikasi Arus Kas yang Relevan	10
2.2.2 Biaya Aktiva Tetap	11
2.2.3 Mengevaluasi Proyek Penganggaran Modal	11
2.3 Estimasi Biaya Modal	12
2.3.1 Biaya Utang(<i>Cost of debt</i>)	12
2.3.1.1 Biaya Utang jangka Pendek(<i>The Cost of Shor-term Debt</i>)	14
2.3.2 Biaya Modal ekuitas	15

2.3.2.1	Pertumbuhan(<i>Growth</i>).....	15
2.3.2.1.1	<i>Devident Yield plus growth rate</i>	15
2.3.2.1.2	<i>Estimating Inputs for the DCF Approach</i>	16
2.3.2.1.2.1	Historis Tingkat Pertumbuhan	16
2.3.2.1.2.2	Model pertumbuhan retensi.....	17
2.3.2.1.2.2.1	Ramalan Analisis(<i>Analyst' Forecast</i>)	18
2.3.2.1.3	<i>Evaluating the Methods for Estimating Growth</i>	20
2.3.2.1.4	<i>Over Own Bond Yield Plus Judgmental Risk premium Approach</i>	20
2.3.2.2	CAPM(<i>Capital Asset pricing Model</i>).....	21
2.3.2.2.1	<i>Estimating the Risk Free Rate</i>	22
2.3.2.2.2	<i>Estimating the Market Risk Premium</i>	23
2.3.2.2.2.1	<i>Historical Risk Premium</i>	24
2.3.2.2.2.2	<i>Forward-Looking Risk premium</i>	26
2.3.2.2.2.3	<i>Surveys of Experts</i>	28
2.3.2.2.2.4	<i>Over View of the Market Risk Premium</i>	29
2.3.2.2.3	<i>Estimating Beta</i>	30
2.3.2.3	Persamaan Hamada – <i>Unlevered Beta</i>	33
2.3.3	WACC(<i>Weighted Average Cost of Capital</i>).....	34
2.4	Penganggaran Modal(<i>Capital Budgeting</i>)	35
2.4.1	Payback Periode.....	36
2.4.2	Net Present Value	37
2.4.3	Internal Rate Return.....	38
	BAB III METODE PENELITIAN.....	39
3.1	Metode Penelitian.....	39

3.2 Metode Pengumpulan Data.....	40
3.2.1 Pengumpulan Data Primer.....	40
3.2.2 Pengumpulan Data Sekunder.....	40
3.3 Teknik Pengolahan Data	41
3.4 Teknik Analisis.....	42
3.5 Profil perusahaan.....	43
3.6 Misi dan Visi.....	44
3.7 Struktur Organisasi Perusahaan.....	45
3.8 Strategi Perusahaan.....	45
3.9 Portfolio Produk.....	48
3.10 Kinerja Keuangan.....	50
3.10.1 Laporan Posisi Keuangan.....	50
3.10.2 Piutang usaha.....	51
3.10.3 Aset Tetap	51
3.10.4 Liabilitas.....	52
3.10.5 Laporan Comprehensif Income lain nya	52
3.10.6 Perfomansi Alat Produksi.....	53
3.10.7 Perfomansi Operasional	53
3.10.8 Proyeksi Investasi dan Penjualan	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	57
4.1 Menentukan Harga Pokok Penjualan dan Beban operasi.....	57
4.2 Biaya Modal Utang(Cost of debt).....	59
4.3 Biaya Ekuitas(Cost of Equity)	59
4.4 Analisa sensitivitas dan Analisa Skenario	61
4.4.1 Analisis Sensitivitas.....	61
4.4.1.1 Kondisi Normal.....	61
4.4.1.2 Penurunan Harga sewa Tower Telekomunikasi (-10%)	62
4.4.1.3 Peningkatan Harga Sewa Tower telekomunikasi (+10%).....	63
4.4.1.4 Penurunan beban operasional (-10%).....	64
4.4.1.5 Peningkatan beban Operasional (+10%).....	64



4.4.1.6 Analisis Perubahan Harga sewa	65
4.4.1.7 Analisa Perubahan Beban Operasional	66
4.4.2 Analisa Skenario	67
4.4.2.1 Perbedaan Struktur Modal.....	67
4.4.2.1.1 Estimasi Biaya Modal Ekuitas	68
4.4.2.1.1.1 Skenario Utang : Equity(30 : 70)	68
4.4.2.1.1.2 Skenario Utang : Equity(50 : 50)	69
4.4.2.1.1.3 Skenario Utang : Equity(70 : 30)	69
4.4.2.1.2 Estimasi Biaya Modal Utang.....	71
4.4.2.1.2.1 Skenario 30 : 70 JIBOR plus premi Risiko	71
4.4.2.1.2.2 Skenario 50 : 50 JIBOR plus Premi Risiko.....	72
4.4.2.1.2.3 Skenario 70 : 30 JIBOR plus Premi Risiko.....	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	74
5.1 Kesimpulan	74
5.2 Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Porporasi Utang dan Ekuitas	3
Tabel 1.2	Finance Cost.....	4
Tabel 3.1	Laporan Posisi Keuangan Mitratel	51
Tabel 3.2	Laporan Komprehensif Incoma Lain nya	52
Tabel 3.3	Portofolio Produk Mitratel.....	53
Tabel 3.4	Kinerja Perusahaan Penyedia Tower Telekomunikasi	54
Tabel 4.1	Pendapatan dan Beban	58
Tabel 4.2	Harga Pokok dan Beban Operasi	58
Tabel 4.3	Hasil Perhitungan TBIG vs IHSG	60
Tabel 4.4	Perhitungan Aliran Kas Basis Kondisi Normal	62
Tabel 4.5	Perhitungan Aliran Kas Basis Harga Sewa Turun 10%	63
Tabel 4.6	Perhitungan Aliran Kas Basis Harga Sewa Naik 10%	63
Tabel 4.7	Perhitungan Aliran Kas Basis Beban Operasional turun 10%	64
Tabel 4.8	Perhitungan Aliran Kas Basis Beban Operasional naik 10%.....	65
Tabel 4.9	Rekap Hasil Penganggaran Modal Basis Analisis sensitivitas ...	65
Tabel 4.10	Rekap Hasil Penganggaran Modal Basis Analisis Skenario	70
Tabel 4.11	Rekap Analisis Skenario Penganggaran Modal Basis JIBOR Plus Premi Risk	73



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pasar Layanan <i>Mobile</i>.....	2
Gambar 1.2 <i>Market Share</i> Kepemilikan Tower.....	3
Gambar 1.3 Perpomansi Fianacial Mitratel (2013-2018).....	4
Gambar 3.1 Struktur Organisasi Mitratel	45
Gambar 3.2 Portofolio Produk Mitratel.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Aliran Kas Basis Kondisi Normal.....	78
Lampiran 2 Perhitungan Aliran Kas Basis Harga Sewa Turun 10%	79
Lampiran 3 Perhitungan Aliran Kas Basis Harga Sewa Naik 10%	80
Lampiran 4 Perhitungan Aliran Kas Basis Beban Operasional turun 10%.....	81
Lampiran 5 Perhitungan Aliran Kas Basis Beban Operasional naik 10%.....	82
Lampiran 6 Skenario Utang : Equity (30 : 70).....	83
Lampiran 7 Skenario Utang : Equity (50 : 50).....	84
Lampiran 8 Skenario Utang : Equity (&0 : 30)	85
Lampiran 9 Skenario 30 : 70 JIBOR Plus Premi Risiko.....	86
Lampiran 10 Seknario 50 : 50 JIBOR Plus Premi Risiko.....	87
Lampiran 11 Skenario 70 : 30 JIBOR Plus Premi Risiko.....	88
Lampiran 12 Perhitungan <i>Regression</i> β PT TBIG	89
Lampiran 13 Data <i>Country and Equity Risk Premiums</i>	90