











# JURNAL Manajemen & Kewirausahaan

Volume 6 Nomor 2 - Desember 2009

-  Analisis Pengaruh Produktivitas Kerja Guru Terhadap Motivasi Belajar dan Prestasi Belajar Siswa SDN Pondok Aren Tangerang
-  Pengaruh Disiplin dan Kompetensi Terhadap Kinerja Pegawai pada Direktorat Jenderal Potensi Pertahanan Departemen Pertahanan
-  Pengaruh Motivasi para Guru Terhadap Efektifitas Proses Belajar Mengajar pada Institusi St. Joseph International School Jakarta
-  Identifikasi Hubungan antara Contact Personnel, Kualitas Pelayanan dan Kualitas Relational pada Usaha Jasa Perhotelan
-  Analisis Tingkat Kepuasan Terhadap Loyalitas Nasabah Bank BCA (Studi Kasus pada Bank BCA KCP Mega Kuningan)
-  Analisa Kepuasan Konsumen Terhadap Atribut Jasa Warnet Studi Kasus pada Warnet 7 Seconds, Grand Mal Bekasi
-  Analisis Investasi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Buaran Klender
-  Pengaruh Operating Profit Margin dan Return on Equity Terhadap Price Book Value Saham Perusahaan Kimia di Bursa Efek Indonesia



# JURNAL

## MANAJEMEN & KEWIRAUSAHAAN

Volume 6 Nomor 2 - Desember 2009

- ♦ *Analisis Pengaruh Produktivitas Kerja Guru Terhadap Motivasi Belajar Dan Prestasi Belajar Siswa SDN Pondok Aren Tangerang*
- ♦ *Pengaruh Disiplin dan Kompetensi Terhadap Kinerja Pegawai pada Direktorat Jenderal Potensi Pertahanan Departemen Pertahanan*
- ♦ *Pengaruh Motivasi para Guru Terhadap Efektifitas Proses Belajar Mengajar pada Institusi St. Joseph International School - Jakarta*
- ♦ *Identifikasi Hubungan antara Contact Personnel, Kualitas Pelayanan Dan Kualitas Relational pada Usaha Jasa Perhotelan*
- ♦ *Analisis Tingkat Kepuasan Terhadap Loyalitas Nasabah Bank BCA (Studi Kasus pada Bank BCA KCP Mega Kuningan)*
- ♦ *Analisa Kepuasan Konsumen Terhadap Atribut Jasa Warnet Studi Kasus Pada Warnet 7 Seconds, Grand Mal Bekasi*
- ♦ *Analisis Investasi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Buaran Klender*
- ♦ *Pengaruh Operating Profit Margin dan Return on Equity Terhadap Price Book Value Saham Perusahaan Kimia di Bursa Efek Indonesia*



JURNAL

# MANAJEMEN & KEWIRAUSAHAAN

Volume 6 Nomor 2 - Desember 2009

## DAFTAR ISI

### SUSUNAN DEWAN REDAKSI DARI REDAKSI DAFTAR ISI

- Analisis Pengaruh Produktivitas Kerja Guru Terhadap Motivasi Belajar Dan Prestasi Belajar Siswa SDN Pondok Aren Tangerang (Drs. M. As'ari, MM dan Majemu, S.E.).....* 81 - 90
- Pengaruh Disiplin dan Kompetensi Terhadap Kinerja Pegawai pada Direktorat Jenderal Potensi Pertahanan Departemen Pertahanan. (Drs. Jayadi, MM dan Wawan, S.E.).....* 91 - 100
- Pengaruh Motivasi para Guru Terhadap Efektifitas Proses Belajar Mengajar pada Institusi St. Joseph International School - Jakarta (Dra. Anik Ariyanti, M.M. dan Leonardo Naibaho, S.E.).....* 101 - 110
- Identifikasi Hubungan antara Contact Personnel, Kualitas Pelayanan Dan Kualitas Relational pada Usaha Jasa Perhotelan (Diena Mutiara Lemy, M.M.).....* 111 - 120
- Analisis Tingkat Kepuasan Terhadap Loyalitas Nasabah Bank BCA (Studi Kasus pada Bank BCA KCP Mega Kuningan) (Y.I. Gunawan, S.E., M.M. dan Yopi A. Sulaeman, S.E.).....* 121 - 130
- Analisa Kepuasan Konsumen Terhadap Atribut Jasa Warnet Studi Kasus Pada Warnet 7 Seconds, Grand Mal Bekasi (Drs. Rokhmad Slamet, M.M. dan Princessa Devi Sugiharto, S.E.).....* 131 - 139
- Analisis Investasi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Buaran Klender (Susanti Widhiastuti, S.E., M.M. dan Siti Nurhayati, S.E.).....* 140 - 151
- Pengaruh Operating Profit Margin dan Return on Equity Terhadap Price Book Value Saham Perusahaan Kimia di Bursa Efek Indonesia (Anna Wulandari, S.E., M.M.).....* 152 - 160

# ANALISIS INVESTASI PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk CABANG BUARAN-KLENDER

Oleh:  
Susanti Widiastuti, S.E., M.M.  
Siti Nurhayati, S.E.

## ABSTRAK

Kelangsungan hidup suatu bank sangatlah penting. Salah satu cara untuk terus menjaga kelangsungan hidup suatu bank adalah dengan melakukan ekspansi guna memperluas jaringan dan menarik nasabah sebanyak mungkin. Dalam memperluas dan memberikan layanan perbankan yang berbasis Syariah, Bank Muamalat melebarkan sayap dengan membuka cabang baru di daerah Buaran-Klender. Tujuan penelitian ini adalah untuk menanalisis investasi yang dibutuhkan dan biaya investasi suatu cabang serta berapa lama dana investasi itu dapat kembali. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi langsung, wawancara kepada masyarakat sekitar lokasi kantor cabang baru, konsultasi dengan tim konsultan Bank Muamalat dan senior, serta kru Muamalat. Dari analisis yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa pendapatan dan biaya operasional sangat berpengaruh dalam menghitung berapa lama dana investasi akan kembali. Metode analisis yang digunakan adalah Payback period. Berdasarkan semua data-data tersebut, lokasi yang tepat dan strategis sangat mempengaruhi penghimpunan dana pihak ke-3 dan penyaluran pembiayaan. Sementara investasi apa saja yang diperlukan dalam pembukaan cabang serta besarnya biaya operasional merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari berdirinya suatu bank. Investasi yang dibutuhkan untuk cabang baru sebesar Rp. 5,143 Juta dapat kembali dalam jangka waktu 33 bulan (2 tahun 9 bulan). Cash flow dibuat berdasarkan target DP3 dan pembiayaan serta asumsi-asumsi. Semakin cepat dana investasi itu kembali semakin baik bagi perusahaan. Karena dana dapat diputar untuk kegiatan atau ekspansi yang lain..

**Kata kunci:** Investasi, Payback Period, Bank

## I. PENDAHULUAN

DKI Jakarta sebagai ibukota negara Republik Indonesia memegang fungsi dan peranan yang sangat penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi negara. Pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada level yang cukup baik untuk tingkat pertumbuhan negara-negara di dunia dengan kisaran 6,2% per tahun dan berpeluang untuk terus meningkat di masa yang akan datang. Pertumbuhan ekonomi ini memberikan peluang usaha yang semakin besar, khususnya di DKI Jakarta.

Sampai akhir tahun 2007 total asset seluruh bank di seluruh wilayah Indonesia telah mencapai lebih dari 1500 triliun Rupiah dengan dana masyarakat yang telah terkumpul sebesar 1437,6 triliun Rupiah. DKI Jakarta memegang porsi 48,55% dari total dana masyarakat tersebut. Jika digabung dengan wilayah penunjang seperti Bogor, Depok, Bekasi, Tangerang melebihi 50% dari total aset perbankan seluruh Indonesia. (BPS 2007).

Untuk wilayah Jakarta terjadi pertumbuhan yang cukup signifikan untuk Dana Pihak Ketiga (DPK) dari tahun 2005-2007 yaitu Rp. 586.432 Milyar ditahun 2005 dan sekitar Rp. 700.000 Milyar ditahun 2007. Sedangkan total DPK Bank Muamalat Indonesia untuk cabang wilayah Jababek hingga diakhir tahun 2007 baru dapat terkumpul sekitar 4,1 Trilyun Rupiah atau 0,59 % dari total DPK wilayah Jakarta. Potensi yang dapat digali masih besar dengan cara memperbanyak titik-titik layanan baru berupa cabang penuh di wilayah Jakarta dan sekitarnya. Hingga saat ini, total kantor cabang seluruh bank di Jakarta berjumlah 444 buah. Bank Muamalat baru memiliki 4 titik layanan berupa kantor cabang dan 6 kantor cabang pembantu untuk Jababek.

Untuk ekspansi kredit dari seluruh bank umum di wilayah Jakarta hingga November 2007 telah tersalurkan kredit sebesar 484,028 triliun Rupiah (BPS

2007) dengan penyerapan terbesar untuk sektor perindustrian dan manufaktur. Sedangkan bank syariah baru memiliki porsi pembiayaan sebesar 11,858 triliun Rupiah atau sekitar 2,45% dari total kredit bank umum di wilayah Jakarta. Tetapi terjadi pertumbuhan kredit sebesar 11,59% dari tahun 2005-2006 dan pada tahun 2007 terjadi pertumbuhan sebesar 22,16% dibandingkan tahun 2006.

Dari perbandingan antara pertumbuhan DPK dan kredit antara tahun 2005 hingga 2007 terjadi pertumbuhan hingga 100% dibandingkan pertumbuhan tahun sebelumnya. Jika dibandingkan dengan persentase pasar yang telah diraih oleh perbankan syariah yang masih dibawah 1% untuk dana masyarakat dan sekitar 2,45% untuk pembiayaan jika dibandingkan dengan total yang diraih bank umum menunjukkan bahwa bank syariah masih memiliki peluang pasar yang besar untuk mencapai target pasar 5% pada tahun ini.

Hal-hal yang menjadikan perbankan syariah sulit berkembang di masyarakat :

1. Kurangnya jumlah titik layanan berupa kantor cabang, cabang pembantu ataupun unit kas
2. Kurangnya informasi kepada masyarakat tentang bank syariah
3. Persepsi masyarakat bahwa produk perbankan syariah yang tidak fleksibel.

Dengan melihat beberapa kondisi tersebut maka dirasa sangat perlu bagi bank Muamalat untuk membuka titik-titik layanan baru di daerah Jatabek. Dalam rencana di tahun 2008 akan dibuka 20 kantor cabang baru dan 9 kantor cabang pembantu dalam rangka meningkatkan pelayanan dan akses terhadap masyarakat di mana salah satu lokasi dari cabang baru tersebut berada di Jalan Buaran Raya Kelurahan Klender Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur.

## II. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui investasi apa saja yang dibutuhkan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk untuk cabang baru di Buaran-Klender.
- b. Untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi untuk cabang baru Buaran -Klender PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

## III. KAJIAN TEORI

### A. Investasi

Investasi menurut Jopie Jusuf adalah bentuk penyertaan jangka panjang atau yang dimaksudkan untuk menguasai perusahaan lain. Sedangkan investasi menurut Dewan Pengawas Syariah Majelis Ulama Indonesia (200) adalah penyertaan dalam bentuk modal atau pinjaman untuk mendapatkan hasil dalam jangka waktu tertentu. Proyek investasi adalah suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya yang bisa dinilai secara cukup independen. Ada 4 (empat) faktor penting yang harus dipertimbangkan dalam memilih investasi, yaitu :

1. Modal, yaitu banyaknya dana yang diperlukan untuk melakukan investasi sampai diperoleh keuntungan yang melebihi investasi. Makin kecil modal yang diperlukan makin baik .
2. Tingkat Pengembalian, yaitu berapa persen keuntungan yang dapat diperoleh dari modal yang dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu. Semakin tinggi tingkat pengembalian dan semakin cepat jangka waktunya semakin baik bagi investor.
3. Tingkat Risiko, adalah berapa besar kemungkinan terjadinya kerugian yang dapat mengurangi jumlah modal dan bahkan menghabiskan modal. Semakin kecil tingkat risiko, semakin baik bagi investor.
4. Arus Dana, yaitu seberapa cepat dana dalam bentuk uang kas secara fisik dapat kembali dari modal yang disetor setor. Semakin cepat semakin baik bagi investor.

Faktor lain yang perlu dipertimbangkan adalah biaya investasi, informasi, waktu, perdagangan, likuiditas pasar dan aktivitas. Menurut Bambang Riyanto (2001), macam-macam investasi dapat dibagi sebagai berikut :

1. Investasi modal kerja, misalnya untuk gaji karyawan, listrik, telpon, air, alat tulis kantor.
2. Investasi dalam persediaan barang (inventory), yang meliputi barang perniagaan dan barang produksi
3. Investasi dalam piutang. Perusahaan melakukan kredit dalam penjualan hasil produksinya.
4. Investasi dalam kas
5. Investasi dalam aktiva tetap dan efek

Metode untuk menilai kelayakan suatu investasi dipandang dari aspek profitabilitas komersialnya, yaitu metode payback period (PP), net present value (NPV), dan internal rate return (IRR).

1. Metode Average Rate of Return

Metode ARR adalah metode untuk mengukur tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi. Angka yang dipergunakan adalah laba setelah pajak berbanding dengan rata-rata investasi, dengan hasil dinyatakan dengan prosentase.

$$ARR = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Rata-rata investasi}} \times 100\%$$

Kelemahan metode ini adalah :

- Diabaikannya nilai waktu uang
- Digunakannya konsep laba menurut akuntansi bukan kas

2. Metode Payback Period

Metode PP adalah metode untuk mengukur berapa cepat investasi dapat kembali. Satuan yang dipakai adalah satuan waktu (bulan, tahun dan sebagainya) dan dasar yang digunakan adalah aliran kas.

$$PP = \frac{\text{Jumlah investasi}}{\text{Aliran kas tahunan}} \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan :

- Apabila aliran kas setiap tahunnya sama, maka perhitungan dapat dilakukan dengan rumus tersebut diatas secara langsung dengan payback dari investasi yang diusulkan lebih kecil, maka usulan investasi tersebut dapat diterima. Sebaliknya bila lebih panjang maka ditolak
- Apabila harus memilih salah satu dari beberapa usul investasi, maka pilih investasi dengan payback period yang lebih pendek.
- Apabila aliran kas investasi tidak sama besarnya dari tahun ke tahun maka perhitungannya dengan menghitung aliran kas tahun pertahun.

Kelemahan metode ini adalah :

- Nilai waktu uang diabaikan, maka perlu digunakan discounted payback dengan tingkat bunga yang relevan
- Diabaikan aliran kas setelah periode payback.

3. Metode Net Present Value

Metode NPV adalah metode untuk menghitung selisih antara nilai seka-

rang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal cash flow) dimasa yang akan datang. Ditentukan dulu tingkat bunga yang dianggap relevan.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

At = Aliran cash flow pada periode t

k = suku bunga (discount rate)

n = periode terakhir cash flow yang diharapkan

Apabila nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang lebih besar dari nilai sekarang investasi, maka proyek dikatakan menguntungkan sehingga diterima. Apabila lebih kecil (NPV negative) proyek ditolak, tidak menguntungkan

4. Metode Internal Rate of Return

Metode IRR adalah metode untuk menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang. Apabila tingkat bunga lebih besar dari tingkat bunga relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka investasi dikatakan menguntungkan, kalau kecil dikatakan merugikan.

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+r)^t} = 0$$

Dimana :

r = tingkat bunga yang akan dijadikan PV dari aliran kas sama dengan PV pengeluaran modal.

At = Aliran kas untuk periode t

n = periode yang terakhir dari aliran kas (cash flow yang diharapkan)

5. Metode Profitability Index

Metode PI adalah metode untuk menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi.

$$PI = \frac{PV 1}{PV 2}$$

Dimana :

PI = Profitability Index

PV1 = PV penerimaan kas bersih yad

PV2 = PV Investasi sekarang

PI > 1, maka proyek menguntungkan.

## B. Bank Syariah

Pengertian Bank Syariah menurut UU No. 21 tahun 2008 adalah "Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank syariah didirikan untuk mempromosikan dan mengembangkan prinsip Islam, syariah dan tradisinya kedalam transaksi keuangan perbankan serta bisnis yang terkait.

Hubungan antara bank Syariah dengan nasabahnya adalah hubungan kemitraan antara penyandang dana (shahibul maal) dengan pengelola dana (mudharib). Dengan demikian kemampuan manajemen untuk melaksanakan fungsinya sebagai penyimpan harta, pengusaha dan pengelola investasi yang baik (professional investment manager) akan sangat menentukan kualitas usahanya sebagai lembaga intermediary dan kemampuannya menghasilkan laba.

Prinsip dasar dalam operasional bank Syariah adalah sebagai berikut :

- Larangan riba (bunga) dalam berbagai bentuk transaksi
- Menjalankan bisnis dan aktifitas perdagangan yang berbasis pada perolehan keuntungan yang sah menurut syariah.
- Dalam segala aktivitasnya, produk-produk yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat harus mendapat persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah
- Sumber pendapatan yang dibagikan kepada nasabah hanya pendapatan yang diperoleh dari pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah pembiayaan
- Memberikan zakat.

Berdasarkan prinsip tersebut bank Syariah dapat menarik dana pihak ketiga atau masyarakat dalam bentuk :

- a. Titipan (wadi'ah), yaitu simpanan yang dijamin keamanan dan pengembalian-nya (guaranteed deposit) tetapi tanpa memperoleh imbalan/keuntungan.
- b. Investasi umum (mudharabah mutlaqah/general investmant account), dimana bank akan membayar bagian keuntungan secara proposional dengan portofolio yang didanai dengan modal tersebut.
- c. Investasi khusus (mudharabah muqayyadah/special investment

account), dimana bank bertindak sebagai manajer investasi untuk memperoleh fee. Bank tidak ikut berinvestasi sedangkan investor sepenuhnya mengambil resiko atas investasi itu.

Alokasi penggunaan bank syariah dapat terbagi dalam dua bagian penting dari aktiva bank, yaitu :

- a. Aktiva yang menghasilkan (earning assets), yaitu investasi dalam bentuk
  - 1) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), sumber pendapatan berupa bagi hasil;
  - 2) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan (musyarakah), sumber pendapatan berupa bagi hasil;
  - 3) Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli (Al ba'i), sumber pendapatan berupa keuntungan
  - 4) Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa (Ijarah dan Ijarah wa Iqtina'/Ijarah Muntahiah bi Tamlik), pendapatan dari sewa.
- b. Aktiva yang tidak menghasilkan (non earning assets), berupa :
  - 1) Bentuk tunai (cash assets)
  - 2) Pinjaman (qord)
  - 3) Penanaman dana dalam bentuk aktiva tetap dan inventaris (premises dan equipment)

Karakteristik Bank Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan prinsip syariah
- b. Implementasi prinsip ekonomi Islam dengan cirri-ciri :
  - 1) Pelarangan riba dalam berbagai bentuk
  - 2) Tidak mengenal konsep "time value of money"
  - 3) Uang sebagai alat tukar bukan komoditi yang diperdagangkan..
- c. Pembiayaan hanya dilakukan terhadap aktivitas ekonomi maupun kebutuhan nasabah lainnya yang disamping bankable, juga tidak bertentangan dengan syariah.
- d. Tidak membenarkan transaksi spekulatif (masyir), jual beli atas suatu barang yang dimiliki (gharar), dan jual beli bersyarat (mengandung unsur riba).
- e. Bank memposisikan sebagai mitra inverstor dan pedagang.
- f. Akad transaksi yang sudah disepakati dengan nasabah tidak

- akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya akad, walaupun misalnya terjadi gejolak moneter.
- g. Beroperasi atas dasar bagi hasil
  - h. Kegiatan usaha memperoleh imbalan atas jasa

Perhitungan pembagian hasil usaha antara shaibul maal dengan mudharib sesuai dengan nisbah yang disepakati diawal akad. Dan perhitungan besarnya hasil usaha yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan. Prinsip distribusi hasil usaha :

a. Revenue Sharing

- 1) Yang dibagikan adalah pendapatan (revenue)
- 2) Shahibul maal menanggung kerugian, bila usaha yang dijalankan dilikuidasi dan jumlah aktiva lebih kecil dari kewajiban.

b. Profit Sharing

- 1) Yang dibagikan adalah keuntungan (profit)
- 2) Bila kerugian bukan kelalaian mudharib, maka akan ditanggung shahibul maal
- 3) Tidak loss sharing

Keunggulan yang dapat dirasakan dengan berdirinya perbankan syariah:

- a. Kegiatan usaha dijalankan secara professional, namun tetap realistis, seraya mengakui keterbatasan manusia yang tidak selalu dapat memperoleh yang diinginkan.
- b. bagi hasil dalam perbankan syariah dengan cara menetapkan porsi pembagian keuntungan (nisbah).
- c. Bank syariah tidak akan mengalami negative spread. Kerugian hanya akan terjadi bila pendapatan dari transaksi bagi hasil dan jual beli maupun pendapatan lainnya lebih kecil dibandingkan dengan biaya operasional bank.
- d. Pelaksanaan aktivitas usaha dilakukan atas dasar prinsip ketaraan (equality), keadilan (fairness) dan keterbukaan (transparancy)

Perbedaan pokok antara perbankan Islam dengan perbankan konvensional adalah adanya larangan riba (bunga) bagi umat Islam. Adapun perbandingan antara Bank Syariah dengan bank konvensional adalah sebagai berikut :

Tabel 1  
Perbandingan Bank Syariah dengan Bank Konvensional

No.	Faktor/unsur	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	Landasan hukum	• Syariah • Hukum positif	Hukum positif
2	Struktur kelembagaan (Pengurus bank)	Pengawasan : • Dewan Pengawas Syariah • Dewan Komisaris	Pengawasan Dewan Komisaris
3	Insentif pihak ke-3	• Bagi hasil • Bonus	Bunga
4	Laporan keuangan	Cash basis/accrual basis	Accrual basis
5	Besarnya return yang diterima	Terikat dengan sector riil	Terpisah dengan sector riil
6	Usaha yang dibiayai	Halal	Tidak melihat halal atau haram
7	Lingkungan kerja	Etika kerja mencerminkan syariah Islam	Etika kerja konvensional
8	Hubungan dengan pihak ke-3	Kemitraan	Debitur dan kreditur

#### IV. METODOLOGI PENELITIAN

##### A. Kerangka Pemikiran

Dari data-data yang didapat oleh peneliti, dilakukan analisa berdasarkan urutan suatu kegiatan dibukanya suatu cabang baru, mulai dari pencarian wilayah sampai berdirinya cabang dengan penekanan pada biaya-biaya yang dikeluarkan dalam berinvestasi serta waktu yang diperlukan untuk kembalinya dana investasi tersebut.

##### B. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini yang berhubungan dengan obyek penelitian, baik secara langsung maupun tidak langsung. Jenis data yang dikumpulkan berupa data skunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari obyek penelitian, yaitu data internal dan eksternal, diperoleh dari media, laporan dari buku-buku literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

##### C. Metode Analisis Data.

Dalam menganalisis data, peneliti menggunakan method Payback Period.

$$PP = \frac{\text{Jumlah investasi}}{\text{Aliran kas tahunan}} \times 1 \text{ tahun}$$

Untuk mendukung perhitungan itu, Penulis menggunakan Cash flow, karena dasar untuk menghitung adalah aliran kas (Cash flow). Dalam membuat cash flow penulis menggunakan asumsi.

Cash Flow = Kas masuk + Penyusutan

## V. PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk didirikan pada tanggal 01 Nopember 1991 dihadapan Notaris Yudo Paripurno SH dengan akta Notaris No. 1. Ijin Menteri Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1992 dan Berita Negara RI No. 34 tanggal 28 April 1992. Pendirian Bank Muamalat diprakasai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam lokakarya tanggal 19-22 Agustus 1990 di Cisarua Bogor, dan dipertegas dalam Munas IV MUI pada 22-25 Agustus di Sahid Jaya Hotel, Jakarta.

Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muamalat juga mendapat dukungan dari masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp. 84 Milyar (227 pemegang saham pendiri). Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Negara diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang urut menanam modal sebesar Rp. 106 Milyar.

Bank Muamalat mulai beroperasi tanggal 01 Mei 1992/27 Syawal 1412 H dengan SK Menkeu RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 Nopember 1991 dan Ijin Usaha Bank SK Menkeu No. 430/KMK.013/1992 tgl 24 April 1992). Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa dan produk yang terus dikembangkan.

Visi adalah menjadi Bank Syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional. Misinya adalah menjadi Role Model

lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan Manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk mamaksimalkan nilai stakeholder.

Pada tahun 1997-1998 Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dari dampak krisis. Ditahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp. 105 Milyar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp. 39.3 milyar, kurang dari sepertiga modal setoran awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari penanam modal yang potensial dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat.

Bank Muamalat berhasil melalui masa sulit dan bangkit dari keterpurukan, dengan melakukan penekanan pada :

1. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari pemegang saham
2. Tidak melakukan PHK terhadap Sumber daya insani yang ada dan tidak memotong hak kru Muamalat .
3. Memulihkan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat.
4. Meletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat.
5. Membangun tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha .

Memasuki tahun 2009, dunia dihadapkan oleh krisis ekonomi yang memburuk sejak era depresi 1929 yang saat itu juga dipicu oleh runtuhnya sector keuangan dan pasar modal Amerika Serikat. Dari tahun 1998 hingga 2008 Bank Muamalat tetap merupakan bank syariah terkemuka di Indonesia dengan jumlah aktiva sebesar Rp. 12,60 Trilyun, Jumlah ekuitas tumbuh sebesar 23,6 kali lipat menjadi sebesar Rp. 966 milyar dengan jumlah nasabah berkembang menjadi 2,9 juta nasabah.

Bank Muamalat berhasil menutup tahun krisis financial global 2008 dengan peningkatan laba bersih 43 % menjadi 207 miliar dari tahun 2007 sebesar Rp. 145,32 Milyar, dikala laba disektor perbankan konvensional menurun 13 % dan laba agregat perbankan syariah pun turun 20%, dengan ROR sebesar 33 %.

Tabel 2

Komposisi pemegang saham

No.	Name	Total Lembar Saham	Presentase
1	Islamic Development Bank	229.746.116	28,01%
2	Boubyan Bank Kuwait	174.550.281	21,28%
3	Atwill Holdings Limited	125.676.205	15,32%
4	Abdul Rohim	55.000.000	6,71%
5	Rizal Ismael	45.000.000	5,49%
6	KOPKAPINDO	26.627.296	3,25%
7	IDF Foundation	24.437.039	2,98%
8	BMF Holdings Limited	24.437.039	2,98%
9	Badan Pengelola Dana ONHI	19.990.000	2,44%
10	Masyarakat lain	94.787.775	11,54%

Di Bank Muamalat, tata kelola perusahaan yang baik tak dipisahkan dari Muamalat Spirit sebagai nilai yang terintegrasi dalam ZIKR, MIKR dan PIKR, yang intinya adalah semangat tanggung jawab, kewajiban, keterbukaan dan keadilan dan melalui pengabdian serta ketundukkan kepada Allah SWT dan melalui pemerataan kemampuan, pengetahuan, informasi dan penghargaan. Harfiahnya, system perbankan yang islami berkembang dari kebutuhan akan transaksi ekonomi yang adil dan terbuka, baik antara Bank sebagai Shahibul Mal dan nasabah sebagai Mudharib, pekerja dan perusahaan yang mempekerjakannya ataupun pembeli dan penjual.

Semangat inilah yang menjadi dasar bagi tata kelola usaha dan kode etik Bank Muamalat. Pada tingkat pelaksanaannya, Bank Muamalat menerapkan kebijakan usaha formal yaitu:

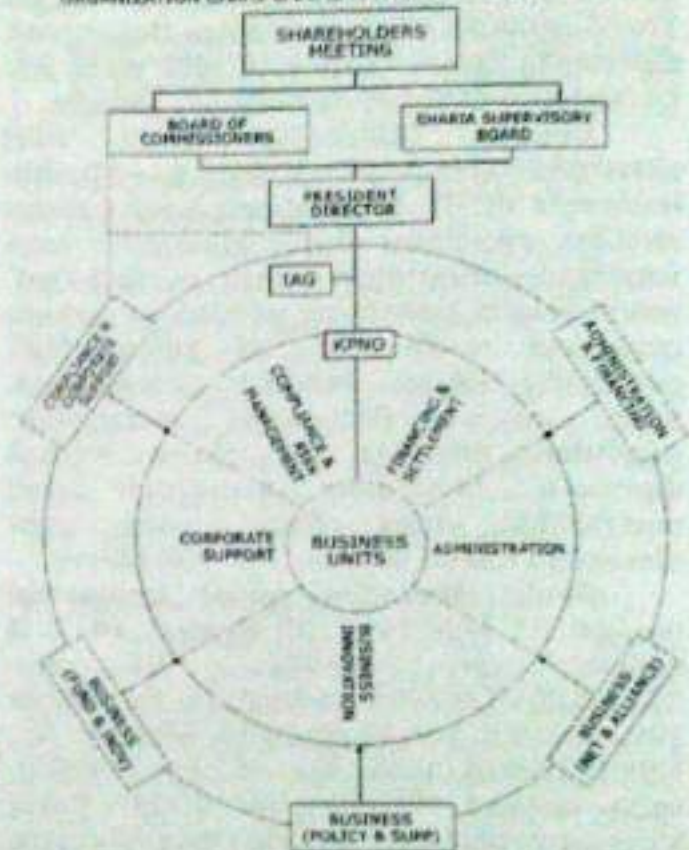
1. Pemisahan fungsi serta kewenangan antara Komisaris dan Direksi Perusahaan yang dijabarkan secara jelas.
2. Suatu fungsi yang terpisah dan jelas bagi Dorektur Kepatuhan dengan tidak terlibat dalam aspek kegiatan operasional sebagaimana dipersyaratkan oleh Bank Indonesia.

3. Pembentukan komite Komisaris dan Direksi untuk mendukung pengawasan serta pengelolaan perusahaan.
4. Pemberdayaan unit kepatuhan dan audit internal sebagai bagian dari mekanisme pengendalian internal.
5. Memisahkan unit pencairan dana dan Support Pembiayaan yang berperan sebagai pengelolaan risiko pembiayaan berkendali ganda dibawah konsep empat mata yang direkomendasikan Bank Indonesia.
6. Meningkatkan nilai pemegang saham melalui pertumbuhan jangka panjang berkelanjutan dalam kerangka tata kelola perusahaan yang baik serta prinsip-prinsip syariah.

Struktur Organisasi Bank Muamalat adalah sebagai berikut :

Gambar 1  
Struktur Organisasi PT. BMI, Tbk

ORGANIZATION CHART of PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk



INTERNAL AUDIT GROUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resident Auditor</li> <li>- Administration and Information Technology System</li> <li>- Data Control</li> <li>- Financing and Treasury</li> <li>- Monitoring and Audit Analysis</li> </ul>
CORPORATE SUPPORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporate Secretary</li> <li>- Communication and Public Relation</li> <li>- Corporate Legal and Investor Relation</li> <li>- Protocolair and Internal Relation</li> <li>- Corporate Planning</li> </ul>

ADMINISTRATION	- MIS and Tax - Personnel Administration and Logistic - Information and Technology - Technical Support and Data Center - Operation Supervision and SOP
FINANCING & SETTLEMENT	- Financing Supervision & SOP - F.I and Sharia Financial Institution - Financing Product Development
BUSINESS UNITS	- Operational Head Office - Coordinating Branches and Branches Office - DPLK
BUSINESS INNOVATION	- System Development and SOP - Product Development and Maintenance - Treasury - Network Alliance (POS, Da'i Muamalat, Pegadaian) - Shar-E and Gerai Optimizing - Virtual Banking Operations (Call Center and Card Center)

### B. Analisa Investasi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Buaran-Klender

Kawasan Jl. Buaran Raya terletak di Kelurahan Klender Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, yang merupakan sebuah kota administrasi di sebelah timur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Di sebelah utara Jakarta Timur berbatasan dengan Jakarta Utara, di sebelah timur dengan Bekasi, di sebelah selatan dengan Depok dan di sebelah barat dengan Jakarta Selatan dan Jakarta Pusat. Wilayah Kota Jakarta Timur memiliki luas 187,73 km<sup>2</sup>. Jakarta Timur merupakan kota administrasi terluas di provinsi DKI Jakarta.

Tabel 3  
Profil Kotamadya Jakarta Timur

Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )	Kelurahan	RW	RT
Matraman	4.85	6	62	804
Pulogadung	14.98	7	90	1.017
Cakung	42.47	7	82	908
Jatinegara	10.64	8	90	1.141
Kramat jati	13.34	7	66	638
Pasar rebo	12.94	5	49	479
Duren Sawit	22.81	7	95	1.103
Makasar	21.64	5	50	542
Ciracas	16.08	5	49	559
Cipayung	28.44	8	44	423
TOTAL	188.19	65	677	7.614

Sumber: [www.bappedajakarta.go.id](http://www.bappedajakarta.go.id)

Kotamadya Jakarta Timur dibagi menjadi 10 Kecamatan dan 65 Kelurahan, di mana jumlah penduduknya mencapai 1.959.022 jiwa, dengan tingkat kepadatan penduduk 10.445 jiwa/km<sup>2</sup>.

Tabel 4  
Profil Kecamatan Duren Sawit

Kelurahan	Luas (Km <sup>2</sup> )	KK	RT	RW
Pondok Bambu	5.00	13.337	169	12
Klender	3.08	16.812	199	18
Duren Sawit	4.58	12.901	187	17
Malaka Jaya	0.99	11.395	135	13
Pondok Kelapa	5.72	11.143	163	14
Malaka Sari	1.38	9.151	139	10
Pondok Kopi	2.06	7.624	111	11
Kecamatan Duren Sawit	22.81	82.363	1.103	95

Sumber: [www.bappedajakarta.go.id](http://www.bappedajakarta.go.id)

Pola perekonomian DKI Jakarta didominasi sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan dengan kontribusi terhadap PDRB DKI Jakarta sebesar 28,84%, kemudian diikuti oleh sektor perdagangan hotel restoran dengan kontribusi 20,65% dan sektor industri pengolahan dengan kontribusi 15,97%. Peranan ketiga sektor tersebut terhadap struktur perekonomian DKI Jakarta pada Triwulan II Tahun 2007 sekitar 65,46%.

Sedangkan pola perekonomian di Kotamadya Jakarta Timur, sektor industri pengolahan memberikan sumbangan 34,31% dari total PDRB Jakarta Timur, diikuti sektor perdagangan, hotel, dan restoran, serta sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan, masing-masing sebesar 18,82% dan 13,96%.

Tabel 5  
Posisi Penghimpunan Dana Masyarakat di Kotamadya Jakarta Timur

Jenis Simpanan	2004	2005	2006	2007
Giro	3.462.393	4.097.913	4.624.364	5.932.785
Simpanan Berjangka	11.460.076	13.236.445	13.817.295	14.786.786
Tabungan	9.506.861	9.063.153	10.211.831	13.466.404

Sumber: Bank Indonesia

Tabel 6  
Posisi Penyaluran Kredit menurut Jenis Penggunaan di Kotamadya Jakarta Timur

Jenis Penggunaan	2004	2005	2006	2007	2008*
Modal Kerja	2.097.214	2.838.632	3.243.135	4.081.739	4.410.365
Investasi	519.177	602.013	916.781	1.032.632	1.048.563
Konsumsi	4.480.629	4.565.124	3.705.200	4.857.564	5.285.760

Sumber: Bank Indonesia

Pertumbuhan penghimpunan dana masyarakat di Kotamadya Jakarta Timur

rata-rata sebesar 11%. Penyaluran kredit mengalami pertumbuhan rata-rata 12%.

Setelah melakukan survey lapangan untuk mencari bangunan dan lokasi yang representatif untuk pembukaan Kantor Cabang Buaran di Kelurahan Klender, Jakarta Timur, maka lokasi yang dinilai layak adalah Ruko Buaran Indah Blok C no. 9-11, Jl Radin Inten, Kelurahan Klender Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, dengan kondisi sebagai berikut :

1. Luas Bangunan/tanah 780m<sup>2</sup>/260m<sup>2</sup>
2. Area parkir di depan gedung perkantoran cukup luas dan merupakan lokasi yang sangat strategis dekat dengan perkantoran, perdagangan, perbankan, pusat perbelanjaan, dan fasilitas-fasilitas publik lainnya.
3. Tenaga listrik dan jaringan telephone memadai untuk aktivitas perbankan.

Selanjutnya dianalisa prospek berdirinya Bank Muamalat cabang Buaran-Klender untuk penghimpunan dana pihak ketiga dan penyaluran pembiayaan.

Tenaga kerja yang dibutuhkan untuk berdirinya suatu bank dalam proses tumbuh untuk pelaksanaan operasional Kantor Cabang Buaran-Klender berjumlah 13 orang, yang didominasi oleh karyawan baru yaitu:

Tabel 7  
Kebutuhan Tenaga Kerja

No.	Jabatan	Jml. Orang	Gaji/Org (Rp.)	Total Gaji (Rp.)
1	Pemimpin Cabang	1	8.000.000	8.000.000
2	Manager Operasional	1	4.500.000	4.500.000
3	Account Manager	1	4.500.000	4.500.000
4	Teller	1	1.500.000	1.500.000
5	Customer Service	2	1.500.000	3.000.000
6	Back Office & Sundries	1	1.500.000	1.500.000
7	RA	1	-	-
8	Support pembiayaan	1	-	-
9	Satpam	2	1.200.000	2.400.000
10	Office Boy	1	1.000.000	1.000.000
11	Driver	1	1.300.000	1.300.000
	Jumlah	13		27.700.000

Sehingga proyeksi biaya tenaga kerja per tahun adalah Rp. 332.400.000

Perkiraan biaya investasi yang dibutuhkan untuk pembukaan Kantor Cabang Buaran-Klender adalah :

Tabel 8  
Anggaran Biaya Investasi

No.	Keterangan	Total Investasi	Penyusutan per Bulan
1	Brankas Chubb Bankers size 2	114.400.000	1.906.666,67
2	Pintu khasanah Chubb	73.260.000	1.221.000,00
3	Pintu Darurat Chubb	46.585.000	776.416,67
4	Lemari Arsip Chubb "RPP 9204"	27.445.000	457.416,67
5	Filing Cabinet 5 pintu	2.000.000	33.333,33
6	Lemari Arsip 2 pintu	1.600.000	26.666,67
7	Validating Stamp ( second )	4.200.000	70.000,00
8	Cash Box Teller	3.200.000	53.333,33
9	Card Desk ( utk Speciment )	5.000.000	83.333,33
10	Box HTL	2.000.000	33.333,33
11	Loker Teller (4 pintu)	1.000.000	16.666,67
12	Mesin Hitung Uang	22.000.000	366.666,67
13	Calculator	1.200.000	20.000,00
14	Tellstrook Casio	6.000.000	100.000,00
15	Mesin encode MICR	35.000.000	583.333,33
16	Passbook IBM 9068	15.000.000	250.000,00
17	Mesin Fax	4.000.000	66.666,67
18	Printer Epson LQ 2180	13.000.000	216.666,67
19	Printer Canon PLXMA	3.600.000	60.000,00
20	Printer Laser Jet Canon	1.500.000	25.000,00
21	Perlengkapan Pantry	4.000.000	66.666,67
22	CC TV	25.000.000	416.666,67
23	Mesin Antrian	35.000.000	583.333,33
24	Mesin Absen (Amano)	4.500.000	75.000,00
25	Alarm system	10.000.000	166.666,67
26	Pemadam Api	2.000.000	33.333,33
27	Rak Oudang	2.000.000	33.333,33
28	PABX	15.000.000	250.000,00
29	Personal komputer	60.000.000	1.000.000,00
30	Stemple	800.000	13.333,33
	Inventaris kantor	540.290.000	8.991.500,00

1	Biaya Renovasi	1.500.000.000	25.000.000,00
2	Beli gedung pajak	3.000.000.000	12.500.000,00
3	Router Sisco 805	24.750.000	412.500,00
4	Active Hub Tricom 12 port	800.000	13.333,33
5	UPS	9.200.000	153.333,33
		4.534.750.000	38.079.166,67
	<b>TOTAL INVESTASI</b>	<b>5.075.040.000</b>	<b>47.070.666,67</b>
	Biaya Pra operasi		
1	Biaya Perizinan	8.000.000	133.333,33
2	Biaya Pemasangan Telepon (3 line )	5.000.000	83.333,33
3	Biaya Rekrutmen Karyawan	10.000.000	166.666,67
4	Biaya Peresmian	35.000.000	583.333,33
5	Lain-lain	10.000.000	166.666,67
		68.000.000	1.133.333,33
	<b>GRAND TOTAL INVESTASI</b>	<b>5.143.040.000</b>	<b>48.204.000,00</b>

Sumber : Bank Muamalat Indonesia

Investasi yang dibutuhkan adalah

1. Harga Beli gedung & BPHTB  
Rp 3.000.000.000,-
  2. Renovasi Gedung + Meubelair  
Rp. 1.500.000.000,-
  3. Inventaris Kantor  
Rp. 540.290.000,-
  4. Instalasi komputer  
Rp. 34.750.000,-
  5. Biaya Pra Operasi  
Rp. 68.000.000,-
- Total investasi = Rp 5.143.040.000,-

Tabel 9  
Proyeksi Biaya Operasional

No.	Rincian Biaya	Proyeksi Biaya ( Rp )	
		Bulanan	Tahunan
<b>Biaya Operasional</b>			
1	Gaji Tenaga Kerja	27.700.000,-	332.400.000,-
2	ATK & Barang Cetak	1.000.000,-	12.000.000,-
3	Biaya Komunikasi Kiblat	4.000.000,-	48.000.000,-
4	Sewa Kendaraan ( 1 unit )	4.000.000,-	48.000.000,-
5	Telepon, Listrik & Air	15.000.000,-	180.000.000,-
6	BBM Kendaraan	2.500.000,-	30.000.000,-
7	Biaya Operasional - Lainnya	3.000.000,-	36.000.000,-
	<b>Sub Total</b>	<b>57.200.000,-</b>	<b>686.400.000,-</b>

Sumber: Bank Muamalat Indonesia

Tabel 10  
Rincian Biaya Penyusutan / Amortisasi Kantor Cabang Buaran-Klender

No.	Rincian Biaya	Proyeksi Biaya ( Rp )	
		Bulanan	Tahunan
<b>Biaya Penyusutan / Amortisasi</b>			
1	Gedung Kantor	12.500.000,-	150.000.000,-
2	Renovasi Bangunan	25.000.000,-	300.000.000,-
3	Inventaris Kantor	8.033.333,-	96.399.999,-
4	Instalasi Komputer	965.277,-	11.583.333,-
5	Perizinan / Pra operasi	1.133.333,-	13.600.000,-
	<b>Sub Total</b>	<b>47.631.943,-</b>	<b>571.583.332,-</b>
	<b>Total</b>	<b>104.831.943,-</b>	<b>1.257.983.332,-</b>

Sumber: Bank Muamalat Indonesia

Proyeksi Penghimpunan Dana Pihak III Kantor Cabang Jakarta Timur - Klender pada akhir bulan ke 30 diproyeksikan sebesar Rp. 60 miliar dimana dicapai kondisi break even point, sementara perolehan DP III pada bulan ke 48 diproyeksikan sebesar Rp. 96 miliar, dengan asumsi komposisi pertumbuhan masing-masing komponen DP III sebesar : 25% untuk Giro, 35% untuk Tabungan dan 40% untuk Deposito

Tabel 11  
Rincian perolehan DP3 (dalam jutaan rupiah)

No.	Jenis Produk	Posisi Awal	Bin ke 12	Bin ke 24	Bin ke 36	Bin ke 48
1	Giro	0	6000	12.000	18.000	24.000
2	Tabungan	0	8400	16.800	25.200	33.600
3	Deposito	0	9600	19.200	28.800	38.400
	<b>Jumlah</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>	<b>48.000</b>	<b>72.000</b>	<b>96.000</b>

Sumber: Bank Muamalat Indonesia

Proyeksi Penyaluran pembiayaan lebih diarahkan ke segment usaha kecil menengah dan koperasi, walaupun tidak menutup kemungkinan untuk pembiayaan dalam jumlah plafond yang besar. Sehingga dari sisi besarnya plafond pembiayaan diproyeksikan mayoritas nasabah di cabang akan memperoleh plafond hingga 10 milyar Rupiah.

Proporsi Pembiayaan dengan akad jual beli dibanding dengan pembiayaan yang berakad bagi hasil diharapkan akan teralisasi 30% : 70%. Strategi yang akan dijalankan dengan cara direct marketing kepada nasabah-nasabah prospektif sesuai sektornya. Untuk sektor perdagangan akan

bekerjasama asosiasi pengusaha retail indonesia wilayah Jakarta Timur, serta mendatangi secara langsung pusat-pusat bisnis perdagangan. Sementara untuk sektor pendidikan dan kesehatan akan di solisit Yayasan Muhammadiyah dan NU yang telah terbukti memiliki standing yang kuat dikedua bidang ini, disamping tentunya pihak-pihak lainnya. Kemudian kerjasama akan dilakukan dengan KADIN wilayah melalui asosiasi yang berada dibawahnya untuk menjaring *prospect customer* dimasing-masing sektor usaha yang telah ditargetkan diatas. Sedangkan untuk lembaga-lembaga keuangan syariah mikro & kecil kerjasama akan dilakukan dengan PINBUK untuk BMT, Departemen Koperasi untuk koperasi-koperasi syariah, serta ASBISINDO untuk BPRS.

### C. Analisa Metode Payback Period

Dalam menganalisa lamanya investasi untuk cabang baru Buaran-Klender Bank Muamalat dapat kembali Penulis menggunakan metode Payback Period dengan dasar *cash flow*.

*Cash flow* dibuat berdasarkan data-data yang telah teruraikan pada sub-bab sebelumnya, yaitu :

1. Kas masuk bersumber dari pendapatan pembiayaan yang disalurkan, disesuaikan dengan proyeksi pembiayaan.
2. Kas masuk merupakan biaya operasional sesuai dengan proyeksi.

Adapun asumsi-asumsi yang digunakan adalah untuk membuat aliran kas (*cash flow*) adalah sebagai berikut :

1. Tidak ada pengalihan DP III maupun pembiayaan yang diberikan dari Cabang Buaran - Klender, sehingga posisi awal NIHIL.
2. Seluruh Dana Pihak III yang berhasil dihimpun, akan disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan di Kantor Cabang Buaran - Klender.
3. (%) Pendapatan Margin Pembiayaan sebesar 15 % p.a.
4. (%) Biaya Bagi Hasil DP III sebesar 7 % p.a. ( didasarkan pada Eq. Rate B/H Cabang Jakarta Timur - Klender pada April 2008 sebesar 6 % p.a + estimasi 1 %.)
5. Kenaikan biaya-biaya sebesar 15 % per tahun.

Dari asumsi-asumsi tersebut didapatkan investasi awal dan aliran kas (*cash flow*) selama jangka waktu 3 (tiga) tahun plus penyusutan, sebagai berikut :

Tabel 12  
Investasi Awal

(Rupiah)		
No.	Investasi	Nominal
1	Gedung	3.000.000.000
2	Renovasi dan mebelair	1.500.000.000
3	Inventaris	540.290.000
4	Instalasi	34.750.000
5	Biaya praoperasi	68.000.000
	<b>Total</b>	<b>5.143.040.000</b>

*Payback period* dari investasi yang diusulkan dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

Biaya investasi keseluruhan  
Rp 5.143

Keuntungan netto setelah depresiasi :

Tahun ke-1 = Rp 357

Tahun ke-2 = Rp. 2.156

Investasi yang belum tertutup sesudah akhir tahun Ke-2 = Rp. 2.630

Berdasarkan aliran kas tersebut diatas dapat dihitung sebagai berikut :

Tabel 13  
Perhitungan Payback Period

Keterangan		Sisa Investasi
Investasi yang belum tertutup sampai tahun ke-2		2.630
Keuntungan netto setelah depresiasi		
Bulan ke-1	266	2.364
Bulan ke-2	279	2.085
Bulan ke-3	293	1.792
Bulan ke-4	306	1.486
Bulan ke-5	319	1.167
Bulan ke-6	333	834
Bulan ke-7	346	488
Bulan ke-8	359	129
Bulan ke-9	373	(244)

Payback period = 2 tahun 9 bulan atau 33 bulan

Dengan demikian, maka waktu yang diperlukan untuk dapat menutup kembali dana yang tertanam pada investasi untuk Bank Muamalat Cabang Buaran-Klender Ineya Allah selama 2 tahun 9 bulan atau 33 bulan.

## VI. KESIMPULAN

Setelah dilakukan pembahasan dari bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan pembahasan maka investasi yang dibutuhkan Bank Muamalat dalam membuka cabang di Buaran-Klender adalah pembelian gedung sebesar Rp. 3 Milyar, renovasi gedung beserta meubelair sebesar Rp. 1,5 Milyar, inventaris kantor sebesar Rp. 540 juta, instalasi komputer Rp. 35 juta dan biaya para operasi sebesar Rp. 68 juta. Dengan total keseluruhan sebesar Rp. 5,143 Milyar.
2. Berdasarkan analisa investasi untuk mengukur waktu kembalinya dana yang dipergunakan untuk investasi cabang Buaran-Klender menggunakan metode Payback period dimana investasi yang dikeluarkan mencapai Rp. 5,143 Milyar dengan masa pengembalian 33 bulan (2 tahun 9 bulan dengan perhitungan cash flow selama 36 bulan. Waktu yang diperlukan relatif rendah bila dibandingkan dengan usia investasi dimana gedung yang dipakai sudah menjadi mili sendiri. Sehingga untuk renovasi dan perlengkapan dan peralatan untuk Bank Muamalat yang berlokasi di Perumahan Buaran Indah Blok C No. 9-11, Jl. Radin Inten, Klender, Jakarta Timur dibuat cukup kuat. Jangka waktu penyusutan rata-rata 60 bulan kecuali gedung mempunyai masa penyusutan 240 bulan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agoes Sukriano, *Auditing Pemeriksaan Akuntan oleh Akuntan Publik*, FEUI, Jakarta 1996.
- Amin Wijaya Tunggal, *Struktur Pengendalian Intern*, Rineke Cipta, Jakarta, 1995.
- Baridwan Zaki, *Sistem Akuntansi : Penyusunan Prosedur dan Metode*, Edisi ke Lima BPFE, Yogyakarta, 1993.
- Fess, Reeve, Warren, *Pengantar Akuntansi*, buku 1 Edisi 21, Penerbit Jakarta Salemba Empat, 2005.
- Hartadi Bambang, *Sistem Pengendalian Intern*, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1993.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), *Standar Profesional Akuntan Publik*, Edisi ke-1, STIE YKPN, Yogyakarta, 1994.
- Machfoeds, Mas'ud, *Akuntansi Manajemen*, buku 1, Edisi Ke empat, Penerbit BPFE Yogyakarta, 2001.
- Mahmudi Ali, *Sistem Pengendalian Intern*, Rineke Cipta, Jakarta, 1993.
- Mulyadi, *Sistem Akuntansi*, Edisi ke-3, STIE YKPN, Yogyakarta, 1997.
- Munawir, S, Drs., Ak., *Analisa Laporan Keuangan*, edisi ke empat, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 2000.
- Niswonger, *Prinsip Akuntansi*, Penerbit Erlangga, 1995.
- Riyanto, Bambang, Dr., Prof., *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, Edisi ke empat, penerbit BPFE Yogyakarta, 2003.
- Sartono, Agus, R, Drs., MBA., *Manajemen Keuangan*, Edisi tiga, penerbit BPFE Yogyakarta, 1996.
- Smith, M, Jay dan Skousen, Fred, K *Akuntansi Intermediate*, Volume Komprehensif, Jilid I, Edisi ke sembilan, Penerbit Erlanga Jakarta, 2002.
- Swasta, Bashu, Dr., DH., MBA., dan W, Sukotjo. Ibnu, SE., *Pengantar Bisnis Modern*, Edisi Ke tiga, Penerbit Liberty Yogyakarta, 2003.