

**ANALISIS PENGARUH INTELLECTUAL CAPITAL TERHADAP KINERJA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTAT
YANG TERBUKA DI BEJ**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI
JURUSAN AKUNTANSI**

A. 227/08

NOV
a



DIAJUKAN OLEH :

ILYTA NORIS NOVIANTY

No. Pokok : 040318318

KEPADA

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2008

**MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

SKRIPSI

**PENGARUH INTELLECTUAL CAPITAL TERHADAP
KINERJA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTAT
YANG LISTING DI BEJ**

**DIAJUKAN OLEH :
ILYTA NORIS NOVIANTY
No. Pokok : 040318318**

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING,


Dr. Hj. SRI ISWATI, SE., M.Si, Ak.
NIP : 131 943 803

TANGGAL 11-8-2008

KETUA JURUSAN,

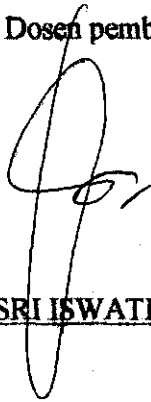

Drs. AGUS WIDODO M. M.Si, Ak.
NIP : 131 831 456

TANGGAL 15-8-2008

Surabaya, 20-6-2008

Skripsi ini telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen pembimbing



Dr. Hj. SRI ISWATI, SE., M.Si, Ak.

ABSTRAKSI

Bagi sebuah perusahaan, *Intellectual Capital* mempunyai peranan yang penting serta berpengaruh terhadap kinerja perusahaan yang bersangkutan. Maka dari itu, agar keberadaan *Intellectual Capital* tersebut, yang kebanyakan tidak disadari secara langsung oleh pihak perusahaan, haruslah lebih dijaga agar dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan yang pada akhirnya akan menimbulkan keunggulan tersendiri, baik pada masa sekarang ataupun di masa yang akan datang. Penelitian ini merupakan penelitian replikasi sebagian dari penelitian yang dilakukan oleh Dmitry Volkov dan Tatiana Garanina (2007). Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah ada pengaruh antara *Intellectual Capital* dengan MBR (*Market-to-Book Ratio*).

Pengujian hipotesis dilakukan terhadap 20 Perusahaan Properti dan Real Estat yang terbuka di BEJ, yang sesuai ketentuan yaitu yang terdaftar di BEJ sejak tahun 2004. Metode yang digunakan untuk menguji pengaruh *Intellectual Capital* yaitu dari nilai CIV terhadap *Market-to-book Ratio* adalah regresi linier (*Linear Regression*).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara linier nilai *Calculated Intangible Value* (CIV) mempunyai pengaruh terhadap MBR perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di BEJ di tahun 2004-2006.

Kata Kunci: Intellectual Capital, CIV (Calculated Intangible Value), Kinerja Perusahaan, MBR (Market-to-Book Ratio).

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan yang berbahagia ini penulis memanjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan berkah dan melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan sebagai kelengkapan dalam memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya.

Adapun judul dari skripsi yang telah penulis selesaikan adalah : “ Pengaruh *Intellectual Capital* terhadap Kinerja Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terbuka di BEJ”. Sebagaimana manusia biasa yang memiliki keterbatasan-keterbatasan, maka hasil penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Adanya kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Dalam kesempatan ini pula penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga serta penghargaan yang setinggi-tingginya yang ditujukan kepada:

1. Dekanat dan Akademik Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga yang membantu kelancaran studi penulis di Universitas Airlangga.
2. Bapak Drs. Agus Widodo M. M.Si., Ak. Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Airlangga.

3. Ibu Dr. Hj. Sri Iswati, SE., M.Si., Ak., selaku dosen pembimbing materi yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan proses penulisan skripsi ini
4. Seluruh dosen-dosen yang telah mengajar dan mendidik penulis selama menjalani pendidikan di Universitas Airlangga.
5. Ayah dan ibunda tercinta yang telah membesarkan, mendidik, dan selalu memberikan dorongan kepada penulis, tidak hanya dalam dunia pendidikan, tetapi dalam segala hal, hingga akhirnya dapat menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga. Terima kasih atas doa yang selalu dipanjatkan bagi penulis. Untuk adik-adik lelakiku, Isar, Iwan dan alm. Firman, terima kasih atas dukungannya, walaupun tetap ada kenakalan-kenakalan yang lebih sering membuat jengkel penulis (*I Love U All*)
6. Semua keluarga besarku, keluarga Abdul Djabbar dan keluarga Sylvester Stephan, yang selalu memberi semangat dan dukungan sepanjang hidup penulis. Terima kasih atas bantuannya.
7. Semua sahabat-sahabat terdekatku, Merina, Rizka, Natali dan Nina yang telah memberikan dorongan dan bantuan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini (*Keep our friendship forever*)
8. Terima kasih buat seseorang yang spesial, Rachman, atas semuanya, baik perhatian, dukungan serta bantuan yang diberikan kepada penulis (*It means a lot of for me*).

9. Insan-insan yang pernah menjadi orang terdekat di hati penulis, Endhar dan Waiyang, terima kasih atas semua perhatian, bantuan dan dukungan yang pernah diberikan (*I Appreciate it*)
10. Teman-teman penulis AKS1 angkatan 2003. Akhirnya penulis akan menyusul jejak-jejak kalian yang terlebih dahulu lulus.
11. Buat temen-teman special “PKS”, terima kasih kalian sudah mau menerima penulis sebagai bagian dari kalian. Sukses buat semuanya.

Kepada rekan, sahabat, saudara, dan berbagai pihak yang belum dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih atas setiap bantuan yang diberikan. Penulis berharap semoga Allah SWT berkenan membalas semua kebaikan yang penulis dapatkan selama ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Namun penulis tetap berharap skripsi ini dapat memberi manfaat bagi para pembaca.

Penulis,

Ilyta Noris Novianty

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	vii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Sistematika Skripsi.....	9

BAB 2 TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1. Landasan Teori.....	11
2.1.1. Konsep Manajemen Berbasis Pengetahuan (<i>Knowledge Management</i>).....	11
2.1.1.1. Kelebihan dan Kekurangan Pengaplikasian Manajemen Berbasis Pengetahuan.....	15
2.1.2. Pengertian Aset, Aktiva tak Berwujud (<i>Intangible Assets</i>) dan Goodwill.....	17
2.1.2.1. Karakteristik dan Jenis Aktiva Tak Berwujud.....	18

2.1.3. Konsep <i>Intellectual Capital</i>	20
2.1.3.1. Komponen <i>Intellectual Capital</i>	22
2.1.3.2. Peran dan Tujuan Mengukur <i>Intellectual Capital</i>	27
2.1.3.3. Metode Pengukuran dan Penilaian <i>Intangible Assets</i>	28
2.1.4. Kinerja Perusahaan.....	33
2.1.4.1. Jenis Pengukuran Kinerja.....	35
2.1.5. <i>Calculated Intangible Value (CIV)</i>	37
2.1.6. Konsep ROA (<i>Return On Assets</i>).....	41
2.1.6.1. Komponen-Komponen ROA.....	42
2.1.6.2. Interpretasi ROA.....	42
2.1.7. NPV (<i>Net Present Value / Nilai Sekarang Bersih</i>).....	43
2.1.8. <i>Cost of Capital</i> (Biaya Modal).....	44
2.1.8.1. <i>Cost of Debt</i>	45
2.1.8.2. <i>Cost of Preferred Stock</i>	46
2.1.8.3. <i>Cost of Common Stock</i>	47
2.1.8.4. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	49
2.1.9. <i>Market-to-Book Ratio (MBR)</i>	50
2.2. Laporan Keuangan.....	51
2.2.1. Definisi Laporan Keuangan.....	51
2.2.2. Asumsi Dasar Laporan Keuangan.....	53
2.2.3. Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan.....	54
2.2.4. Tujuan Penyusunan Laporan Keuangan.....	55
2.3. Penelitian Sebelumnya.....	56
2.4. Hipotesis.....	59
2.6. Model Analisis.....	60

BAB 3 METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian.....	61
3.2. Identifikasi Variabel.....	61
3.3. Definisi Operasional.....	62
3.3.1. <i>Calculated Intangible Value (CIV)</i>	62
3.3.1.1. <i>Premium Attributable to IA</i>	63
3.3.1.2. <i>Cost of Capital</i>	65
3.3.2. <i>Market-to-Book Ratio (MBR)</i>	67
3.4. Ruang Lingkup Penelitian.....	68
3.5. Jenis dan Sumber Data.....	68
3.6. Prosedur Pengumpulan Data.....	70
3.7. Metode Penentuan Populasi dan Sampel.....	71
3.8. Teknik Analisis Data.....	72

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Subyek dan Obyek Penelitian.....	76
4.1.1. Sejarah Berdirinya Bursa Efek Jakarta.....	76
4.1.2. Perkembangan Sampel.....	78
4.1.3. Sejarah Singkat Perusahaan.....	79
4.1.3.1. PT Bhuwanatala Indah P. Tbk (BIPP).....	79
4.1.3.2. PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk. (BMSR).....	80
4.1.3.3. PT Ciputra Development Tbk. (CTRA).....	80
4.1.3.4. PT Duta Anggada Realty Tbk. (DART).....	81
4.1.3.5. PT Dharmala Intiland Tbk (DILD).....	82
4.1.3.6. PT Duta Pertiwi Tbk. (DUTI).....	82
4.1.3.7. PT Bakrieland Development Tbk (ELTY).....	83
4.1.3.8. PT Gowa Makassar Tourism Development (GMTD).....	84
4.1.3.9. PT Jaya Real Property Tbk. (JRPT).....	84
4.1.3.10. PT Kridaperdana Indahgraha Tbk. (KPIG).....	85
4.1.3.11. PT Lamicitra Nusantara Tbk. (LAMI).....	85
4.1.3.12. PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK).....	86
4.1.3.13. PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR).....	86
4.1.3.14. PT. Modernland Realty Tbk (MDLN).....	87
4.1.3.15. PT. Indonesia Prima Property Tbk (OMRE).....	88
4.1.3.16. PT. Pudjiadi Prestige Tbk (PUDP).....	89
4.1.3.17. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON).....	89
4.1.3.18. PT. Surya Inti Permata Tbk (SIIP).....	90
4.1.3.19. PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA).....	90
4.1.3.20. PT. Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA).....	91
4.2. Deskripsi Hasil Penelitian.....	92
4.2.1. Deskripsi <i>Market-to-Book Ratio</i> (MBR) Perusahaan Properti dan Real Estat.....	92
4.2.2. Deskripsi <i>Excess Return</i> Perusahaan Properti dan Real Estat.....	94
4.2.3. Deskripsi <i>Premium Attributable to Intangible Assets</i> Perusahaan Properti dan Real Estat.....	97
4.2.4. Deskripsi <i>Total Capital Employed (TCE)</i> Perusahaan Properti dan Real Estat.....	99
4.2.5. Deskripsi <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i> Perusahaan Properti dan Real Estat.....	101

4.2.6. Deskripsi <i>Cost of Capital</i> Perusahaan Properti dan Real Estat.....	103
4.3. Analisis Model, Uji Asumsi Klasik Regresi dan Pengujian	
Hipotesis	105
4.3.1. Analisis Model, Uji Asumsi Klasik Regresi dan Pengujian	
Hipotesis Terhadap Variabel MBR.....	105
4.3.1.1. Analisa Regresi Linier.....	106
4.3.1.3. Pengujian Hipotesis.....	107
4.3.1.3.1. Uji Simultan-Uji F.....	107

BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan.....	108
5.2. Saran.....	109

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Market Value and Assets.....	3
Tabel 2.1. Komponen <i>Intellectual Capital</i>	24
Tabel 4.1. Seleksi Sampel.....	79
Tabel 4.2. <i>Market-to-Book</i> Ratio Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	92
Tabel 4.3. <i>Excess Return</i> Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	95
Tabel 4.4. <i>Premium Attributable to IA</i> Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	97
Tabel 4.5. <i>Total Capital Employed (TCE)</i> Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	99
Tabel 4.6. <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i> Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	101
Tabel 4.7. <i>Cost of Capital</i> Perusahaan Properti dan Real Estat yang <i>Go Public</i> Tahun 2004-2006.....	103
Tabel 4.8. Analisis Regresi Pengaruh Premium to IA dan COC Terhadap MBR.....	105
Tabel 4.9 Hasil Analisis Pengeruh Secara Simultan – Uji F.....	110

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. <i>Knowledge Management Life Cycle</i>	14
Gambar 2.2. <i>Financial Valuation, Value measurement, Value assesment, and Measurement</i>	33
Gambar 2.3. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	60
Gambar 4.1. Uji Hetrokedastisitas.....	107
Gambar 4.2. Uji Normalitas.....	108

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pengembangan Pengukuran Intellectual Capital.

Lampiran 2. Output Pengujian Hipotesis dengan Aplikasi SPSS.

Lampiran 3. Perhiyangan *Market-to-Book Ratio* Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Lampiran 4. Rata-Rata Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Lampiran 5. Perhitungan Rata-Rata Industri ROA Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Company Average Tangible Assets Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Perhitungan *Excess Return* Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Perhitungan *Premium Attributable to IA* Perusahaan Properti dan Real Estat Tahun 2004-2006.

Lampiran 6. *Cost of Capital* Perusahaan Properti dan Real Estat 2004-2006.