

LAPORAN KERJA PRAKTIK

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN USAHA MIKRO
DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH PADA
PT. PEGADAIAN SYARIAH CABANG BANDA ACEH**



Disusun Oleh:

**DEWI TURSINA
NIM. 150601008**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI AR RANIRY
BANDA ACEH
2019 M/1440 H**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN LAPORAN KERJA PRAKTIK

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dewi Tursina
Nim : 150601008
Jurusan : Diploma III Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan lkp ini, saya :

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntunan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 17 Januari 2019

Yang Menyatakan



Dewi Tursina
Dewi Tursina

LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR HASIL

LEMBAR KERJA PRAKTIK

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Untuk Menyelesaikan Program Studi
D III Perbankan Syariah
Dengan judul :

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN USAHA MIKRO
DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH PADA PT.
PEGADAIAN SYARIAH CABANG BANDA ACEH**

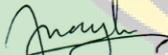
Di susun oleh :

Dewi Tursina
NIM : 150601008

Disetujui untuk diseminarkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya,
telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam penyelesaian studi
pada :

Program Studi Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan
Bisnis Islam UIN Ar-Raniry

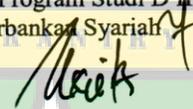
Pembimbing I,


Inayatillah, MA.Ek
NIP : 198208042014032002

Pembimbing II,


Isnaliana, MA
NIDN:2029099003

Mengetahui
Ketua Program Studi D III
Perbankan Syariah


Dr. Nevi Hasnita S.Ag., M.Ag
NIP : 197711052006042003

LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR

LAPORAN KERJA PRAKTIK

Di susun oleh :

Dewi Tursina
150601008

Dengan judul

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN USAHA MIKRO
DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH PADA PT.
PEGADAIAN SYARIAH CABANG BANDA ACEH**

Telah Diseminarkan Oleh Program D III Perbankan Syariah Fakultas
Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Dan Dinyatakan Lulus Serta
Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Untuk Menyelesaikan Program
Diploma III Dalam Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal:

Selasa 22 Januari 2019
16 Jumadil Awal 1440 H

Banda Aceh

Tim Penilai Laporan Kerja Praktik

Ketua

Inayatillah, MA.Ek

NIP: 198208042014032002

Penguji I

A.Rahmad Adi, SE.,M.Si

NIDN: 2025027902

Sekretaris

Isnahara, MA

NIDN: 2029099003

Penguji II

Seri Murni, SE.,M.Si

NIP:197210112014112001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dr. Zaki Fuad, M.Ag

NIP: 196403141992031003

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr,Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dan juga telah memberikan petunjuk serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Kerja Praktik (LKP) yang sederhana ini. Tidak lupa pula penulis memanjatkan shalawat beserta salam kepada Rasulullah SAW serta para sahabat dan keluarga beliau yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan kealam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Laporan Kerja Praktik ini penulis selesaikan adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul: **“MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN USAHA MIKRO DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH PADA PT. PEGADAIAN SYARIAH CABANG BANDA ACEH”**. Dalam menyelesaikan Laporan Kerja Praktik ini, penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki. Namun penulis menyadari bahwa penulisan laporan kerja praktik ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam isi maupun teknik penulisan. Oleh karena itu dengan segala

kerendahan hati penulis mengharapkan adanya masukan berupa kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan ini.

Selama proses penyusunan Laporan Kerja Praktik ini, penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M. Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S. Ag., M. Ag, selaku ketua prodi D-III Perbankan syariah dan sebagai penasehat Akademik penulis yang telah memberikan waktunya untuk berkonsultasi selama masa perkuliahan yang dijalani.
3. Dr. Nilam Sari, M. Ag selaku PA D-III Perbankan Syariah dan sebagai penasehat yang telah memberi waktu untuk berkonsultasi selama masa perkuliahan dan membimbing dengan baik selama yang dijalani.
4. Fitriady, Lc, MA selaku sekretaris Prodi D-III Perbankan Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
5. Inayatillah, MA.EK selaku pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan nasehat-nasehat, pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan laporan kerja praktik (LKP) ini
6. Isnaliana, MA selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan naseha-

nasehat, pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan laporan kerja praktik (LKP)

7. Muhammad Arifin, Ph.D sebagai ketua laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
8. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry yang telah memberikan ilmu yang sangat berguna untuk penulis.
9. Kedua Orang tua terhebat yang penulis miliki, Ayahanda tercinta Syahril dan penyejuk hati Ibunda terkasih Rizza Hani, beserta abang dan adik-adik tercinta yang disayangi, Aidil Azhar Arif Riski Munandar, Safarijal, Farol Raji, Siti Salwa Acifa, Dira Azalia. Rubiah, Karim.
10. PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, Bapak Syamsulsyah Rijal.,SE. selaku pimpinan dan seluruh Karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.
11. kepada sahabat teristimewa Samsul Bahari yang telah membantu, mendukung, menasehati, dan memberi semangat kepada penulis dalam menyelesaikan laporan kerja praktik ini.
12. Para sahabat-sahabatku tercinta, Yusman, Cut Sara Dara Mutia, Kila Suraini, Hayatun Nufus, Sari Yanti, Dara , Nawan, Iska, vivi, Oja. Juli, Ida, Wahyuni, Marda, Iwan , Zara, Nurbaiti, Angga, Arifin, Aidil Aulia, Miza Saputra, Husnu Hadi serta sahabat seperjuangan Fitri, Ratna, Safura, Husna, Indri, Irma, Maisarah, Amar, Fauzan, selama magang di pegadaian yang

telah membantu memberikan semangat dan dukungan dalam segala hal sehingga dapat menyelesaikan (LKP) ini.

13. Semua teman-teman di Program Diploma III Perbankan Syariah angkatan 2015 Khususnya unit 01 dan teman-teman lain yang telah memberikan semangat dan membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan (LKP) ini.

Akhirnya Kepada Allah SWT penulis berserah diri karena tidak ada satupun manusia dapat menyelesaikan masalah tanpa pertolongan-Nya dan petunjuk-Nya. Terimakasih yang tak terhingga kepada nama-nama yang telah disebutkan, semoga bantuan yang diberikan penulis dibalaskan oleh Allah SWT. Dalam penulisan laporan kerja praktik ini mungkin banyak terdapat keterbatasan dan kekurangan penulis mohon maaf sebesar-besarnya. Semoga laporan kerja praktik ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan buat semua pembaca yang saya cintai. Amin yaa rabbal'amin.

Wassalamu'alaikumWr.Wb

Banda Aceh, 17 Januari 2019

Penulis,

Dewi Tursina

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P danK

Nomor: 158 Tahun1987 –Nomor:0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	ṭ
2	ب	B	17	ظ	Z
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	S	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	S	29	ي	Y
15	ض	D			

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lampirannya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	Tanda <i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ يَ	<i>Fath ah</i> dan ya	Ai
◌ِ وَ	<i>Faht ah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haulā*

3. *Maddah*

Maddah atau vokalpanjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ اَ يَ	<i>Fath ah</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā
◌ِ يَ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
◌ُ يَ	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfā l/ rau ḍatulatfāl*

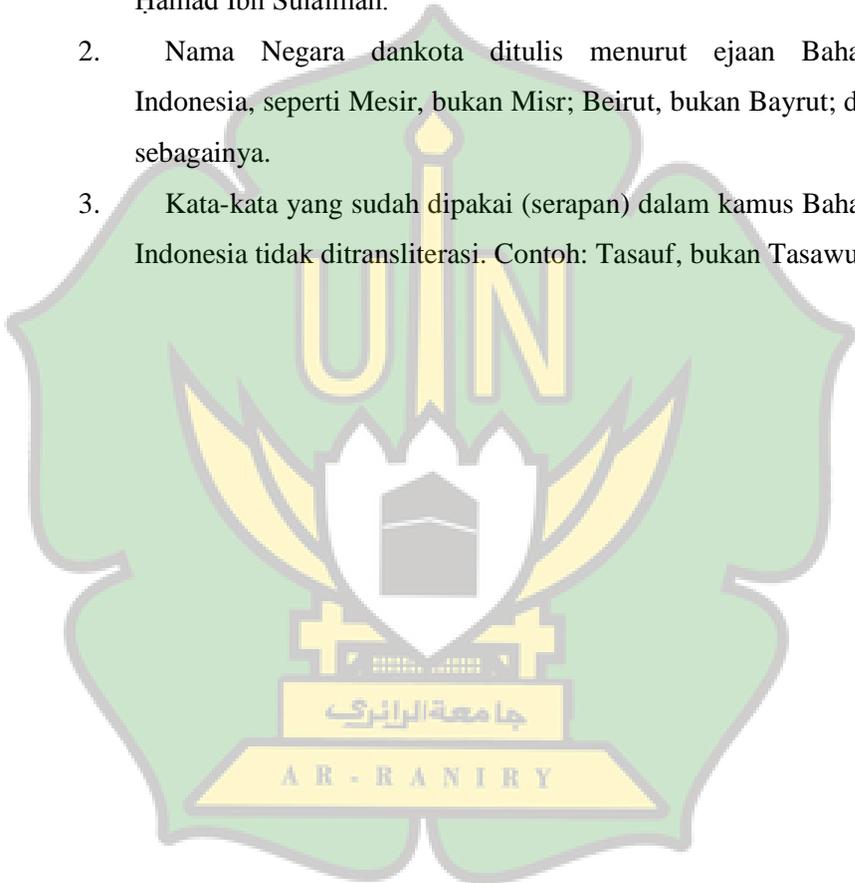
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Mad īnah al-Munawwarah/
al-Mad īnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Ṭal ḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



Ringkasan Laporan

Nama : Dewi Tursina
NIM : 150601008
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam D-III Perbankan Syariah
Judul : Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh
Tanggal Sidang : 22 Januari 2019
Pembimbing I : Inayatillah, MA. EK
Pembimbing II : Isnaliana, MA

Penulis melakukan Kerja Praktik pada PT. CPS Banda Aceh yang beralamat di JL. Imam Bonjol No.14, Blang Padang, Banda Aceh. PT. CPS merupakan lembaga keuangan yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Semakin tinggi hasil yang diharapkan, semakin besar risiko yang akan muncul, untuk itu diperlukan upaya yang serius untuk menanganinya. Adapun tujuan dari Laporan Kerja Praktik ini ialah untuk mengetahui manajemen risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. CPS Banda Aceh. Dan mengetahui bagaimana sistem dan prosedur produk Sertifikat Tanah pada PT. CPS Banda Aceh. Kesimpulannya bahwa manajemen risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah sudah dilakukan dengan baik, seperti melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan nasabah dan juga melakukan kunjungan rutin untuk memantau perkembangan usaha nasabah, dan risiko yang sering terjadi ialah nasabah yang tidak mau membayar angsuran dan juga risiko meninggal dunia, sehingga pihak pegadaian melakukan penyelesaian masalah secara bertahap-tahap yang telah menunggak atau jatuh tempo . Adapun saran yang ingin penulis sampaikan kepada pihak PT. CPS Banda Aceh dalam memberikan pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah kepada masyarakat sebaiknya petugas lebih memperhatikan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah.

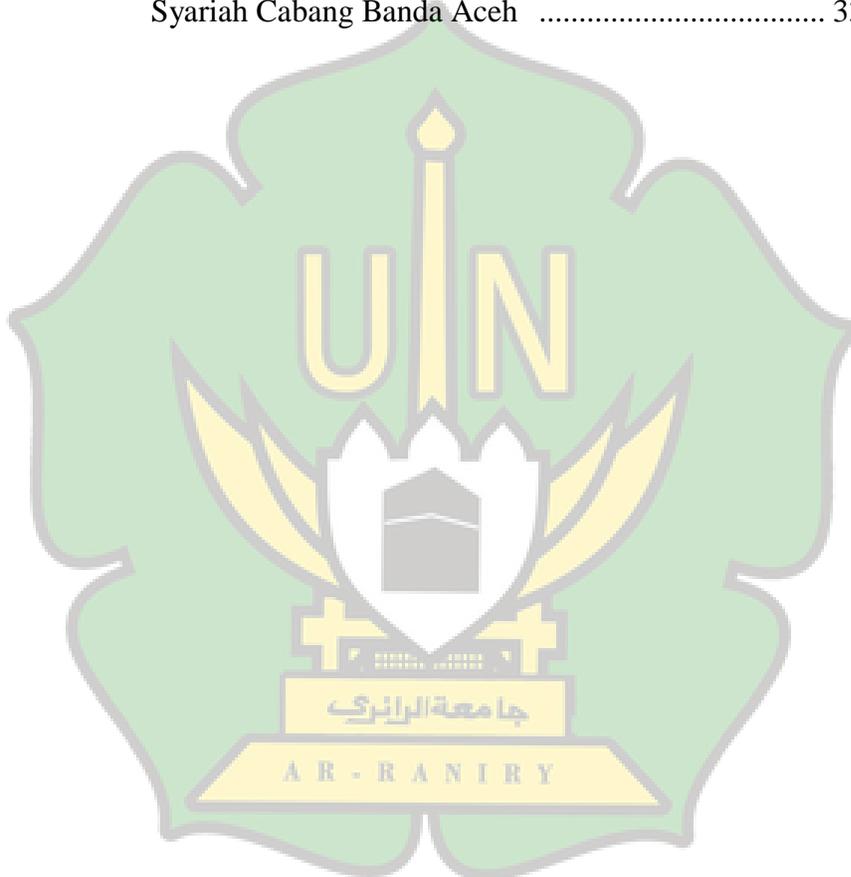
DAFTAR ISI

LEMBAR SAMPUL KEASLIAN	i
LEMBAR JUDUL KEASLIAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR HASIL	iv
LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN	xiv
RINGKASAN LAPORAN	xiv
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Kerja Praktik	4
1.3 Kegunaan Kerja Praktik	4
1.4 Sistematika Penulisan Kerja Praktik	6
BAB II : TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK	
2.1 Sejarah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	9
2.2 Visi dan Misi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	10
2.3 Struktur Organisasi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	11
2.4 Kegiatan Usaha PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	20
2.4.1 Penghimpunan Dana	20
2.4.2 Penyaluran Dana	22
2.5 Keadaan Personalia PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	29
BAB III : KEGIATAN KERJA PRAKTIK	
3.1 Kegiatan Kerja Praktik	34
3.1.1 <i>Bagian Customer Service</i>	34
3.1.2 <i>Bagian Marketing</i>	35

3.2 Bidang Kerja Praktik	36
3.2.1 Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh....	37
3.2.1.1 Identifikasi Risiko Pembiayaan.....	39
3.2.1.2 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan	42
3.2.1.3 Peninjauan Angunan	45
3.2.1.4 Pengawasan Risiko Pembiayaan ...	49
3.2.1.5 Tahapan Penindaklanjutan Bagi Nasabah Yang Menuggak	52
3.3 Teori Yang Berkaitan	54
3.3.1 Definisi Manajemen Risiko	54
3.3.2 Manfaat Manajemen	55
3.3.3 Tujuan Produk Pembiayaan Usaha Mikro	56
3.3.4 Konsep <i>Rahn</i>	57
3.4 Evaluasi Kerja Praktik	63
BAB IV : PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	66
4.2 Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	69

DAFTAR TABEL

Tabel 2.2 Karakteristik Karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	31
Tabel 2.3 Tingkat Jabatan karyawan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	32
Tabel 2.4 Tingkat Pendidikan Karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh	33



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi PT. Pegadaian Syariah
Cabang Banda Aceh 12



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Sk Bimbingan	69
Lampiran 2 Lembar Kontrol Bimbingan	70
Lampiran 3 Lembar Nilai Kerja Praktik	71
Lampiran 4 Daftar Riwayat Hidup	72



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pegadaian secara umum yaitu suatu lembaga yang mempunyai wewenang untuk dapat menyediakan pembiayaan kepada masyarakat. Perum pegadaian adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mengemban misi untuk menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan yang berdasarkan pada prinsip pengelolaan perusahaan, perusahaan penyaluran uang pinjaman kepada masyarakat dan ini didasarkan kepada hukum gadai. Sejak tahun 1928 hukum gadai dibentuk dengan menggunakan aturan dasar pegadaian (*Pandhuis Reglement*) yang hingga saat ini masih tetap bertahan ditanah air. Dengan kurun waktu yang sedemikian lama tidak lagi mampu mengantisipasi akan kebutuhan masyarakat, khususnya masyarakat yang sedang membangun.

Gadai merupakan hak yang diperoleh seseorang atau perusahaan pegadaian atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh pihak yang berhutang maupun pihak lain yang menggunakan atas namanya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan. Sehingga menjaminkan barang-barang kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang

yang dijamin akan ditebus kembali sesuai perjanjian antara nasabah dengan lembaga gadai.¹

Pegadaian syariah merupakan perjanjian antara seseorang untuk menyerahkan harta benda berupa emas/perhiasan kendaraan dan harta benda lainnya sebagai jaminan dan angunan kepada seseorang atau lembaga pegadaian syariah berdasarkan hukum gadai prinsip syariah Islam, sedangkan pihak lembaga pegadaian syariah menyerahkan uang sebagai tanda terima dengan jumlah maksimal 90% dari nilai taksiran terhadap barang yang diserahkan oleh pegadaian, gadai dimaksud, ditandai dengan mengisi dan menandatangani surat bukti gadai. Dan seiringan dengan perkembangannya, produk-produk yang ada dipegadaian syariah tidak hanya produk yang bersifat gadai (*Rahn*), namun ada beberapa produk yang diluar dari sifat gadai yaitu seperti produk Tabungan Emas, MPO dan produk Amanah. Dalam menjalankan kegiatannya, pegadaian syariah tentu saja dihadapkan dengan berbagai jenis risiko dengan kompleksitas yang melekat pada kegiatannya.

Pembiayaan usaha mikro yaitu suatu kegiatan pembiayaan usaha berupa penghimpunan dana yang dipinjamkan bagi usaha mikro (kecil) yang dikelola oleh pengusaha mikro yaitu masyarakat menengah kebawah yang memiliki penghasilan di bawah rata-rata. Adapun kelebihan dari pembiayaan mikro itu sendiri adalah jika

¹ Wawancara dengan Apriandes, S.Kem, Asmen mikro pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

masyarakat Indonesia dalam usaha mikronya bisa meningkatkan prestasi mereka, mereka akan mendapatkan keuntungan. Maka secara tidak langsung pengusaha ikut meningkatkan perekonomian bangsa Indonesia.²

Dikarenakan efek *multiplayernya* lebih cepat dibandingkan dengan memberi pembiayaan kepada sektor besar. Dalam pemberian pembiayaan tentu saja perusahaan melakukan manajemen risiko, perusahaan akan semakin sadar dan siap menghadapi kemungkinan terjadinya risiko yang potensial. Berdasarkan pemaparan tersebut, sudah seharusnya suatu organisasi ataupun perusahaan menyadari bahwa pengelolaan risiko merupakan sesuatu hal yang sangat penting bagi organisasi sehingga perlu memiliki suatu sistem manajerial yang mampu meminimalisir bahkan menghilangkan segala kemungkinan risiko yang dihadapi dalam kegiatan usahanya. Tidak terkecuali pegadaian syariah yang merupakan sebuah lembaga keuangan yang memiliki proses yang baik di Banda Aceh, juga harus memiliki suatu sistem manajemen pengawasan risiko dengan segala tindakan yang akan mampu mencegah bahkan menghilangkan risiko kerugian *financial* dan *non-financial* dari kegiatan perusahaannya. Untuk meminimalisir risiko yang muncul pada pembiayaan usaha mikro tersebut, maka pihak Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh meminta jaminan berupa Sertifikat Tanah.

² Wawancara dengan Apriandes, S.Kem, Asmen Mikro pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya oleh penulis, maka yang menjadikan topik dalam Laporan Kerja Praktik ini adalah **“Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh”**.

1.2 Tujuan Penulisan Laporan Kerja Praktik

Tujuan Penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) ini adalah:

1. Untuk mengetahui manajemen risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur produk Sertifikat Tanah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

1.3 Kegunaan Penulis Kerja Praktik

Penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) merupakan salah satu bukti bahwa penulis telah melakukan kerja praktik pada instansi tersebut dan mengaplikasikan ilmu yang diperoleh di bangku perkuliahan pada tempat kerja praktik (KP). Adapun kegunaan kerja praktik sebagai berikut:

1. Khazanah Ilmu Pengetahuan

Hasil Penulisan Laporan Kerja Praktik diharapkan dapat menjadi sumber bacaan bagi Mahasiswa/D-III Perbankan Syariah UIN Ar-Raniry khususnya mengenai manajemen

risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

2. Masyarakat

Penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) dapat memberikan informasi bagi masyarakat tentang manajemen risiko pada pembiayaan mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah untuk meningkatkan keinginan masyarakat dalam mengambil pembiayaan dan juga laporan ini dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat terutama yang menyangkut teori, dan jenis-jenis risiko pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

3. Instansi Tempat Penulisan Kerja Praktik

Bagi lembaga penulisan tempat kerja praktik diharapkan hasil laporan kerja ini yaitu untuk membantu pekerjaan staf atau karyawan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh. Serta dapat memberikan informasi atau masukan yang konstruktif kepada pegadaian tentang teori-teori yang relevan dan bahan evaluasi bagi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh khususnya mengenai risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

4. Penulis

Bagi penulis, adapun kerja praktik ini dapat menambah pengetahuan, keterampilan, pengalaman, dan wawasan, atas implementasi teori yang diperoleh selama praktik di

lapangan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, dan silaturahmi untuk kepentingan akademik antara mahasiswa Diploma III Perbankan Syariah dengan lembaga keuangan lainnya khususnya PT. Pegadaian tentang manajemen risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah sehingga dapat menerapkan pada saat terjun ke dunia kerja sesungguhnya.

1.4 Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik

Pada Bab Satu pendahuluan Penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) ini, penulis menjelaskan tentang latar belakang masalah, tujuan penulis laporan kerja praktik, kegunaan penulisan kerja praktik, dan juga sistematika penulisan laporan kerja praktik. Pada latar belakang dijelaskan alasan bahwa judul yang diangkat menarik untuk dibahas.

Pada tujuan penulisan laporan kerja praktik dibahas tujuan dituliskannya laporan sesuai dengan judul yang dibuat. Adapun kegunaan kerja praktik ditujukan pada empat kategori yaitu kegunaan bagi khazanah ilmu pengetahuan, masyarakat, instansi tempat penulisan kerja praktik, dan kegunaan penulisan kerja praktik bagi penulis. Sedangkan pada sistematika penulisan kerja praktik dijelaskan apa saja yang akan dibahas pada setiap babnya.

Pada Bab Dua, laporan penulisan kerja praktik memuat tentang tinjauan lokasi kerja praktik yaitu mengenai sejarah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, mulai dari awal pendirian kantor, badan hukum, dan lokasi kerja praktik, pada bab ini juga

dibuat struktur organisasi yang telah dibuat. Di bagian ini kemudian dijelaskan kegiatan usaha. PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh yaitu menghimpun dan menyalurkan dana bagi masyarakat, dan bagian terakhir yaitu menuliskan bagian personalia setiap bidang pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Pada Bab Tiga, Laporan Penulisan Kerja praktik memuat hasil kegiatan kerja praktik yaitu menuliskan kegiatan selama mengikuti kerja praktik, baik kegiatan yang dilakukan sehari-hari, maupun kegiatan yang dilakukan berdasarkan topik yang diangkat. Dalam bab ini juga dijelaskan teori-teori yang berkaitan dengan judul, teori yang ditulis harus memiliki referensi memadai baik teori dari buku, jurnal, majalah dan lain-lain. Teori yang berkaitan yaitu membahas tentang landasan yuridis penerapan jaminan pada perbankan syariah, pengertian manajemen risiko pembiayaan, dan tujuan manajemen risiko.

Pada Bab Empat, penutup penulisan laporan kerja praktik penulis membuat beberapa kesimpulan jaminan Sertifikat Tanah pada usaha mikro penulis pada bab-bab sebelumnya. Sebelum mengakhiri penulisan laporan kerja praktik, penulis kemudian memberikan saran yang bermanfaat kepada lembaga-lembaga yang menurut penulis perlu adanya perbaikan, baik dalam sistem maupun penerapan serta penjelasan manajemen risiko. Baik itu Saran dan Kesimpulan yang diambil berdasarkan pembahasan

secara keseluruhan yang telah dibuat, sedangkan saran dibuat dengan tujuan dapat meningkatkan kualitas kinerja instansi terkait.



BAB II

TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK

2.1 Sejarah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Terbitnya Peraturan Pemerintah No. 10 tanggal 10 April 1990 dapat dikatakan menjadi tonggak awal kebangkitan Pegadaian Syariah, satu hal yang perlu dicermati bahwa PP No. 10 menegaskan misi yang harus diemban oleh pegadaian untuk mencegah praktik riba, misi ini tidak berubah hingga terbitnya peraturan Pemerintah No.103 tahun 2000 yang dijadikan sebagai landasan kegiatan usaha PT. Pegadaian (persero) sampai sekarang.

Layanan gadai syariah merupakan hasil kerja sama PT. Pegadaian (persero) dengan Lembaga Keuangan Syariah untuk mengimplementasikan prinsip *rahn* oleh PT. Pegadaian Syariah dipandang sebagai pengembangan produk, sedangkan bagi lembaga keuangan syariah dapat berfungsi sebagai kepanjangan tangan dalam pengelolaan produk *rahn*. Konsep operasi pegadaian syariah mengaju pada sistem administrasi modern, yaitu azas rasionalitas, efisiensi, dan efektivitas yang diselaraskan dengan nilai Islam.

Fungsi operasi pegadaian syariah dijalankan oleh kantor-kantor Cabang Pegadaian Syariah atau Unit Layanan Gadai Syariah (ULGS) sebagai unit organisasi dibawah binaan Divisi Usaha lain PT. Pegadaian, ULGS ini merupakan unit bisnis mandiri yang secara struktural terpisah pengelolaannya dari usaha gadai konvensional. Pegadaian Syariah pertama kali berdiri di Jakarta dengan nama ULGS Cabang Dewi Sartika di bulan Januari tahun

2003. Kemudian pendirian ULGS menyusul di Surabaya, Makasar, Semarang, Surakarta, dan Yogyakarta di tahun yang sama hingga September 2003. Masih di tahun yang sama pula, 4 kantor Pegadaian Cabang Pegadaian di Aceh dikonversikan menjadi Pegadaian Syariah PT. Pegadaian Cabang Banda Aceh pada tanggal 11 September 2002 yang beralamat Jln. Imam Bonjol No. 14 Banda Aceh, PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh berubah menjadi CPS (Cabang Pegadaian Syariah) pada tanggal 1 Januari 2003. PT. Pegadaian Syariah Cabang Kota Banda Aceh sekarang memiliki 11 kantor unit pembantu yang tersebar di wilayah kota Banda Aceh.

2.2 Visi Dan Misi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Visi dari PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh ialah sebagai solusi bisnis terpadu terutama berbasis gadai yang selalu menjadi *market leader* dan mikro berbasis fidusial selalu menjadi yang terbaik untuk masyarakat menengah ke bawah. Adapun misi dari PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh sebagai berikut (Pegadaian_Syariah, 2018).

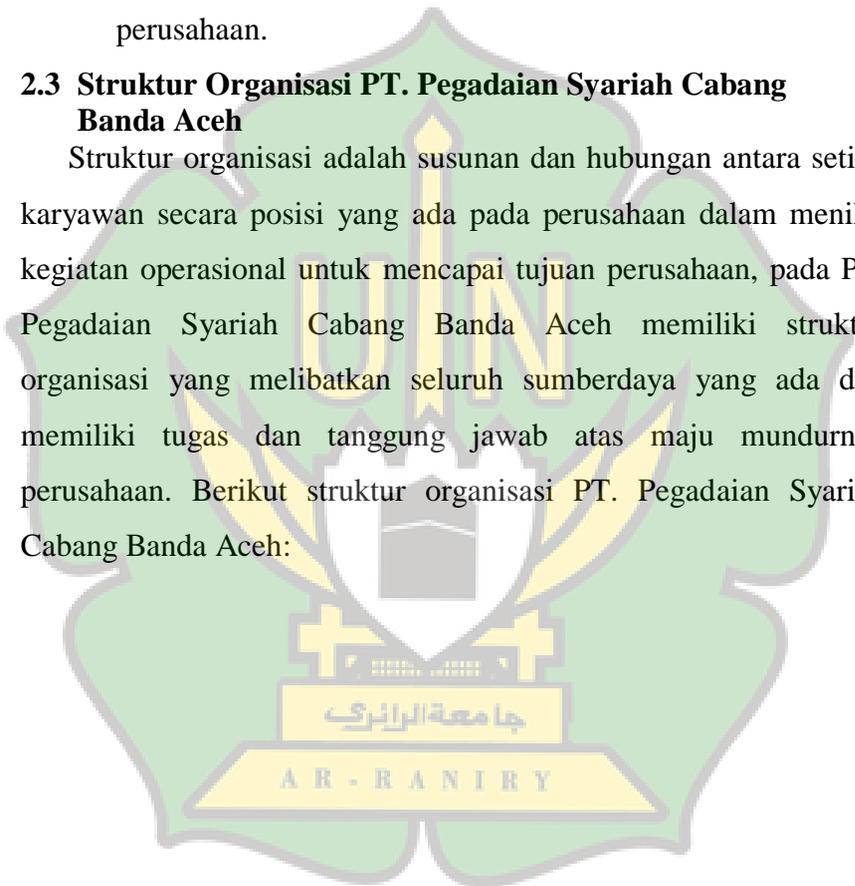
1. Memberikan pembiayaan yang tercepat, termudah, aman dan selalu memberikan pembinaan terhadap usaha golongan menengah kebawah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
2. Memastikan pemerataan pelayanan dan infrastruktur yang memberikan kemudahan dan kenyamanan diseluruh

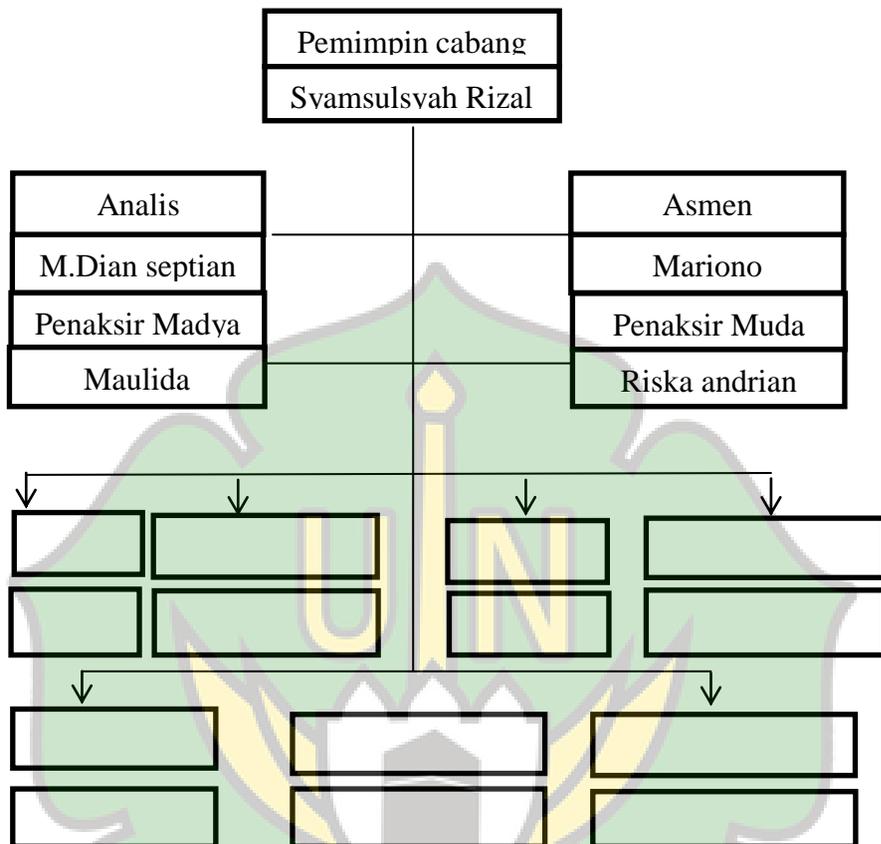
pegadaian dalam mempersiapkan diri menjadi pemain regional dan tetap menjadi pilihan utama masyarakat.

3. Membantu pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan menengah ke bawah dan melaksanakan usaha lain dalam rangka optimalisasi sumber daya perusahaan.

2.3 Struktur Organisasi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Struktur organisasi adalah susunan dan hubungan antara setiap karyawan secara posisi yang ada pada perusahaan dalam menilai kegiatan operasional untuk mencapai tujuan perusahaan, pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh memiliki struktur organisasi yang melibatkan seluruh sumberdaya yang ada dan memiliki tugas dan tanggung jawab atas maju mundurnya perusahaan. Berikut struktur organisasi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh:





Sumber: pegadaian-syariah, 2018

Gambar 2.1
Struktur Organisasi PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Berikut merupakan penjelasan dari struktur organisasi pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh:

1. Pemimpin Cabang

Fungsi pemimpin adalah merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, dan mengendalikan kegiatan operasional, adminitrasi, dan keuangan usaha gadai dan usaha lain Kantor Cabang serta Unit Pelayanan Cabang (UPC). Untuk menyelesaikan fungsi tersebut, pemimpin cabang mempunyai tugas:

- a. Menyusun rencana kerja serta anggaran kantor cabang dan UPS berdasarkan acuan yang telah ditetapkan.
- b. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, dan mengendalikan operasional usaha gadai dan usaha lain.
- c. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, dan mengendalikan operasional UPC.
- d. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, dan mengendalikan penatausahaan barang jaminan bermasalah.
- e. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan dan mengendalikan pengelolaan modal kerja.
- f. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, dan mengendalikan pengelolaan administrasi serta pembuatan laporan kegiatan operasional kantor cabang.
- g. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, mengendalikan kebutuhan dan penggunaan sarana dan

prasarana, serta kebersihan dan ketertiban kantor cabang dan UPC.

- h. Merencanakan, mengorganisasikan, menyelenggarakan, mengendalikan permasalahan dan pelayanan konsumen.
- i. Mewakili kepentingan perusahaan baik kedalam maupun keluar berdasarkan kewenangan anggaran diberikan oleh atasan.

2. Asisten Manajemen Operasional

Fungsi Asmen Operasional merupakan merencanakan mengkoordinasikan, melaksanakan dan mengawasi penetapan harga taksiran, penetapan kelayakan, pembiayaan, penetapan besaran uang pinjaman, administrasi, keuangan, serta pembuatan laporan kegiatan operasional, administrasi usaha lain pada kantor cabang. Untuk menyelenggarakan fungsi tersebut, asmen operasional mempunyai tugas:

- a. Merencanakan, mengkoordinasikan, melaksanakan, dan mengawasi kegiatan operasional usaha gadai dan usaha lain.
- b. Menangani barang jaminan bermasalah (taksiran tinggi, rusak, palsu dan barang potensi), barang jaminan lewat jatuh tempo, pembiayaan macet serta reasuransi pembiayaan.
- c. Melaksanakan pengawasan secara uji petik dan terprogram, terhadap barang jaminan yang masuk, serta pengawasan *survey* secara berkala dan terprogram.

- d. Mengkoordinasikan, melaksanakan, dan mengawasi administrasi, keuangan, sarana dan prasarana keamanan, serta pembuatan laporan kegiatan operasional kantor cabang.
- e. Merencanakan melaksanakan, dan mengawasi penerimaan dan pembayaran serta pengelolaan modal kerja.

3. Analis

Analisis tugas dan tanggung jawab seseorang yang memegang jabatan bagian analisis adalah:

- a. Memeriksa kelayakan dokumen persyaratan pembiayaan calon nasabah.
- b. Melakukan kunjungan langsung atau *survey* ke usaha calon nasabah.

4. Penaksir

Fungsi penaksir adalah melaksanakan penaksiran terhadap barang jaminan untuk menentukan mutu dan nilai barang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam rangka mewujudkan penetapan taksiran dan uang pinjaman yang wajar serta citra baik perusahaan. Untuk menyelenggarakan fungsi tersebut, penaksir mempunyai tugas:

- a. Melaksanakan penaksiran terhadap barang jaminan untuk mengetahui mutu dari nilai barang serta bukti kepemilikannya dalam rangka menentukan dan menetapkan golongan taksiran dan uang pinjaman.

- b. Melaksanakan penaksiran terhadap barang jaminan yang akan dilelang, untuk mengetahui mutu dari nilai, dalam menentukan harga dasar barang yang akan dilelang.
- c. Merencanakan dan menyiapkan barang jaminan yang akan disimpan akan terjadi keamanannya.

5. Kasir

Fungsi kasir adalah melakukan tugas penerimaan, penyimpanan dan pembayaran uang sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk kelancaran pelaksanaan operasional kantor cabang dan UPC. Untuk menyelenggarakan fungsi tersebut, kasir mempunyai tugas:

- a. Melaksanakan penerimaan pelunasan uang pinjaman dari nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Menerima uang dari hasil penjualan barang jaminan yang dilelang.
- c. Membayarkan uang pinjaman kredit kepada nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Melakukan pembayaran segala pengelompokkan yang terjadi di kantor cabang dan UPC.

6. Staf Galery

Fungsinya adalah melakukan pemeriksaan, penyimpanan, pemeliharaan, dan pengeluaran serta pembukuan barang jaminan selain barang kantor sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam rangka ketertiban dan keamanan serta keutuhan barang jaminan.

Untuk menyelenggarakan fungsi tersebut, staf galeri mempunyai tugas:

- a. Melakukan pemeriksaan secara berkala terhadap keadaan gudang penyimpanan barang jaminan selain barang kantor.
- b. Menerima barang jaminan selain barang kantor dari manajer atau pemimpin cabang.
- c. Melakukan pengelompokkan barang jaminan sesuai dengan rubrik dan bulan pinjamannya serta menyusunnya sesuai dengan urutan nomor SBR, dan mengatur penyimpanannya.
- d. Merawat barang jaminan dan gudang penyimpanan agar barang jaminan baik aman.
- e. Mengeluarkan barang jaminan dari gudang penyimpanan untuk keperluan penebusan, pemeriksaan oleh agen atau keperluan lain.
- f. Melakukan pencatatan dan pengadministrasian mutasi (penambahan/pengurangan) barang jaminan yang menjadi tanggungan jawabanya.
- g. Melakukan penghitungan barang jaminan yang menjadi tanggungan jawabanya secara terprogram sehingga keakuratan saldo buku gudang dapat dipertanggung jawabkan.

7. *Customer Service Office (CSO)*

Tugas *customer service* yaitu memberikan pelayanan yang prima dan membina hubungan baik dengan nasabah. Seorang *customer service* juga harus bertanggung jawab dari awal sampai akhir pelayanan tersebut. *Customer service* juga berfungsi untuk:

- a. Penerimaan tamu dalam hal ini seorang *customer service* melayani pertanyaan-pertanyaan yang diajukan tamu serta memberikan informasi yang diinginkan selengkap mungkin secara ramah, sopan, menarik dan menyenangkan. Harus selalu memberikan perhatian, bicara dengan suara jelas serta lembut, dan memakai bahasa yang mudah dimengerti nasabah.
- b. Membina hubungan baik dengan nasabah. Sehingga merasa puas, senang dan semakin dipercaya. *Customer service* harus menyiapkan fomulir ataupun brosur untuk tamu/klien, serta ikut membantu mengisi fomulir.
- c. Memberikan berbagai informasi dan kemudahan-kemudahan kepada nasabah, juga sebagai tempat menampung berbagai macam keluhan, ataupun sebagai tempat konsultasi.

8. Penyimpanan

Tugas bagian penyimpanan adalah:

- a. Memeriksa keadaan gudang penyimpanan barang dalam rangka keamanan dan keutuhan barang jaminan.

- b. Mengeluarkan barang jaminan untuk keperluan pelunasan, pemeriksaan atasan dan lain-lain.
- c. Merawat barang jaminan dan gudang penyimpanan agar barang jaminan terjaga dengan baik dan aman.

9. *Security*

Tugas *security* adalah sebagai keamanan dan sosok yang pertama kali menyambut nasabah dan mengarahkannya, juga sebagai informasi awal. Adapun tugas dan wewenang *security* adalah:

- a. Membuka pintu jika nasabah ingin masuk dan keluar.
- b. Ikut mengawasi dan mengatur antrian nasabah.
- c. Mengambil fomulir/aplikasi transaksi apabila diminta oleh nasabah.

10. *Driver*

Tugas kerja dari *driver* adalah:

- a. Menunjang kelancaran transportasi yang diperlukan perusahaan.
- b. Mengurus dan merawat mobil agar tetap bersih dan siap pakai.
- c. Melaporkan kerusakan kendaraan agar segera dilakukan perbaikan.
- d. Bersama petugas kantor membawa uang setoran dari kantor cabang utama ke kantor unit cabang, atau sebaliknya.

11. *Office Boy* (OB)

Tugas dan tanggung jawab *Office Boy*:

- a. Membersihkan area kantor, baik didalam ruangan maupun di luar ruangan kantor.
- b. Memelihara setiap perlengkapan atau pelengkapan kantor.
- c. Merawat tanaman yang ada di area kantor.
- d. Menerima dan melaksanakan perintah atasan lainnya.

2.4 Kegiatan Usaha PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Dalam menjalankan fungsi sebagai lembaga keuangan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh memiliki produk-produk dalam menghimpun maupun menyalurkan dana pada masyarakat luas. Adapun produk tabungan dan pembiayaan yang digunakan sebagai berikut (Pegadaian_Syariah, 2018).

2.4.1 Penghimpunan Dana

1.) Tabungan Emas

Yaitu produk menghimpun dana berupa uang tabungan yang dikonversikan ke gram emas. Layanan *E-channels* pegadaian Tabungan Emas ini memberikan kemudahan bagi setiap nasabah untuk menabung emas dimana saja dan kapan saja. Bank yang berkerja sama dengan produk ini ialah Bank BRI, dan BNI. Fasilitas *E-channels* terdiri dari: ATM Bank, *Internet Banking*, dan Outlet pegadaian. Adapun keunggulan

dari tabungan emas ialah transaksi mulai dari 0,01 gram atau setara 6000-an, ordel cetak emas dapat dilakukan mulai dari kepingan 5 gram, tersedia diseluruh outlet pegadaian dapat dilayani lebih dari 4500 outlet pegadaian. Dan aman karena dikelola oleh BUMN yang berpengalaman terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan dan transparan dalam pengelolaan (Pegadaian_Syariah, 2018).

Berikutnya merupakan ketentuan tabungan emas layanan *E-channels*:

- a) Nasabah telah memiliki rekening Bank (BRI dan BNI)
- b) Layanan transaksi pembelian mulia pukul 05,00 s/d 22,00 WIB
- c) Layanan *ATM/Internet Banking* dikenakan biaya administrasi sebesar Rp10.000, dan membayar biaya pengelolaan rekening Rp30.000/tahun (dapat diperpanjang)

2.) MPO (*Multi Payment Online*)

Yaitu produk himpunan dana berupa *vhanneling* dengan layanan berupa pembayaran listrik, pembelian pulsa, dll.

2.4.2 Penyaluran Dana

1.) *Rahn*

Yaitu produk gadai barang jaminan untuk memperoleh uang pinjaman. Anggunan dapat berupa perhiasan emas, berlian, mobil motor, Hp, elektronik, dll.

Kemudian yang dapat diperoleh (Pegadaian_Syariah, 2018).

1. Proses cepat hanya 15 menit.
2. Dapat diperpanjang atau menyicil pokok pinjaman.
3. Tidak perlu buka rekening.
4. Bebas biaya pemeliharaan rekening dan materai.
5. Online diseluruh kantor cabang syariah.
6. Gadai dapat diperpanjang berkali-kali.
7. Pinjaman sampai 500 juta.

Adapun persyaratan gadai (*Rahn*) ialah:

1. Membawa bukti indentitas diri (KTP/SIM/fasspor)
2. Menggisi fomulir permintaan pinjaman
3. Menyerahkan barang jaminan.

Ilustrasi gadai:

Pada tanggal 01 Desember 2018 buk Dewi mengadaikan emas 10 gram LM.

- Taksiran harga emas buk Dewi Rp4.429.090

- Pinjaman yang dapat diberikan Rp4.100.000

Bila dilunasi pada tanggal 1 sampai dengan 10 Desember 2014 (10 hari): maka biaya titipan (*ujroh*) adalah sebesar $0.71 \% \times \text{Rp}4.429.090 = \text{Rp}3.450$

Bila tidak dapat melunasi pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan membayar biaya titipan (*ujroh*) saja (Pegadaian_Syariah, 2018).

2.) Arrum Emas

Yaitu terdapat produk Mulia (*Murabahah* Logam Mulia) untuk investasi abadi, penjualan emas batangan oleh pegadaian kepada masyarakat dengan cara tunai ataupun dengan pembayaran pola angsuran dalam jangka waktu tertentu. Terdiri dari dua bentuk yaitu Mulia Angsuran Individu dan Mulia Arisan (Pegadaian_Syariah, 2018).

Tabel 2.1
Persyaratan Mulia Angsuran Individu dan Mulia Arisan

Syarat	Mulia angsuran	Mulia arisan
	individu	
Jumlah peserta	1 orang	Minimal 6 orang
Identitas diri	KTP/SIM/fasspor	KTP/SIM/fasspor
Uang muka	20% dari harga	15% atau 10%
Pengambilan barang	Setelah lunas	Setiap bulan dapat 1 emas

Sumber: Pegadaian_Syariah, 2018

Contoh perhitungan pembelian Mulia secara cicilan harga LM pecahan 10 gram Rp5.106.500

Rencana pembelian 10 gram sebanyak 1 keping dicicil selama 6 bulan.

Perhitungan:

- Harga emas Rp5.106.500
- Uang muka Rp980.000

Sisa angsuran harus dicicil

Angsuran perbulan = $\text{Rp}4.126.500/6 = \text{Rp}687.750$

Harga tersebut di atas hanya simulasi, sesuai dengan harga emas pada saat transaksi. Keuntungan dari Arisan Mulia adalah memudahkan masyarakat dalam memiliki Logam Mulia, alternatif lain dalam pola Arisan di masyarakat, dan memasyarakatkan emas sebagai sarana investasi.

Persyaratan Mulia Arisan:

1. Satu kelompok terdiri minimal 6 orang dan maksimal 36 orang.
2. Menyerahkan fotocopy KTP dan uang muka sebesar 15 persen saat akad.
3. Kenaikan harga emas tidak akan berpengaruh selama periode angsuran.

Ilustrasi penghitungan emas secara arisan emas:

Kelompok Arisan Emas A ikut program Arisan Emas dengan dengan jumlah peserta 6 dan keping yang dipilih 10 gram.

Maka:

Uang muka (15%)	Rp735.000
Angsuran perbulan	Rp744.000

Adapun anggota Arisan akan memperoleh setiap bulannya sebesar satu keping emas 10 gram. Harga di atas hanya simulasi, dapat berubah sewaktu-waktu tergantung harga emas pada saat akad.

3.) Arrum Haji

Yaitu produk menyalurkan dana kepada nasabah yang ingin memperoleh porsi Haji.

- a. Persyaratan ringan hanya menyerahkan fotocopy KTP dan jaminan emas serta SABPIH.
- b. Biaya (*mu'nah*) dan *kafalah* terjangkau.
- c. Emas dan SABPIH aman simpan di pegadaian.
- d. Akad Arrum Haji sekaligus buka Tabungan Haji dan langsung dapat porsi Haji.

4.) Arrum BPKB

Yaitu skim pinjaman yang berprinsip syariah bagi pengusaha mikro kecil dengan jaminan BPKB, dan biaya titipan yang ringan setara 1 persen perbulan. Keuntungan dari arrum BPKB ialah cepat prosesnya, diproses dengan mudah, dan diberikan layanan yang profesional. Untuk mendapatkan pembiayaan nasabah harus melengkapi persyaratan pinjaman sebagai berikut (pegadaian_Syariah, 2018).

1. Fotocopy KTP suami/istri, KK, STNK, BPKB
2. Rek listrik bulan terakhir

3. Surat keterangan usaha
4. Cek fisik dari samsat
5. Foto suami istri (3×4)
6. Semua rangkap 2

Ketentuannya:

1. Usaha layak dan bersedia disurvei
2. Tempat tinggal milik sendiri
3. Pinjaman sampai dengan 150 juta
4. Kendaraan sendiri/anak/istri
5. Jangka waktu maksimal 36 bulan
6. Plat kendaraan Aceh (BL)
7. Motor 5 tahun terakhir, mobil 10 tahun

5.) *Rahn Tasjily* Tanah

Yaitu skim pinjaman yang berprinsip syariah bagi pengusaha mikro kecil dengan jaminan Sertifikat Tanah, dan biaya titipan yang ringan setara 1 persen perbulan. Keuntungan dari Sertifikat Tanah ialah cepat prosesnya, diproses dengan mudah, dan diberikan layanan yang profesional. Untuk mendapatkan pembiayaan nasabah harus melengkapi persyaratan pinjaman sebagai berikut: (pegadaian_Syariah, 2018).

- a. Fotocopy KTP suami/istri, KK
- b. Rek listrik bulan terakhir
- c. Fotocopy buku nikah, PBB, NPWP
- d. Surat keterangan usaha yang sudah berjalan 1 tahun

- e. Foto suami/istri (3×4)
- f. Sertifikat tanah atas nama sendiri
- g. Semua rangkap 2

Ketentuannya:

- a. Usaha layak dan bersedia disurvei
- b. Tempat tinggal milik sendiri
- c. Jasa simpan hanya 1% perbulan
- d. Maksimal pinjaman 200 juta
- e. Jangka waktu maksimal 60 bulan

6.) AMANAH

Yaitu produk penyaluran pinjaman untuk pembelian kendaraan bermotor bagi karyawan dan pengusaha kecil, program Amanah merupakan pembiayaan berprinsip syariah untuk melayani karyawan serta pengusaha kecil yang ingin memiliki kendaraan bermotor idaman. Keunggulan dari produk ialah cepat prosesnya, prosesnya yang mudah dan pemberian layanan yang profesional. Fitur dari produk amanah yaitu dapat digunakan untuk membeli kendaraan baru dan bekas baik mobil maupun sepeda motor. Jangka waktu mulai 1 tahun s/d 5 tahun, jasa hanya 1 persen/bulan (pegadaian_syariah, 2018).

Persyaratan produk Amanah:

- a. Fotocopy KTP, KK, surat nikah
- b. Memiliki tempat tinggal tetap
- c. Fotocopy SK pegadaian pegawai

Bagi karyawan tetap masa kerja minimal 2 tahun, usia minimal bagi karyawan ialah 21 tahun atau sisa masa kerja 1 tahun sebelum pensiun, usia saat jatuh tempo maksimal 70 tahun baik bagi karyawan maupun pengusaha, kendaraan digunakan di wilayah pemohon, dan bagi pengusaha harus memiliki usaha produktif yang sah dan berjalan minimal 1 tahun.

Keunggulan:

- a. Proses transaksi berprinsip syariah yang adil dan menerangkan sesuai fatwa MUI 92/DSN-MUI/2014.
- b. Pelayanan lebih dari 1000 outlet pegadaian diseluruh Indonesia.
- c. Pembiayaan dengan uang muka terjangkau.
- d. Pembiayaan berjangka waktu fleksibel mulai dari 12, 18, 24, 36, 48, dan 60 bulan.
- e. Pegadaian syariah mengenakan biaya pemeliharaan (*mu'nah*) yang kompetitif terhadap taksiran.
- f. Prosedur pelayanan sederhana, cepat dan mudah.

Ilustrasi pembiayaan Amanah dapat di lihat pada contoh berikut: Dewi mengaju pembiayaan Amanah di pegadaian sebesar Rp10.000.000 selama 2 tahun dengan harga OTR kendaraan. Rp15.250.000 Dengan uang muka yang disepakati Dewi adalah sebesar Rp5.250.000

Perhitungan:

Harga OTR sepeda motor	Rp15.250.000
DP Dewi (minimal 30%)	<u>Rp5.250.000</u>

Pembiayaan pegadaian	Rp10.000.000
Angsuran/bulan	
Angsuran pokok	Rp416.700
Jasa	Rp100.000
Total	<u>Rp516.7000</u>

2.5 Keadaan Personalia PT.Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh memiliki beberapa bidang yaitu (pegadaian_syariah, 2018).

1. Pemimpin cabang terdiri dari 1 (satu orang), pemimpin cabang merupakan jabatan tertinggi dan memiliki tugas untuk merencanakan, menyelenggarakan, dan mengendalikan seluruh kegiatan operasional, administrasi, dan keuangan usaha.
2. Asisten Manajer Operasional terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, Asmen Operasional berada langsung di bawah pemimpin cabang.
3. Analis, berada langsung di bawah pemimpin cabang atau sejajar dengan Asisten Manajer Operasional.
4. Penaksir Muda terdiri dari 1 (satu) orang karyawan berada di bawah bagian Asmen Operasional.
5. Penaksir Madya terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, penaksir madya berada di bawah bagian analis sejajar dengan bagian penaksir muda.

6. Staf Galery terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, Staf Galery berada di bawah bagian penaksir muda.
7. Penyimpanan terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, sejajar dengan Staf Galery.
8. CSO terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, CSO berada dibawah bagian penaksir muda berada di bawah staf galery.
9. Kasir terdiri dari 1 (satu) orang karyawan, kasir berada di bawah bagian penaksir muda sejajar dengan bagian staf galery dan bagian CSO.
10. *Driver* terdiri dari 1 (satu) orang, bertugas untuk membantu karyawan dalam hal transportasi.
11. *Security* terdiri dari 5 (lima) karyawan.
12. OB (*office Boy*) terdiri dari 1 (satu) orang, bertugas untuk membersihkan dan merapikan kantor.

Karyawan dan karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh mempunyai *background* pendidikan yang berbeda-beda, mulai dari SMA/ sederajat, dan strata satu (SI).

Berikut merupakan karakteristik karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh. **ANIRY**

Tabel 2.2
Karakteristik Karyawan PT. Pegadaian Syariah
Cabang Banda Aceh

No	Jabatan	Pendidikan
1	Pemimpin Cabang	S1
2	Asmen Operasional	S1
3	Analisis	S1
4	Penaksir Muda	S1
5	Penaksir Madya	S1
6	Staf Galery	D3
7	Penyimpanan	SMA
8	Kasir	S1
9	CSO	D3
10	Driver	D3
11	OB	SMA
12	Security	SMA

Sumber: PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Tabel 2.3

**Tingkat Jabatan Karyawan pada PT. Pegadaian Syariah
Cabang Banda Aceh**

No	Jabatan Karyawan	Jumlah Karyawan
1	Pemimpin Cabang	1
2	Asmen Operasional	1
3	Analisis	1
4	Penaksir	2
5	Staf Galery	1
6	Penyimpanan	1
7	Kasir	1
8	CSO	1
9	Driver	1
10	OB	1
11	Security	5
	Jumlah Total	16

Sumber: PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Untuk melaksanakan pelayanan dengan prinsip syariah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh telah melibatkan 16 karyawan yang terdiri dari berbagai tingkat pendidikan. Dilihat dari pendidikan terakhir karyawan PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh sebagian besar S1 sebanyak 7 orang, berikut gambaran tingkat pendidikan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh:

Tabel 2.4
Tingkat Pendidikan Karyawan PT. Pegadaian Syariah
Cabang Banda Aceh

No	Pendidikan	Jumlah karyawan
1	S1	6
2	D-III	3
3	SMA	7
	Jumlah Total	16

Sumber: PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.³



³ Wawancara dengan, M. Raul Putra, pada bagian mikro PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

BAB III

HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK

3.1 Kegiatan Kerja Praktik

Waktu pelaksanaan kerja praktik dilaksanakan penulis lebih kurang satu bulan atau 30 hari kerja yaitu dari tanggal 13 September-24 Oktober 2018. Hal tersebut merupakan sebuah kesempatan yang sangat bermanfaat bagi Penulis untuk memperdalam pengalaman sebelum terjun ke dunia kerja sesungguhnya.

Melalui program ini akan ditemui hal-hal baru yang belum pernah dijumpai diperkuliahan, hal tersebut tentunya akan menuntut untuk perkembangan wawasan diri sendiri agar lebih siap sebelum masuk dunia kerja. Penulis mendapatkan pengalaman yang sangat berharga dan dapat langsung mempraktikkan ilmu yang didapat dibangku perkuliahan. Hal tersebut tidak lepas dari bimbingan pemimpin, karyawan-karyawan dari pihak instansi. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, penulis ditetapkan dibagian *Customer Service* dan bagian *marketing*. Adapun kegiatan yang penulis lakukan selama kerja praktik antara lain:

3.1.1 Bagian *Customer Service*

Secara umum bagian kegiatan penulis selama Kerja Praktik satu bulan penulis diminta untuk membantu kinerja PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh. Selama khusus kegiatan yang penulis

laksanakan adalah menyangkut pekerjaan bidang *Customer Service*.

Berikut beberapa kegiatan yang penulis laksanakan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

- a. Membantu nasabah untuk mengisi formulir permintaan pinjaman syariah/gadai barang.
- b. Menjawab pertanyaan nasabah mengenai sistem gadai barang.
- c. Membantu nasabah untuk mengisi fomulir permintaan pinjaman syariah/gadai barang.
- d. Menjawab pertanyan-pertanyaan dari nasabah.
- e. Membantu nasabah mengisi fomulir tabungan emas.
- f. Menjawab pertanyaan nasabah mengenai sistem tabungan emas, dan lain-lain.
- g. Membantu nasabah untuk mengisi fomulir permintaan pinjaman syariah.
- h. Menjawab pertanyaan nasabah mengenai sistem gadai barang.

3.1.2 Bagian Marketing

Secara umum bagian kegiatan penulis selama Kerja Praktik satu bulan penulis diminta untuk membantu kinerja PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh. Selama khusus kegiatan yang penulis laksanakan adalah menyangkut pekerjaan bidang *Marketing*.

Berikut kegiatan yang di laksanakan oleh si penulis selama melakukan Kerja Praktik Khususnya di bagian Asisten Manajer penjualan pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

- a) Membuat promosi di kampus UNSYIAH berserta mendirikan stan.
- b) Mengenalkan dan menunjukkan identitas diri kepada nasabah.
- c) Membagi prosur kepada nasabah.
- d) Menjelaskan isi brosur kepada nasabah.
- e) Mendatangi nasabah satu persatu dan menjelaskan produk pembelian logam mulia secara cicilan.
- f) Menjelaskan produk tabungan emas, produk gadai, dan produk *rahn tasjily*.
- g) Mengajak masyarakat untuk menjadi nasabah dipegadaian .
- h) Membantu pihak PT. Pegadaian untuk menyukseskan acara seminar Arrum Haji.

3.2 Bidang Kerja praktik

Selama penulis melakukan kegiatan kerja praktik pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, penulis ditetapkan dibagian *Customer Service* dan *Marketing*. Kegiatan yang dilakukan pada bagian ini mudah dilakukan, seperti pada saat pengisian fomulir nasabah diperlukan ketelitian dan kecematan agar tidak terjadi kesalahan dalam mengisi data yang diperlukan. Dan juga pada saat mendatangi/mengunjungi nasabah untuk

menjelaskan produk merupakan kegiatan yang lumayan sulit karena harus berhubungan dengan nasabah yang memiliki karakter yang berbeda-beda dalam menanggapi apa yang penulis jelaskan.

3.2.1 Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Risiko biasa didefinisikan sebagai suatu kejadian yang memungkinkan terjadinya kerugian. Risiko dapat dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk (kerugian) yang tidak diinginkan, atau tidak terduga. Sehingga dibutuhkan manajemen risiko untuk meminimalisir adanya akibat buruk (kerugian) yang tidak diinginkan, atau tidak terduga tersebut.

Risiko pembiayaan merupakan suatu bentuk ketidakmampuan suatu perusahaan, institusi, lembaga maupun pribadi yakni dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang berlaku. Risiko yang terjadi dari

peminjaman adalah peminjaman yang tertunda atau ketidakmampuan peminjam dalam membayar kewajiban yang telah dibebankan. Sehingga diperlukan manajemen risiko yang efektif dalam keseluruhan proses pembiayaan untuk meminimalisir risiko pembiayaan tersebut (Sudarsih, 2016).

Dilihat dari keterangan di atas dapat dijelaskan bahwa penulis menyusun laporan ini yaitu untuk memaparkan mengenai

manajemen risiko yang diterapkan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh dalam mengatur serta mengendalikan risiko terhadap pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah.

Pada laporan ini penulis akan membahas tentang jaminan berupa Sertifikat Tanah yang diberikan oleh nasabah dalam mengambil pembiayaan usaha mikro pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh. Besarnya jumlah pembiayaan yang diambil tergantung pada besarnya nilai jaminan Sertifikat Tanah atau nilai dari usaha yang diberikan oleh nasabah.

Risiko pembiayaan merupakan bentuk risiko pembayaran yang muncul pada saat satu pihak bersepakat untuk membayar sejumlah uang, risiko pembiayaan adalah tidak terbayarnya kembali bagian si pembeli pinjaman oleh pihak pengusaha ketika jatuh tempo. Masalah ini bisa muncul akibat adanya kesenjangan informasi, dimana mereka tidak mendapatkan informasi yang memadai tentang *profil* perusahaan yang sesungguhnya.

Aktivitas gadai sudah tidak lagi bersifat perorangan, namun sudah berupa lembaga keuangan formal yang telah diakui oleh pemerintah. Mengenai fungsi dari lembaga pegadaian tersebut tentu sudah sangat jauh berbeda, yaitu bukan lagi bersifat sosial, namun sudah bersifat komersial. Lahirnya pegadaian syariah diharapkan dapat menjawab kebutuhan masyarakat beragama Islam.

3.2.1.1 Identifikasi Risiko Pembiayaan

Identifikasi risiko dilakukan dengan menganalisa karakteristik risiko yang melekat pada aktivitas dari produk pembiayaan itu sendiri serta kegiatan usahanya, yaitu dengan melakukan pengidentifikasian terhadap risiko-risiko yang mungkin terjadi pada pembiayaan. Misalnya risiko yang terkait dengan pembayarannya yaitu risiko yang terjadi apabila nasabah tidak membayar penuh atau sebagian dari uang muka, sebagaimana yang telah direncanakan dalam kontrak pembiayaan (Maulana, 2014:170).

Pembiayaan usaha mikro jaminan Sertifikat Tanah atau *Rahn Tasjily* Tanah adalah skim pinjaman berprinsip syariah bagi pengusaha mikro kecil dengan jaminan Sertifikat Tanah, dan biaya titipan yang ringan setara 1% perbulan. Untuk pengambilan pembiayaan terlebih dahulu nasabah harus memenuhi persyaratan pinjaman sebagai berikut:(Pegadaian_Syariah, 2017).

1. Menyerahkan foto kopy KTP Suami/istri, kk
2. Rekening listrik bulan terakhir/fotocopy buku nikah
3. Surat keterangan usaha
4. Fotocopy PBB, foto suami istri (3×4)
5. Fotocopy izin mendirikan bangunan
6. Sertifikat atas nama sendiri
7. Fotocopy NPWP
8. Semua rangkap dua

Ketentuannya:

1. Usaha layak dan bersedia di *survey*
2. Tempat tinggal milik sendiri
3. Maksimal pinjaman 200 juta
4. Jangka waktu maksimal 60 bulan

Untuk pengidentifikasian risiko pembiayaan Sertifikat Tanah langkah pertama yang dilakukan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh ialah memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan yang diberikan oleh nasabah, setelah persyaratan permohonan yang diberikan oleh nasabah, maka pihak pegadaian tepatnya bagian mikro melakukan *survey* terhadap usaha nasabah, usaha minimal telah berjalan satu tahun, dan merupakan milik sendiri, hal ini dapat di *survey* dari surat keterangan usaha yang diberikan oleh nasabah kepada pihak pegadaian.

Usaha-usaha yang akan dibiayai dari pinjaman gadai syariah adalah usaha-usaha yang tidak dilarang dalam agama Islam. Untuk menyakini tidak ada penyimpangan terhadap ketentuan syariah diperlukan adanya suatu dewan pengawas yang lazimnya disebut Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang selalu memonitor kegiatan perusahaan. Oleh karena itu organisasi perusahaan gadai syariah sangat unik karena harus melibatkan unsur ulama yang cukup dikenal oleh masyarakat setempat (Sutedi, 2011:90).

Setelah usaha nasabah dianggap layak dan memenuhi kriteria, maka pihak pegadaian dapat memberikan pinjaman kepada nasabah

yang bersangkutan, besarnya pinjaman akan disesuaikan dengan nilai jaminan atau nilai dari usaha yang diberikan oleh nasabah. Jaminan yang diserahkan ialah berupa dokumen kepemilikan Sertifikat Tanah yang merupakan atas nama sendiri. Jaminan ini perlu diidentifikasi karena jaminan merupakan salah satu hal yang paling penting agar nasabah mau melunasi angsuran terhadap jaminan yang diterimanya.

Berikut ini merupakan contoh simulasi jaminan Sertifikat Tanah. Seseorang nasabah memiliki sehektar tanah, mengajukan pinjaman dengan taksiran Rp72.000.000 pinjaman Rp50.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun. Maka angsuran perbulan yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

Tanah Harga = Rp72.000.000

Pinjaman = 50.000.000 36 bulan

Angsuran pokok + Munah:

$50.000.000 : 36 + 0,70 \% \times 72.000.000$

= 1.388.888 + 504.000

= 1.892.888

Jasa 1 % Rp. 50,000,000 = Rp500,000

ADM = Rp70.000

Dengan adanya pengidentifikasian risiko, maka pihak pegadaian dapat mengetahui seberapa besar risiko yang mungkin dapat terjadi, karena dari hasil pemantauan terhadap persyaratan permohonan, jaminan Sertifikat Tanah yang diberikan dan juga dari kelayakan usaha nasabah pihak pegadaian akan melihat seberapa

besar potensi risiko gagal bayar yang mungkin bisa akan terjadi yaitu dilihat dari seberapa besar pendapatan yang diperoleh nasabah dalam usaha mikro yang dijalankan, semakin berkembang usaha nasabah maka akan semakin minim terjadinya risiko gagal bayar tersebut.⁴

Pegadaian perlu mempertimbangkan faktor yang dapat mempengaruhi tingkat risiko pembiayaan dalam melakukan identifikasi risiko, baik secara individual maupun portofolio pada waktu yang akan datang, seperti kemungkinan perubahan kondisi ekonomi serta penilaian risiko dalam kondisi tertekan.

3.2.1.2 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah, pihak pegadaian menganalisa secara detail berkas pengajuan pembiayaan dari calon nasabah. Analisa pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi pegadaian syariah untuk menyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah (Ismail, 2011:120).

Tidak berbeda halnya dengan pegadaian syariah, sebelum pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh juga berorientasi terhadap prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition*.

⁴Wawancara dengan, M. Raul Putra, pada bagian mikro PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

1) *Character*

PT. Pegadaian Syariah melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya. Cara yang dilakukan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh untuk mengetahui karakter calon nasabah yaitu:

a. *BI Checking*

Bi Checking dilakukan dengan cara melihat data nasabah melalui komputer yang *online* dengan Bank Indonesia untuk mengetahui kualitas pembiayaan calon nasabah pada bank lain.

b. Informasi dari pihak lain

Jika calon nasabah belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan meneliti melalui pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah seperti tetangga, teman kerja, dan lain sebagainya.

2) *Capacity*

Analisis terhadap *Capacity* ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Ada beberapa cara yang dilakukan bank untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah, antara lain:

a. Melihat Laporan Keuangan

Laporan keuangan calon nasabah dilihat dengan membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

b. Melihat jumlah laba (*omset*) dari usaha nasabah.

c. *Survey* ke Lokasi Usaha Calon Nasabah, *survey* ini diperlukan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung.

3) *Capital*

Capital atau modal dasar yang dimiliki oleh calon nasabah yang akan disertakan dalam usahanya. Semakin besar modal yang disertakan dalam usaha tersebut, semakin menyakinkan bagi pegadaian syariah akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

4) *Collateral*

Collateral merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan, pegadaian tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi nilai agunan, dan pegadaian syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah, bila agunan merupakan barang yang diminati oleh pasar, maka pegadaian syariah yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah untuk dilelang. Hasil pelelangan

angunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.

5) *Condition*

Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dengan melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang dengan meninjau kecocokan tempat usaha dengan situasi masyarakat sekitar dan mempertimbangkan kemungkinan adanya perubahan peraturan pemerintah yang dapat menghambat operasional usaha calon nasabah (Djamil, 2012).

Tidak berbeda halnya dengan pegadaian syariah. Pegadaian syariah juga perlu mempertimbangkan dan melihat sektor usaha calon nasabah dengan melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah (Pegadaian_Syariah, 2018).

3.2.1.3 Peninjauan Angunan

Suatu perusahaan gadai hanya akan mampu bertahan dan berjalan dengan baik apabila nilai barang yang dijadikan angunan cukup kuat untuk menutup utang yang diminta oleh pemilik barang. Untuk menilai suatu barang apakah dapat menutup jumlah pinjaman tidaklah mudah. Apalagi jenis barang yang mungkin dijadikan angunan gadai sangat beraneka ragam. Belum lagi dengan kemajuan teknologi yang sangat cepat menjadikan suatu barang lebih cepat ketinggalan jaman. Untuk dapat sedikit

menyakini nilai suatu barang gadai diperlukan pengetahuan, pengalaman, dan naluri yang kuat oleh sumber daya manusia yang ada di pegadaian (Sutedi, 2011:89).

Untuk pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh angunanya berupa jaminan Sertifikat Tanah, ketentuan dari jaminan tersebut ialah sebagai berikut (Pegadaian_Syariah, 2018).

Kriteria:

A. Syarat calon *rahin*

Adapun ketentuan dari syarat calon *rahin* adalah:

1. Pengusaha mikro/kecil, yang usahanya sudah berjalan lebih dari 1 tahun, dan menjalankan usahanya secara sah secara syariah dan sah menurut peraturan perundang-undangan Republik Indonesia.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Menyesuaikan dengan ketentuan Arrum BPKB.
 - b. Pelaksanaan telah memiliki kemampuan untuk melakukan analisa dengan kriteria tersebut.
2. Petani yang telah memiliki tanah atau tanah dan bangunan serta melakukan kegiatan pertanian minimal dua tahun dan memperoleh penghasilan rutin secara harian mingguan atau bulanan, dari hasil pertanian/pertenakan.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Pelaksanaan belum memiliki kemampuan melakukan analisa terhadap petani.

3. Memiliki tempat tinggal tetap.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Memudahkan pemantauan pembiayaan.
4. Tempat usaha /lokasi pertanian calon *rahin* dapat terpantau oleh tim mikro atau petugas administrasi mikro.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Memudahkan pemantauan pembiayaan.
 - b. Penentuan jarak lokasi usaha tidak distate secara tegas (misalnya 15 km) agar produk lebih fleksibel.

B. Persyaratan dokumen calon *rahin*:

1. Fotocopy KTP/SIM/Passport calon *rahin* dan istri/suami (apabila sudah menikah).
 - Dasar pertimbangan
 - a. Yang melakukan penandatanganan akad adalah suami dan istri.
 - b. Tujuannya agar menghindari sengketa keluarga.
2. Fotocopy Kartu Keluarga.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Memastikan kebenaran KTP dan kebenaran status penanda tangan akad.
3. Fotocopy akta/buku nikah/perjanjian kawin/surat cerai (apabila telah menikah /bercerai).
 - Dasar pertimbangan
 - a. Menghindari sengketa dan sarana untuk memastikan kebenaran status suami/istri.

4. Fotocopy pembayaran PBB tahun terakhir.
 - Dasar pertimbangan
 - a. Sarana untuk mengecek keabsahan sertifikat.
 - b. Dapat digunakan untuk melihat karakter nasabah.
5. Fotocopy NPWP pribadi untuk pinjaman di atas Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
6. Fotocopy surat keterangan usaha/tani.
7. Asli Sertifikat Tanah/rumah.

C. Persyaratan *marhun*:

1. Sertifikat yang dapat dijaminkan adalah sertifikat hak milik(SHM) atas nama *rahin*.

D. Jenis tanah yang dapat dijaminkan:

1. Tanah produktif yang tidak berada pada struktur tanah yang sulit dijangkau (seperti terdapat jurang, terbing terjal).
2. Dikelilingi rumah tinggal dalam radius minimal 5 km.
3. Status tanah tidak terblokir (menjadi jaminan pinjaman pada pihak lain).
4. Tidak dalam sengketa hukum dibuktikan dengan surat keterangan dari kecamatan/kelurahan/kepala desa/RW/RT setempat.
5. Berada didalam wilayah kerja yang terpantau oleh tim mikro.

Agunan merupakan salah satu persyaratan yang paling penting yang harus dipenuhi oleh calon nasabah dalam mengambil pinjaman pada produk *Rahn Tasjily* Tanah, besarnya pinjaman

yang dapat diberikan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh yaitu disesuaikan antara nilai angunan dan nilai usaha calon nasabah itu sendiri, dan diambil dari nilai yang terendah antara dua unsur tersebut.

Maksimal jumlah yang diberikan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh pada jaminan Sertifikat Tanah ialah sampai dengan 200 juta. Sertifikat Tanah yang dijadikan jaminan oleh calon nasabah dalam pengambilan pembiayaan harus merupakan atas nama sendiri/anak/istri. Inilah yang harus ditinjau oleh pihak pegadaian.⁵

3.2.1.4 Pengawasan Risiko Pembiayaan

Berdasarkan hasil indentifikasi risiko yang terkait bagaimana dan seberapa besar kemungkinan terjadinya risiko, maka selanjutnya akan dilakukan penilaian terhadap risiko yaitu dengan cara melakukan evaluasi secara berkala terhadap kesulitan asuransi pembiayaan, sumber data dan prosedur yang digunakan untuk menilai risiko pada pembiayaan tersebut. Kemudian melakukan penyempurnaan terhadap sistem penilaian risiko apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, transaksi, dan faktor risiko. Penilaian atau pengukuran risiko ini dilakukan untuk memperoleh gambaran efektifitas penerapan manajemen risiko (Maulana, 2014:170-171).

Pengawasan risiko dilakukan dengan cara melakukan penelitian, pengamatan, pengukuran secara cermat terhadap risiko-

⁵Wawancara dengan, M. Raul Putra, pada bagian mikro PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

risiko yang telah diidentifikasi dan melakukan tindakan koreksi apabila terdapat penyimpangan pada proses pembiayaan. Tindakan pengawasan ini merupakan penerapan fungsi pengawasan internal yang bersifat menyeluruh, dengan dilaksanakan prinsip utama pengawasan, yaitu: pertama, prinsip pencegahan dini merupakan tindakan pencegahan dini dari semua risiko yang mungkin terjadi pada pembiayaan dengan menciptakan struktur pengendalian internal yang handal, sehingga dapat mendeteksi penyimpangan dan memperkecil peluang terjadinya risiko tersebut.

Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh pengawasan terhadap risiko pembiayaan dengan jaminan Sertifikat Tanah dilakukan dengan beberapa hal, salah satunya ialah pengendalian internal oleh Assisten Manajemen Risiko, Pemimpin Cabang, dan Deputy Bisnis.⁶

Adapun pengendalian internal yang dilakukan oleh Asmen Mikro ialah melakukan kunjungan kepada nasabah minimal 1 (satu) kali setiap bulanya. Kegiatan ini dilakukan untuk memantau perkembangan usaha nasabah dan juga melihat seberapa besar kemajuan usaha yang dijalankan oleh nasabah. Karena semakin berkembang usaha nasabah semakin besar kemungkinan bagi mereka untuk membayar angsuran terhadap pembiayaan yang mereka terima dari PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

⁶ Wawancara dengan, M. Adil Irvan SE, bagian Ekonomi Mikro pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Kegiatan ini sangat rutin dilakukan oleh Asmen mikro, karena kunjungan kepada nasabah juga membuat hubungan antara nasabah dengan pihak pegadaian akan semakin membaik. Karena dengan adanya kunjungan tersebut nasabah akan merasa bahwa pihak pegadaian sangat peduli terhadap kelancaran usaha yang mereka kerjakan, ini juga merupakan salah satu bentuk keseriusan pihak pegadaian dalam menjalankan misinya yaitu mengembangkan pengusaha-pengusaha yang bergerak dibidang usaha mikro.

Adapun pengendalian internal yang dilakukan oleh pemimpin Cabang pada pembiayaan jaminan Sertifikat Tanah ini adalah melakukan sampling pemeriksaan isi berkas minimal 5 (lima) berkas setiap bulan. Hal ini dilakukan oleh Pemimpin Cabang yaitu bertujuan untuk lebih mengawasi berkas-berkas yang diserahkan oleh nasabah dalam permohonan pengajuan pembiayaan dengan jaminan Sertifikat Tanah.

Yang perlu diperhatikan dalam isi berkas ialah keaslian dari data-data nasabah, kemudian juga peninjauan ulang kelengkapan persyaratan yang ditetapkan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh kepada nasabah yang ingin melakukan pinjaman dengan jaminan Sertifikat Tanah. Karna bisa saja terjadi manipulasi data yang dilakukan oleh nasabah, misalnya adanya ketidak samaan alamat yang dicantumkan oleh nasabah dengan alamat yang tertera pada fotocopy KTP yang diserahkan oleh nasabah pada saat pengajuan permohonan, sehingga perlu

diperhatikan ulang mengenai indentitas-indentitas nasabah yang mengambil pembiayaan *Rahn Tasjly* Tanah.

Bentuk pengawasan risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah yang dilakukan oleh Asmen Mikro dan juga Pemimpin Cabang di atas diharapkan akan mampu meminimalisir risiko pembiayaan macet yang mungkin bisa saja terjadi. Karena apabila pihak-pihak tidak melakukan pengendalian internal, maka akan semakin besar peluang nasabah untuk tidak melunasi angsurannya. Hal-hal yang dilakukan oleh Asmen Mikro dan Pemimpin Cabang di atas merupakan salah satu hal yang paling penting dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan macet pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

3.2.1.5 Tahapan Penindaklanjutan Bagi Nasabah Yang Menunggak

PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh melakukan berbagai upaya dalam menjaga agar risiko yang terjadi pada pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah dapat diminimalisir, salah satu upaya yang dilakukan ialah mengontrol kelancaran angsuran nasabah-nasabah agar tidak menunggak yang mengakibatkan terhambatnya penyaluran pembiayaan untuk nasabah lainnya, serta secara periode melakukan penagihan kepada nasabah yang menunggak.

PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh mengatakan bahwa risiko yang paling sering terjadi pada pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah ialah risiko pembiayaan

macet yang sebagian besar diakibatkan oleh nasabah yang kurang atau tidak memiliki kemauan untuk membayar angsuran, selain itu terdapat risiko lain seperti nasabah meninggal dunia.

Apabila telah terjadi penunggakan nasabah atau angsuran pembiayaan Sertifikat Tanah maka tahap-tahap yang dilakukan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh sebagai berikut:⁷

1. Hal yang pertama adalah memberikan surat peringatan ketika nasabah sudah menunggak angsuran selama 2 bulan.
2. Terdapat 3 kali pemberian surat peringatan kepada nasabah.
3. Surat peringatan pertama diberikan setelah nasabah setelah menunggak 2 bulan setelah melewati tanggal jatuh tempo.
4. Surat peringatan kedua diberikan setelah 7 hari sejak pemberian surat peringatan pertama.
5. Surat peringatan ketiga diberikan setelah 7 hari surat peringatan kedua. Surat peringatan tersebut dikirimkan dengan pos.
6. Bila pengiriman surat peringatan setelah 3 kali namun nasabah belum juga membayar angsuran, maka dilakukan upaya persuasif kepada nasabah untuk menjelaskan bahwa PT. Pegadaian Syariah Cabang

⁷ Wawancara dengan, Apriandes, S.Kem, Asmen Mikro pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh.

Banda Aceh mempunyai hak untuk eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk melakukan eksekusi barang jaminan.

Sistem pengukuran risiko pembiayaan setidaknya memperhatikan beberapa hal, yaitu: pertama, karakteristik setiap jenis transaksi yang terekspos risiko pembiayaan. Kedua, kondisi keuangan nasabah serta persyaratan dalam perjanjian pembiayaan. Ketiga, aspek jaminan, agunan dan atau garansi. Keempat, potensi terjadinya gagal bayar baik berdasarkan pada hasil penilaian pendekatan standar maupun hasil penilaian pendekatan yang menggunakan proses pemeringkatan yang dilakukan secara internal, dan kelima, kemampuan untuk menyerap potensi kegagalan.

3.3 Teori Yang Berkaitan

3.3.1 Definisi Manajemen Risiko

Menurut PBI no.13/25/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi BUS dan UUS. Risiko adalah potensi kerugian adalah kerugian yang terjadi sebagai konsekuensi langsung atau tidak langsung dari kejadian risiko. Risiko itu bisa berbentuk finansial atau non finansial. Dari uraian tersebut, dapat didefinisikan bahwa pegadaian syariah adalah lembaga bisnis yang tidak saja bisa menghasilkan laba untuk dibagikan kepada nasabahnya, tetapi juga bisa mengalami kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.

Risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada pegadaian sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Istilah risiko pembiayaan digunakan sesuai PBI manajemen risiko untuk perbangan syariah yang berlaku. Syariah membedakan antara dua jenis gagal bayar, yaitu sebagai berikut: pertama, yang mampu (gagal bayar sengaja), dan kedua gagal bayar karna bangkrut yaitu tidak mampu membayar kembali utangnya karena alasan-alasan yang diakui syariah (Rustam, 2013: 55).

3.3.2 Manfaat Manajemen Risiko

Dengan diterapkannya manajemen risiko disuatu perusahaan ada beberapa manfaat yang akan diperoleh, yaitu(Fahmi, 2014: 3).

- a. Perusahaan memiliki ukuran kuat sebagai pijakan dalam mengambil setiap keputusan, sehingga para manejer menjadi lebih berhati-hati (*prudent*) dan selalu menempatkan ukuran-ukuran dalam berbagai keputusan.
- b. Mampu memberi arahan bagi suatu perusahaan dalam melihat pengaruh-pengaruh yang mungkin timbul baik secara jangka pendek atau jangka panjang.
- c. Mendorong para manajer dalam mengambil keputusan untuk selalu menghindari risiko dan menghindari pengaruh terjadinya kerugian khususnya kerugian dari segi *finansial*.
- d. Memungkinkan perusahaan dalam memperoleh risiko kerugian yang minimum.

- e. Dengan adanya konsep manajemen risiko (*risiko kerugian yang minimum*).
- f. Dengan adanya konsep manajemen risiko (risk manajemen concept) yang dirancang secara detail maka artinya perusahaan telah membangun arah dan mekanisme secara *sustainable* (berkelanjutan).

3.3.3 Tujuan Produk Pembiayaan Usaha Mikro

Usaha mikro adalah usaha yang bersifat menghasilkan pendapatan dan dilakukan oleh rakyat miskin atau mendekati miskin. Sedangkan pengusaha mikro adalah orang yang berusaha dibidang usaha mikro Rp10 juta (tidak termasuk tanah dan bangunan), tenaga kerja tidak lebih dari lima orang dan sebagian besar menggunakan anggota keluarga/kerabat atau tetangga, pemiliknya bertindak secara naluri/alamiah dengan mengendalikan insting dan pengalaman sehari-hari.

Adapun tujuan dari pembiayaan usaha mikro sebagai berikut:

1. Memaksimalkan laba.
2. Meminimalisasikan risiko kekurangan modal pada suatu usaha.
3. Pendayagunaan sumber daya ekonomi.
4. Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minus dana.

Tujuan dari pembiayaan ini dalam lingkup luas terbagi menjadi dua, yaitu: pertama, *profitability* yang merupakan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa

keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Kedua, *safety* yaitu keamanan dari prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa harus benar-benar terjamin pengembalianya sehingga keuntungan yang diharapkan benar-benar tercapai(Rivai, dan Arifin, 2010:2017).

3.3.4 Konsep *Rahn*

a. Pengertian dan Dasar Hukum *Rahn*

Gadai dalam fiqih disebut *Rahn*, yang menurut bahasa adalah tetap, kekal, dan jaminan. Menurut beberapa mazhab, *Rahn* berarti perjanjian penyerahan harta oleh pemiliknya dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Penyerahan jaminan tersebut tidak harus bersifat *actual* (berwujud), namun yang terlebih penting penyerahan itu bersifat legal misalnya berupa penyerahan sertifikat atau surat bukti kepemilikan yang sah suatu harta jaminan.

Adapun landasan hukum gadai terdapat pada Qs. Al-Baqarah: (2): 283 (Al-Qur'an dan Terjemahan, 2002).

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ ۖ وَمَا بَدُّوا كَاتِبًا ۖ فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۚ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا ۖ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ ۚ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang*

dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya, dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Kemudian landasan hukum juga terdapat hadits yang diriwayatkan oleh HR. Bukhari dan Muslim R.A. berkata, Rasulullah Saw bersabda: (Rahmat, 2001: 161)

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ (رواه البخاري و مسلم)

Artinya: “*Dari Aisyah r.a bahwa Rasulullah SAW. pernah membeli makanan dengan menggadaikan baju besi.*”

Landasan tentang pegadaian juga di atur pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yakni No. 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 juni 2002, kemudian juga terdapat landasan yuridis pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang menyatakan bahwa Hak Tanggunga adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain: Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan

Selain hak-hak atas tanah diatas, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan dan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemerian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan

eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sebelum dilakukan pengikatan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan, maka berhak membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Namun APHT tidak dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan akan batal demi hukum.

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan

atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjuala melalui pelelangan umum dapat dihindarkan dengan pelunasan utang beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

b. Rukun dan Syarat *Rahn*

Adapun Rukun dan Syarat *Rahn*:

- a. *Rahin* (yang mengadaikan)
Yaitu orang telah dewasa/baligh, bisa dipercaya dan memiliki barang yang akan digunakan, maupun bebas.
- b. *Murtahin* (yang menerima gadai)
Orang bank atau lembaga yang dipercaya oleh *rahin* untuk mendapatkan modal dengan jaminan barang (gadai)
- c. *Marhun/Rahn* (barang yang mengadaikan)
Barang yang digunakan *rahn* untuk dijadikan jaminan dalam mendapatkan uang

d. *Marhun Bin/Rahn* (syarat utang)

Sejumlah dana yang diberikan *murtahin* kepada *rahin* atas dasar besarnya taksiran *marhun*

e. *Siqhat* (ijab dan qabul/akad)

Yaitu kesepakatan antara *rahin* dan *murtahin* dalam melakukan transaksi gadai.

c. Objek *Rahn*

Pemberian gadai syariah dapat memberikan ketentraman bagi masyarakat, sumber dana perum pegadaian berasal dari sumber yang sesuai dengan syariah, proses gadai berlandaskan prinsip syariah, serta didukung oleh petugas-petugas dan outlet dengan nuansa Islami sehingga lebih Syar'i dan menentramkan.

Bahwa praktik pegadaian syariah, dalam hal barang yang digadaikan seperti pada *marketing paper* adalah barang bergerak, berupa: emas dan berlian, mobil dan motor, serta barang elektronik dan alat rumah tangga. Namun, realisasinya hanya berupa barang emas dan berlian saja yang dapat diterima seseorang jadi nasabah.

Menurut ulama Syafi'iyah barang yang dapat dijadikan jaminan ialah semua barang yang dapat dijual belikan, dengan syarat:

- a. Barang yang mau dijadikan barang jaminan itu, berupa barang berwujud di depan mata, karena barang nyata itu dapat diserahterima secara langsung.

- b. Barang yang mau dijadikan barang jaminan tersebut menjadi milik, karena sebelum tetap barang tersebut tidak dapat digadaikan.
- c. Barang yang mau dijadikan jaminan itu, harus berstatus piutang bagi yang menerima gadai.

Menurut para pakar fiqh, barang jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut: (Sutedi, 2011:105-106).

- a. Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utangnya.
- b. Barang jaminan itu bernilai harta dan boleh dimanfaatkan (halal).
- c. Barang jaminan itu jelas dan tertentu.
- d. Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang.
- e. Barang jaminan itu tidak terkaid dengan hak orang lain.
- f. Barang jaminan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat.
- g. Barang jaminan itu boleh diserahkan, baik materinya maupun manfaatnya.

3.4 Evaluasi Kerja Praktik

Selama penulis melakukan kegiatan kerja praktik di PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, penulis banyak membantu melakukan kegiatan yang sudah dijelaskan di atas. Menurut penulis dengan adanya kerja praktik ini penulis mengetahui bagaimana pelaksanaan pengajuan gadai pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh, dan menambah wawasan serta pengalaman baru

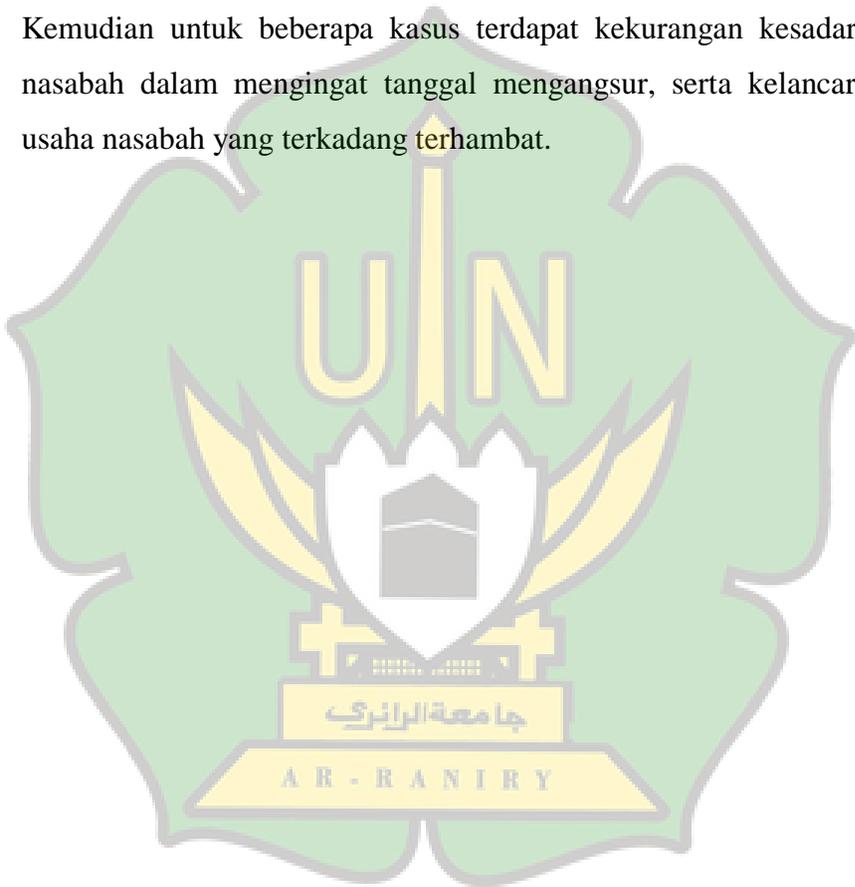
untuk memahami praktik kerja yang ada didalam dunia lembaga keuangan. Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan selama kerja praktik pelaksanaan “Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh” penulis banyak menemukan keunggulan di PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh seperti banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman dalam bentuk Sertifikat Tanah, karena produk yang baru sehingga nasabah banyak yang berminat, dan tentunya ada dampak risiko terhadap pegadaian maupun nasabah. Keunggulan yang lain seperti tertibnya jam masuk karyawan, keramahan pegawainya pada saat melayani nasabah, kerja sama tim tanggung jawab dan komunikasi yang baik.

Berdasarkan hasil uraian pada pembahasan diketahui bahwa terdapat berbagai upaya yang dilakukan oleh PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh dalam mengelola risiko pada pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah. Banyak hal yang harus diperhatikan salah satunya ialah, persyaratan pengajuan permohonan, kemudian pada jaminan yang ditinjau ialah tempat lokasi tanah dan kepemilikan dari tanah tersebut.

Sampai sejauh ini pengelolaan terhadap risiko terus saja dilakukan guna untuk meminimalisir risiko-risiko yang mungkin bisa saja terjadi. Namun demikian, PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh tentu saja memiliki kendala atau hambatan dalam

menyalurkan pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah.

Salah satu kesulitan yang terdapat pada *Rahn Tasjily* Tanah ialah kelengkapan persyaratan yang diwajibkan kepada nasabah terkadang tidak dapat dipenuhi oleh nasabah yang bersangkutan. Kemudian untuk beberapa kasus terdapat kekurangan kesadaran nasabah dalam mengingat tanggal mengangsur, serta kelancaran usaha nasabah yang terkadang terhambat.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil Laporan Kerja Praktik yang telah dibahas sebelumnya maka dapat disimpulkan:

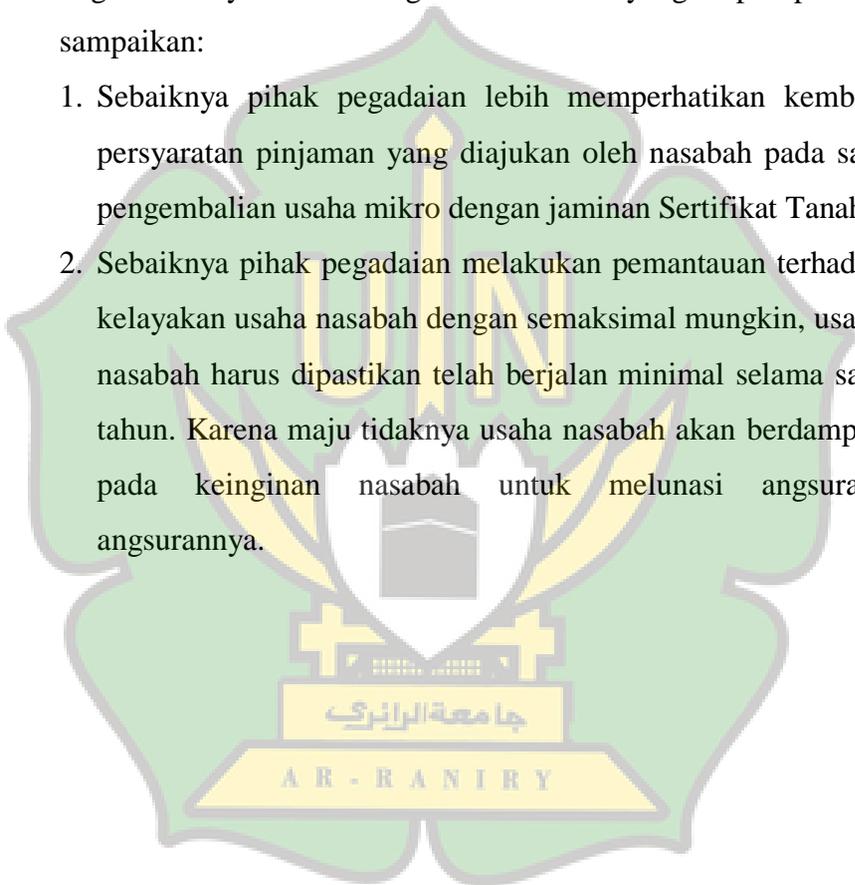
1. Manajemen risiko pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh telah dilakukan dengan optimal. Pihak Pegadaian seperti Assisten Manager Mikro, dan pemimpin Cabang pun ikut berpartisipasi dalam mengawasi pembiayaan Sertifikat Tanah seperti melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan nasabah dan juga melakukan kunjungan rutin untuk memantau perkembangan usaha yang dijalankan oleh nasabah. Risiko yang paling sering terjadi pada pembiayaan usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah ialah nasabah yang tidak mau membayar angsuran dan juga risiko nasabah meninggal dunia.
2. Sistem dan produk Sertifikat Tanah PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh yaitu Pihak pegadaian melakukan penyelesaian masalah secara bertahap-tahap kepada nasabah yang telah menunggak angsurannya saat jatuh tempo, dan jika nasabah tidak melunasi sesuai dengan ketentuannya/perjanjian akad, maka pihak pegadaian dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan nasabah yaitu Sertifikat Tanah. Dan jaminan yang diberikan

nasabah sangat menentukan berapa besar jumlah pinjaman yang dapat diambil.

4.2 Saran

Adapun saran-saran dari hasil Kerja Praktik pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh yang dapat penulis sampaikan:

1. Sebaiknya pihak pegadaian lebih memperhatikan kembali persyaratan pinjaman yang diajukan oleh nasabah pada saat pengembalian usaha mikro dengan jaminan Sertifikat Tanah.
2. Sebaiknya pihak pegadaian melakukan pemantauan terhadap kelayakan usaha nasabah dengan semaksimal mungkin, usaha nasabah harus dipastikan telah berjalan minimal selama satu tahun. Karena maju tidaknya usaha nasabah akan berdampak pada keinginan nasabah untuk melunasi angsuran-angsurannya.



DAFTAR PUSTAKA

Al- Qur'an dan Terjemahan

Brosur “Tabungan Emas, Amanah, Arrum Emas, Arrum BPKB, Arrum Haji dan Rahn Tasjily Tanah” PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

Fathurrahman, Djamil. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika

Fahmi, Irham. (2014). *Manajemen risiko*, Bandung: Alfabeta, cv
Ismail. (2011). *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Kencana Prenda Media Group

Maulana, Muhammad. (2014). *Sistem Jaminan Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*. Banda Aceh: Ar-raniry Press

Rianto, Bambang, Rustam. (2013). *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesi*. Jakarta: Salemba Empat

Rivai, Veithal & Arvian , Arifin. (2010) *Islamic Banking: Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara

Syafe'i, Rahmat. (2001). *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia

Sutedi, Andrian. (2011). *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta

Sudarsih, umi. (2016). *Skripsi Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro*. Di KJKS Baituttamwil Tamzi.

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**
Nomor : 3672/Un.08/FEBI/PP.00.9/08/2018

**T E N T A N G
PENETAPAN PEMBIMBING LAPORAN KERJA PRAKTIK
MAHASISWA PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH**

**DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**

- Menimbang** :
- a. Bahwa untuk kelancaran penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) dan Praktik Kerja Lapangan mahasiswa Prodi D-III Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing LKP tersebut;
 - b. Bahwa yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing LKP Prodi D-III Perbankan Syariah;
- Mengingat** :
1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 3. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 4. Peraturan Presiden No. 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry Menjadi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 5. Peraturan Menteri Agama RI No. 12 Tahun 2014, tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
 6. Peraturan Menteri Agama RI No. 21 Tahun 2015, Tentang Statuta UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
 7. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry No. 01 Tahun 2015, Tentang Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur PPs UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| a. Inayatillah, MA, Ek | Sebagai Pembimbing I |
| b. Isnaliana, S.HI., MA | Sebagai Pembimbing II |

untuk membimbing LKP Mahasiswa (i) :

N a m a : Dewi Tursina
N I M : 150601008
Prodi : D-III Perbankan Syariah
J u d u l : Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh

- Kedua** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini. Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 23 Oktober 2018

Dekan,

Zaki Fuad

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip

LEMBAR KONTROL BIMBINGAN

Nama/ NIM : Dewi Tursina / 50601008
 Jurusan : D-III Perbankan Syariah
 Judul LKP : Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh
 Tanggal SK : 23-10-2018
 Pembimbing I : Inayatillah, MA, EK
 Pembimbing II : Isnaliah, S.HI, MA

No.	Tanggal Penyerahan	Tanggal Bimbingan	Bab yang Dibimbing	Catatan	Tanda Tangan Pembimbing
1.	21/11/2018	21/11/2018	BAB. I	Perbaikan Bab Pendahuluan	
2.	27/11/2018	27/11/2018	BAB. I	Selanjutnya	
3.	29/11/2018	29/11/2018	BAB. I	Perbaikan Bab Pendahuluan	
4.	3/12/2018	3/12/2018	BAB. I - IV	Perbaikan	
5.	17/12/2018	17/12/2018	BAB. V - VI	Perbaikan	
6.	18/12/2018	18/12/2018		Acc	
7.					
8.					
9.					

Mengetahui,
Ketua Prodi

Dr. Nevi Hasmira S. Ag, M. Ag
 NIP.19711052006032003

LEMBAR KONTROL BIMBINGAN

NIM : 201801001
 NAMA : Dwi Yusrina/150601098
 No. SK : D III Perbankan Syariah
 Jenis LKCP : Manajemen Risiko Pembiayaan Usaha Mikro Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh
 Tanggal SK : 23-10-2018
 Pembimbing I : Inayatillah, MA, EK
 Pembimbing II : Isnalia, S.HI., MA

No.	Tanggal Penyerahan	Tanggal Bimbingan	Bab yang Dibimbing	Catatan	Tanda Tangan Pembimbing
1.	18/12-2018	27/12-2018	Bab I-IV	Perbaiki	<i>Inayatillah</i>
2.	3/1-2019	3/1-2019	Bab I-IV	abstrak Perbaiki	<i>Inayatillah</i>
3.	7/1-2019	7/1-2019	Keseluruhan	Acc with Sidang	<i>Inayatillah</i>
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					

Mengetahui,
Ketua Prodi

Nevi
 Dr. Nevi Hasnita S.Ag.M.Ag
 NIP.19711952007012003

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Dewi Tursina
 Tempat/Tgl. Lahir : Kuta Tinggi, 7 April 1996
 Pekerjaan/NIM : Mahasiswi/150601008
 Agama : Islam
 Kebangsaan : Indonesia
 Status : Belum Menikah
 Alamat : Jln T. Raja Hitam. Blangpidie Aceh Barat
 Daya
 No Hp : 082168571788
 Email : Dewitursina02@gmail.com

Riwayat Pendidikan

SD Negeri 5 Kuta Tinggi : Tamatan 2009
 SPMN 2 Blang Pidie : Tamatan 2012
 SMA 1 Blang Pidie : Tamatan 2015
 Perguruan Tinggi : D III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi
 Dan Bisnis Islam Uin Ar-Raniry Banda
 Aceh

Data Orang Tua

Nama Ayah : Syahril
 Nama Ibu : Rizza Hani
 Pekerjaan Ayah : Tani
 Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
 Alamat Orang Tua : Desa Kuta Tinggi, Kecamatan Blangpidie,
 Kabupaten Aceh Barat Daya

Banda Aceh, 18 Januari 2019

Dewi Tursina