

Pengaruh Pendapatan Pembiayaan *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah Terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank BJB Syariah Cabang Bandung

¹Yulianti, ²Dr. Neneng Nurhasanah, Dra., M.Hum, dan ³Hj. Nunung Nurhayati, SE., Ak., M.Si.CA

^{1,2,3}*Keuangan dan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Jl. Taman Sari No 1 Bandung 40116*

e-mail: yulianti56@gmail.com

Abstrak. Pengelolaan pembiayaan *murabahah* yang efektif akan dapat meningkatkan tingkat profitabilitas khususnya ROA (*Return On Asset*). Di Bank Bjb Syariah pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah mengalami kenaikan setiap tahunnya tetapi tidak diiringi dengan ROA (*Return On Asset*) yang mengalami fluktuatif. Berdasarkan pernyataan tersebut, penulis membuat rumusan masalah yaitu: bagaimana pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah di Bank Bjb Syariah? bagaimana ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah? dan seberapa besar pengaruh pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah? Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah di Bank Bjb Syariah, untuk mengetahui ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah dan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis dan metode verifikatif. Untuk mengolah dan menganalisis data yang diperoleh serta membuat kesimpulan penelitian digunakan *software* SPSS 18. Pengujian dilakukan dengan tahap sebagai berikut: uji asumsi klasik, analisis regresi linier sederhana, koefisien korelasi, koefisien determinasi serta pengujian hipotesis dengan uji t. Data yang diperoleh melalui laporan keuangan triwulanan dari periode tahun 2010 sampai dengan tahun 2013. Berdasarkan hasil penelitian pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalah di Bank Bjb Syariah terus meningkat setiap tahunnya, hal ini disebabkan oleh nasabah yang meningkat setiap tahunnya dan meningkatnya tingkat pembayaran yang termasuk golongan lancar. ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah mengalami fluktuatif, hal ini disebabkan oleh laba sebelum pajak dan total aset perusahaan setiap tahunnya mengalami perubahan, baik itu kenaikan maupun penurunan. Dari hasil uji t dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh antara pendapatan pembiayaan *murabahah* terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah sebesar 30,6% dan sisanya 69,4% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti oleh penulis.

Kata Kunci: Pendapatan Pembiayaan *Murabahah*, dan ROA (*Return On Asset*).

A. Pendahuluan

Jenis kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan merupakan kebutuhan akan makanan, dan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah.¹ Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat

¹ Eva Rosyida, Moch. Khoirul Anwar, "Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah* Pada Bank *Muamalat*", Jurnal Online, Universitas Negeri Surabaya, hlm. 1.

untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar.²

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala.³ Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah dengan cara angsuran. Hal ini dikarenakan pembayaran secara angsuran dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan pembiayaan kepemilikan rumah membuat bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara angsuran maka peran perbankan sangat dominan.⁴

Secara umum, Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antar pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang.⁵

Dalam hal penyaluran dana, Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam Bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi Bank syariah menerapkan sistem bagi hasil.⁶

Bank Syariah di Indonesia dalam rentang waktu yang relatif singkat, telah memperlihatkan kemajuan yang cukup berarti dan semakin memperlihatkan eksistensinya dalam sistem perekonomian nasional.⁷ Dalam hal pembiayaan khususnya dalam produk pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah memiliki perbedaan dengan Bank Konvensional, kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, masyarakat yang mengambil pembiayaan merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan *Murabahah* dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.⁸

Saat ini pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* sudah banyak dilirik oleh nasabah, bahkan hampir 80% pembiayaan syariah menggunakan skema *murabahah* atau jual beli.⁹ Salah satu Bank Syariah yang menggunakan skema *murabahah* atau jual beli dalam pembiayaan syariah adalah Bank

² Asita, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*.

³ Eva Rosyida, Moch. Khoirul Anwar, *loc.cit*.

⁴ *Ibid*

⁵ Antonio, 2001, hlm 58

⁶ Kasmir, 2002, hlm 183

⁷ Dr, "Pengaruh Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Profitabilitas Bank Syariah", 03 November 2010, hlm. 1.

⁸ Asita, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*.

⁹ Dr, *op.cit.*, hlm. 4.

Bjb Syariah Cabang Bandung dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah.

Bank Bjb Syariah telah mencatat pada bulan September 2012 penyaluran pembiayaan telah mencapai sebesar Rp. 2,37 triliun dengan komposisi pembiayaan sebanyak 34% kepada segmen Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dan sisanya atau sebesar 66% kepada komersial dan konsumen dengan dominasi kepada segmen komersial.¹⁰

Selain pembiayaan, faktor lain yang tentunya perlu mendapat perhatian adalah profitabilitas. Karena hal tersebut merupakan salah satu indikator penilaian tingkat kesehatan suatu bank. Keuntungan yang layak, diperlukan setiap bank guna menarik minat para pemilik dana untuk menitipkan uang mereka di bank. Keuntungan juga diperlukan untuk mendanai perluasan usaha serta membiayai usaha peningkatan mutu jasa. Semuanya itu hanya mungkin dijalankan dengan baik apabila bank memperoleh keuntungan yang memadai.¹¹

Pembiayaan berbasis jual-beli dapat menentukan kinerja keuangan bank terutama dalam mendapatkan laba. Jika pembiayaan ini dapat beroperasi dengan lancar maka akan dapat meningkatkan keuntungan bagi pihak bank namun ketika pembiayaan ini bermasalah maka pihak bank perlu memperhatikan risiko pembiayaan tersebut agar tetap dapat mempertahankan kelangsungan usahanya.¹²

Kinerja keuangan bank merupakan salah satu keberhasilan atas kesehatan suatu bank. Penilaian kinerja keuangan bank salah satunya dapat dilihat dari besarnya profitabilitas dengan menggunakan ukuran *Return on Assets* (ROA).¹³ *Return On Assets* ini menggambarkan kemampuan perusahaan memperoleh laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada. Semakin besar *Return On Assets* yang dimiliki bank, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai serta semakin baik pula posisi bank tersebut dari segi penggunaan aset. Dengan kata lain, *Return On Assets* dapat menunjukkan efisiensi manajemen dalam penggunaan aset untuk mendapatkan keuntungan.¹⁴ Begitu juga dengan Bank Bjb Syariah, perolehan *Return On Assets* (ROA) dan pendapatan pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu indikator yang dapat menentukan kinerja keuangan terutama dalam mendapatkan laba.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis meneliti tentang bagaimana pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah di Bank Bjb Syariah Cabang Bandung, bagaimana ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah Cabang Bandung dan seberapa besar pengaruh pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah Cabang Bandung.

B. Landasan Teori

¹⁰ Erichson Sihotang, "Pembiayaan BJB Syariah Rp2,37 Triliun", *Okezone*, Senin 24 September 2012 18:17 wib.

¹¹ Dr, *loc.cit*.

¹² *Ibid*, hlm. 5.

¹³ *Ibid*, hlm. 2.

¹⁴ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 118.

Salah satu produk yang dikeluarkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan *murabahah*. Dalam istilah syariah, konsep *Murabahah* terdapat berbagai formulasi definisi yang berbeda-beda. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual (Utsmani, 2002: 125). Pendapat yang lain *murabahah* adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau presentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama... (Ascarya, 2007:81).

Margin atau keuntungan yang didapatkan oleh bank atas pembiayaan *murabahah* tersebut merupakan pendapatan yang dapat meningkatkan laba keuntungan perusahaan. Pendapatan merupakan aliran masuk atau kenaikan lain aktiva suatu badan usaha, atau pelunasan hutang atau kombinasi dari keduanya selama satu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuatan barang, penyerahan jasa atau dari kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama badan usaha (Baridwan, 1999). Selain dapat meningkatkan keuntungan perusahaan, margin juga dapat meningkatkan tingkat pengembalian modal perusahaan yang diinvestasikan oleh pihak perusahaan terhadap suatu proyek/usaha yang dilakukan oleh perusahaan dengan pihak lain yang menjadi mitra usaha perusahaan atau disebut *Return On Asset*.¹⁵

ROA (*Return On Asset*) adalah rasio yang menggambarkan perputaran aktiva diukur dari volume penjualan.¹⁶ Semakin besar rasio ini semakin baik. Hal ini berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar memperoleh laba. Sedangkan ROA menurut pendapat yang lain adalah Rasio untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola aktiva yang dikuasainya untuk menghasilkan berbagai *income*.¹⁷

Profitabilitas yang diukur dengan menggunakan Rasio *Return On Asset* (ROA) ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

Keterangan:

ROA = *Return On Asset*

C. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian melalui analisis regresi linier sederhana dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

¹⁵ Budi, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Return On Asset", Universitas Komputer Indonesia, Bandung, 2004, hlm. 7-8.

¹⁶ Bambang Riayanto, 2001, hlm 331

¹⁷ Agnes Sawir, 2005, hlm 32

1. Pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah di Bank Bjb Syariah selama periode penelitian dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Peningkatan pendapatan pembiayaan *murabahah* yang terjadi setiap tahunnya dikarenakan nasabah yang meningkat setiap tahunnya dan meningkatnya tingkat pembayaran yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan *murabahah* termasuk golongan lancar, hal ini mempengaruhi jumlah pendapatan pembiayaan *murabahah* sehingga mengakibatkan pendapatan pembiayaan *murabahah* mengalami peningkatan. Jadi walaupun jumlah nasabah mengalami penurunan, akan tetapi pembayaran yang dilakukan para nasabah pembiayaan *murabahah* tersebut termasuk golongan lancar maka hal itu tidak terlalu mempengaruhi terhadap peningkatan pendapatan pembiayaan *murabahah*.
2. ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah selama periode penelitian dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 mengalami fluktuatif. Pada tahun 2010-2011 ROA (*Return On Asset*) mengalami kenaikan, karena perbandingan laba sebelum pajak terhadap total aset mengalami kenaikan. Pada tahun 2011-2012 ROA (*Return On Asset*) mengalami penurunan, karena perbandingan laba sebelum pajak terhadap total aset mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2012-2013 ROA (*Return On Asset*) mengalami kenaikan, karena perbandingan laba sebelum pajak terhadap total aset mengalami kenaikan. Hal ini diakibatkan oleh laba sebelum pajak dan total aset perusahaan setiap tahunnya mengalami perubahan, baik itu kenaikan maupun penurunan.
3. Dilihat dari perhitungan kuantitatif, menunjukkan bahwa terdapat pengaruh antara pendapatan pembiayaan *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah terhadap ROA (*Return On Asset*) di Bank Bjb Syariah sebesar 30,6% sedangkan sisanya 69,4% dipengaruhi oleh faktor lain.

D. Daftar Pustaka

- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Bambang Prasetyo and Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif: Teori dan Aplikasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Budi, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Return On Asset", Universitas Komputer Indonesia, Bandung, 2004.
- Al-Quran dan Terjemahan*, PT. Syaamil Cipta Media, Bandung, 2005.
- Erichson Sitohang, "Pembiayaan BJB Syariah Rp.2,37 Triliun", Okezone, Senin 24 September 2012.
- Eva Rosyida dan Moch. Khoirul Anwar, "Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat", *Jurnal Online*, t.t.
- Frianto Pandia. 2012. *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harmono. 2011. *Manajemen Keuangan: Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ismail Nawawi. 2012. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*. Edisi kedua, Cetakan Pertama, Ghalia

- Indonesia, Bogor, 2005.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta, 2005.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Muhamad Ziqri, "Analisis Pengaruh Pendapatan Murabahah, Mudharabah dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Bank", Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2009.
- Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 2010.
- Tony Wijaya, *Analisis Data Penelitian Menggunakan SPSS*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2009.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- www.bjbsyariah.co.id. 2014. *Sejarah Bank Bjb Syariah*.
- www.bjbsyariah.co.id. 2014. *Produk dan Jasa Bank Bjb Syariah*.
- www.bjbsyariah.co.id. 2014. *Visi dan Misi Bank Bjb Syariah*.
- Zainul Arifin dan Muhammad Syafii Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Pustaka Alvabet, Jakarta, 2005.