

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PENYERTAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	Ix
DAFTAR GAMBAR .....	X
DAFTAR LAMPIRAN .....	Xi
INTISARI .....	Xii
<i>ABSTRACT</i> .....	Xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penulisan .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	8
2.2 Pengertian Alokasi Harga Beli ( <i>Purchase Price Allocation</i> ) ....	15
2.3 Pengertian Aset Takberwujud .....	16
2.4 Standar Nilai .....	20
2.5 Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> ) .....	21
2.6 Pendekatan Data Pasar ( <i>Market Approach</i> ) .....	28
2.7 Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> ) .....	30
2.8 Alat Analisis .....	32
2.8.1 Identifikasi Aset Takberwujud .....	32
2.8.2 Pendekatan Pendapatan dengan Metode Pendapatan Lebih ( <i>Excess Earning Method</i> ) .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>35</b>
3.1 Sejarah Singkat Perusahaan Tower .....	35
3.2 Analisa Makro Ekonomi .....	35
3.2.1 Suku Bunga .....	37
3.2.2 Inflasi .....	39
3.2.3 Nilai Tukar Rupiah .....	40
3.3 Prospek Industri Menara (Tower) .....	41
3.4 Peta Industri Menara Telekomunikasi Indonesia .....	46
3.5 Pertumbuhan Perusahaan Menara Independen .....	50

3.6	Prospek Pertumbuhan Industri Menara Telekomunikasi Indonesia .....	53
3.7	Prosedur Penilaian Aset Takberwujud .....	57
3.7.1	Klarifikasi Aset Takberwujud .....	57
3.7.2	Identifikasi Aset Takberwujud .....	59
3.7.3	Pendekatan dan Penilaian Aset Takberwujud .....	59
3.7.4	Pendekatan dan Penilaian yang digunakan .....	60
<b>BAB IV ANALISIS DATA .....</b>		<b>61</b>
4.1	Objek Aset Takberwujud .....	61
4.2	Asumsi-asumsi Yang Digunakan Dalam Penilaian .....	61
4.2.1	Tingkat Penyewaan Tower ( <i>Tenancy Ratio</i> ) .....	61
4.2.2	Penentuan Sisa Manfaat .....	62
4.2.3	Pajak .....	62
4.2.4	Tarif Sewa .....	62
4.3	Proyeksi Pendapatan .....	62
4.4	Proyeksi Beban Pokok Pendapatan .....	63
4.5	Proyeksi Beban Operasi .....	64
4.6	Perubahan Modal Kerja .....	65
4.7	<i>Capital Expenditure (Capex)</i> .....	66
4.8	Penentuan Tingkat Diskonto .....	66
4.8.1	<i>Cost of Equity</i> .....	66
4.8.2	Perhitungan <i>Beta</i> .....	66
4.8.3	<i>Cost of Debt</i> .....	67
4.8.4	Tingkat Diskonto Yang Digunakan .....	68
4.8.5	Rata-rata Tertimbang Imbal Balik Atas Aset .....	68
4.8.6	Perhitungan <i>Contrybutory Asset Charges</i> .....	69
4.9	Analisis Penilaian atas Aset Takberwujud .....	69
4.10	Perhitungan Nilai <i>Goodwill</i> .....	71
4.11	Alokasi Harga Beli ( <i>Purchase Proice Allocation</i> ) .....	72
4.11.1	Penyesuaian atas Laporan Keuangan .....	72
4.11.2	Penilaian Aset Tetap .....	74
4.11.3	Aset Takberwujud atas Kontrak Pelanggan dan <i>Order Backlog</i> .....	75
4.11.4	Hasil Penilaian Atas Alokasi Harga Beli .....	75
4.11.5	Nilai <i>Goodwill</i> .....	76
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>77</b>
5.1	Simpulan .....	77
5.2	Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSATAKA .....</b>		<b>79</b>
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Perusahaan Penyewaan Menara Independen Terbesar di Indonesia .....	48
Tabel 3.2 Manfaat Ko-lokasi Dibandingkan dengan Konstruksi Menara Baru .....	53
Tabel 3.3 Data Bisnis Menara AS, India, dan Indonesia.....	57
Tabel 3.4 Proyeksi <i>Tenancy Ratio</i> .....	57
Tabel 4.1 Tarif Sewa per Operator Telekomunikasi .....	62
Tabel 4.2 Proyeksi Pendapatan Periode Maret 2013--Desember 2023.....	63
Tabel 4.3 Rincian Beban Pokok Pendapatan.....	63
Tabel 4.4 Proyeksi Beban Pokok Pendapatan .....	64
Tabel 4.5 Proyeksi Beban Operasi Periode Maret 2013--Desember 2023...	65
Tabel 4.6 Proyeksi Perubahan Modal Kerja Periode Maret 2013--Desember 2023 .....	65
Tabel 4.7 Perhitungan <i>Beta</i> .....	67
Tabel 4.8 Perhitungan <i>Cost of Equity</i> .....	67
Tabel 4.9 Suku Bunga Pinjaman Investasi (Rupiah) menurut Kelompok Bank .....	68
Tabel 4.10 Perhitungan <i>WACC</i> .....	68
Tabel 4.11 Perhitungan <i>WARA</i> .....	69
Tabel 4.12 Nilai Pasar <i>Customer Contract</i> .....	70
Tabel 4.13 Laporan Keuangan Per 28 Februari 2013 .....	73
Tabel 4.14 Prosedur Penilaian Aset Takberwujud .....	74
Tabel 4.15 Penyesuaian Aset Tetap .....	75
Tabel 4.16 Penyesuaian Aset Takberwujud .....	75
Tabel 4.17 Penilaian PPA .....	76

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1	Valuation approach and methods ..... 14
Gambar 2.2	Persentase Alokasi Harga Beli terhadap <i>Goodwill</i> per Industri. 16
Gambar 2.3	Persentase Alokasi Harga Beli ..... 19
Gambar 2.4	Contoh Perhitungan Formula Metode Penghematan Royalti .... 24
Gambar 2.5	Contoh Perhitungan Formula Metode Laba Premi ..... 26
Gambar 2.6	Contoh Perhitungan Formula Metode Pendapatan Lebih ..... 28
Gambar 3.1	Grafik Perkembangan Tingkat Suku Bunga 2009--2012 dan 28 Februari 2013 ..... 38
Gambar 3.2	Grafik Tingkat Inflasi 2009--2012 dan 28 Februari 2013 ..... 39
Gambar 3.3	Grafik Rata-rata Nilai Tukar Rupiah 2009--2012 dan 28 Februari 2013 ..... 40
Gambar 3.4	Jumlah Menara Telekomunikasi 2008--2014 ..... 44
Gambar 3.5	Grafik Alokasi Menara ..... 47
Gambar 3.6	Grafik Persentase <i>Market Share</i> Menara ..... 49
Gambar 3.7	Diagram Pelanggan Seluler Berdasarkan Teknologi ..... 52
Gambar 3.8	Grafik <i>Tenancy Ratio</i> untuk Menara Telekomunikasi ..... 57
Gambar 3.9	Penilaian Alokasi Harga Beli ( <i>Purchase Price Allocation</i> ) ..... 72

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Asumsi Keuangan.....	80
Lampiran 2 <i>Free Cash Flow Customer Contract</i> .....	83
Lampiran 3 Perhitungan Penilaian Aset Tetap.....	84
Lampiran 4 Laporan Posisi Keuangan Per 28 Februari 2013 .....	85
Lampiran 5 <i>Controbutory Assets Charges Calculation</i> .....	86
Lampiran 6 WARA dan WACC <i>Calculation</i> .....	87
Lampiran 7 <i>Goodwill Calculation</i> .....	88