

## **BAB II**

### **KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN**

#### **A. Sejarah Singkat Desa Kosambi Dalam**

Desa Kosambi dalam berdiri sejak zaman penjajah Belanda merupakan pemekaran dari Desa Gandaria. Nama Kosambi Dalam di ambil dari nama Pohon yang sangat besar yaitu pohon kosambi yang terletak di tengah-tengah Desa diambilah nama Kosambi Dalam. Dan pohon kosambi itu sangat besar dan angker sampe sekarang pohon itu berada di tengah-tengah tempat pemakaman umum, dan pohon tersebut sangat lah kuat dan tidak ada yang mau menumbangkannya.

Kosambi Dalam adalah sebuah Desa yang terletak diujung Tangerang tepatnya di dalam Kecamatan Mekar Baru Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Desa ini memiliki luas sekitar 350 Ha, dan merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian 7 meter dari permukaan laut.

Asal-usul nama Desa ini berawal dari tokoh pendiri padepokan yang bernama Ki Braham yang akrab disapa dengan sebutan Ki Kanjeng Dalem. Ia berwasiat agar pemakamannya kelak diberikan ciri dengan ditanami pohon kosambi, wasiat beliau diabadikan oleh tokoh masyarakat setempat dijadikan sebuah nama perkampungan kecil yang kini telah menjadi sebuah Desa yang begitu luas yaitu Desa Kosambi Dalam.

Sebelumnya Desa Kosambi Dalam ini termasuk kedalam wilayah Kronjo. Namun pada tahun 2007 dilakukan pemekaran oleh aparat setempat yang menunjukn tiga belas titik sentral yaitu Kp. Pasir Kobong, Kp. Pasir Jaya, Kp. Pasir Indah, Kp. Pasir Kirabun, Kp. Kirabun, Kp. Koja, Kp. Bojong, Kp. Tanjakan, Kp. Kosambi Dalam Tegal, Kp. Kosambi Dalam Tengah, Kp. Suka Diri, Kp. Suka Bakti masuk kedalam wilayah Mekar Baru dan akhirnya Kosambi Dalam ini yang dipilih menjadi Kelurahan Kosambi Dalam yang masuk kedalam wilayah Mekar Baru.

## **B. Kondisi Geografis Desa Kosambi Dalam**

Secara Geografis Desa Kosambi Dalam merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian 7 meter dari permukaan laut dengan luas wilayah 350 ha, Desa Kosambi Dalam ini mempunyai iklim tropis sehingga mempunyai pengaruh langsung terhadap aktivitas perkebunan dan pola tanam di Desa ini. Adapun orbitrase jarak dari pusat pemerintahan sebagai berikut :

- a. Jarak dari Pusat Pemerintahan Kec. : 04.Km
- b. Jarak dari Pusat Pemerintahan Kota. : 26.Km
- c. Jarak dari Kota/Ibukota Kabupaten : 20.Km
- d. Jarak dari Ibukota Provinsi : 45.Km

*Sumber: kantor kelurahan kosambi dalam 2017*

Adapun batas-batas wilayah desa Kosambi dalam sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Klutuk & Desa Mekar Baru
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Kronjo
- c. Sebelah Selatan : Desa Gandaria & Kec.Gunung Kaler
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Gunung Kaler

Desa Kosambi dalam terdiri dari tiga belas kampung yaitu kp.pasir kobong, kp.pasir jaya, kp.pasir indah, kp.pasir kirabun, kp.kirabun, kp.koja, kp. Bojong, kp. Tanjakan, kp. Kosambi dalam tegal, kp.kosambi dalam tengah, kp. Suka diri, kp. Suka bakti. Selain itu terbagi kedalam tiga rukun warga (RW) serta Sembilan belas rukun tetangga (RT) daerahnya berupa persawahan, oleh karena itu masyarakat desa Kosambi dalam kecamatan mekar baru mayoritas bekerja sebagai petani dan sebagian lagi adalah karyawan swasta.

Adapun luas wilayah Desa Kosambi Dalam menurut pembagian tanah sebagai berikut:

- a. Tanah Milik : 331,576. Ha
- b. Tanah Desa : 18,424. Ha
- c. Tanah Milik
  1. Teknis : 223,576 Ha
  2. Tadah hujan : 7. Ha
  3. Pekarangan : 91. Ha
  4. Tegalan : 10. Ha
- d. Tanah Desa

1. Rawa : 18,187. Ha
2. Darat : 0,237. Ha

*Sumber: kantor kelurahan kosambi dalam 2017*

Adapun fasilitas umum dan sosial di desa Kosambi dalam adalah sebagai berikut:

<b>Fasilitas</b>	<b>Jumlah</b>
Masjid	Enam buah
Majlis	Delapan buah
Yayasan pendidikan	Enam buah
Lapangan olahraga	Dua buah
Tempat Pemakaman Umum	Tiga buah

*Sumber: kantor kelurahan kosambi dalam 2017*

### **C. Kondisi Demografi Desa Kosambi Dalam**

Kondisi Demografi merupakan kondisi yang ditinjau dari jenis kelamin dan pekerjaan sesuai dengan data yang diolah, jumlah penduduk Desa Kosambi Dalam adalah 8.036 orang pada tahun 2012 yang terdiri dari jumlah laki-laki 4.115 orang dan jumlah perempuan sebanyak 3.921 orang, dengan kepala keluarga 2.353 KK, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Laki-laki	4.115
Perempuan	3.921
Total	8.036

Jumlah KK	2.353
-----------	-------

*Sumber: profil kantor kelurahan kosambi dalam 2017*

Adapun dari segi mata pencaharian pokok, penduduk Desa Kosambi Dalam memiliki berbagai jenis pekerjaan seperti yang terlihat dalam table berikut ini

Petani	: 1.177. Orang
Nelayan	: 6. Orang
Karyawan	: 665. Orang
Buruh	: 1.235. Orang
PNS	: 26. Orang
Guru Swasta	: 71. Orang
TNI	: 1. Orang
Polri	: 2. Orang
Lain-lain	: 2.092. Orang

*Sumber : profil kantor kelurahan kosambi dalam 2017*

Penduduk Desa Kosambi Dalam yang diolah berdasarkan mata pencahariannya menunjuk bahwa masyarakat Desa Kosambi Dalam untuk memenuhi kebutuhan hidupnya bermacam-macam. Akan tetapi masyarakat Desa Kosambi Dalam mayoritas mata pencahariannya adalah sebagai petani dan buruh yang juga terbilang cukup baik.

## **D. Kondisi Sosiografi Desa Kosambi Dalam**

### **1. Bidang Keagamaan**

Penduduk Desa Kosambi Dalam berjumlah 8.036 jiwa, keseluruhannya memeluk Agama Islam.

Setiap desa pasti memiliki keunggulan begitu pun dengan Desa Kosambi Dalam, Desa yang terkenal dengan keramahan dan kereligiusan masyarakat ini memiliki banyak kekayaan alam yang tersimpan di dalamnya, dimulai Sumber Daya Alam hingga Sumber Daya Manusia.

Kehidupan keseharian masyarakat dalam melaksanakan ibadah keagamaan khususnya Agama Islam sangat berkembang dengan baik. Hal ini tercermin dengan masyarakat yang gemar mengikuti pengajian rutin serta adanya pendidikan formal seperti Madrasah Diniyah, Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Madrasah Aliyah Negeri. Selain itu, masyarakat Desa Kosambi Dalam juga gemar melaksanakan kegiatan peringatan hari-hari besar Islam (PHBI) seperti Maulid Nabi SAW, dan Isra Mi'raj Nabi Muhammad SAW. Ini merupakan suatu tradisi sebagai bentuk rasa cinta dan keimanan kepada utusan Allah SWT yaitu Rasulullah SAW dan tidak kalah pentingnya adalah tetap melaksanakan ibadah yang bersifat fardu (Wajib)

### **2. Bidang Ekonomi**

Dari sisi ekonomi sebagian besar penduduk Desa Kosambi Dalam bekerja di sektor pertanian. Hal ini didukung oleh faktor alam setempat yang sudah banyak tersebar pesawahan.

Kesuburan tanah serta luasnya tanah pertanian yang mendorong masyarakat Desa Kosambi Dalam untuk bercocok tanam sebagai mata pencaharian yang mampu memenuhi kebutuhan hidupnya.

Lahan pertanian ini masih dapat di tingkatkan produktifitasnya karena saat ini sudah dikerjakan secara optimal, karena masyarakat sudah memahami cara penanaman hasil tani yang maksimal untuk dipanen meskipun hanya mempunyai lahan tanah yang sempit akan tetapi akan tetapi pertanian ini lumayan mendapatkan hasilnya. Dengan demikian tingkat perekonomian masyarakat Desa Kosambi Dalam termasuk ke dalam menengah ke atas.

Luasnya area persawahan membuat sebagian besar masyarakat tetap mencari mata pencaharian sebagai petani maupun buruh tani dan sebagian lainnya yang berternak, berdagang, membuka usaha konveksi baju, pekerja bangunan, buruh pabrik dan masih banyak lagi.

### 3. Bidang Pendidikan

Pendidikan suatu hal terpenting dalam menunjukkan tingkat kesejahteraan pada umumnya dan tingkat perekonomian pada khususnya. Dengan tingkat pendidikan yang tinggi maka akan mendongkrak tingkat kecakapan. Tingkatan kecakapan juga mendorong tumbuhnya keterampilan kewirausahaan dan pada gilirannya mendorong munculnya lapangan pekerjaan baru. Dengan sendirinya akan membantu program pemerintah untuk pembukaan pekerjaan baru guna mengatasi pengangguran.

Pendidikan biasanya akan dapat mempertajam sistematika pikir atau pola pikir individu, selain itu mudah menerima informasi yang lebih maju. Pada saat ini SDM di Desa Kosambi Dalam cukup baik dibandingkan pada masa sebelum-sebelumnya.

Pendidikan di Desa ini terbilang cukup baik hal itu ditandai dengan adanya sarana sekolah dimulai dari jenjang pendidikan Paud, SD, SMP, hingga SMA. Antusias yang tinggi juga terpancar dari wajah anak-anak Desa Kosambi Dalam untuk belajar tentang Ilmu Agama dan yang lainnya.

#### **E. Praktek Gadai Tanah Sawah di Desa Kosambi Dalam Kecamatan Mekar Baru Kabupaten Tangerang**

Menurut bapak H. juhra praktek gadai tanah sawah di Desa Kosambi Dalam Kecamatan Mekar Baru biasanya dilakukan tanpa memberikan sertifikat tanah kepada *murtahin* tergantung dari kesepakatan awal antara penggadai (*rahin*) dan penerima gadai (*murtahin*). Gadai yang ada di Desa Kosambi Dalam Kabupaten Tangerang dijelaskan sebagai berikut :<sup>1</sup>

Proses gadai tanah sawah yang dilakukan di Desa Kosambi Dalam antara *rahin* dan *murtahin* dengan jaminan tanah sawah dimana pihak *murtahin* hanya akan membaca dan melihat isi dari sertifikat tanah yang akan digadaikan tetapi dalam hal ini pihak *rahin* tidak memberikan sertifikat tanahnya kepada *murtahin*

---

<sup>1</sup> Hasil Wawancara dengan bapak H.Juhra sebagai Masyarakat di Desa Kosambi Dalam pada Tanggal 12 Februari 2018 di Rumah bapak H.Juhra Pukul 14:05 WIB



melainkan sertifikat itu akan tetap disimpan oleh pihak *rahin*, kecuali jika tanah sawah itu akan di jual. Pemberian pinjaman pun dengan menggunakan emas karena emas juga dapat digunakan sebagai alat transaksi menurut hukum Islam dan juga emas yang umumnya beredar di Indonesia hari ini, yakni logam mulia (emas batangan Antam), merupakan salah satu instrument investasi yang *liquid*, yang sewaktu-waktu diperlukan dana, bisa di jual kembali atau digadaikan, emas adalah salah satu alternative investasi yang sangat menguntungkan. Nilai investasinya yang tidak tergerus inflasi, begitu pun harganya yang terus meningkat. Proses pelaksanaannya biasanya tidak ditentukan atau tanpa batas waktu dan untuk nominal yang akan diberikan *murtahin* adalah sesuai dengan kebutuhan *rahin*, hal ini disesuaikan dengan kesanggupan pihak *rahin* untuk dapat mengembalikan pinjaman kepada *murtahin*. Dengan demikian tidak ada penekanan dari pihak *murtahin* kepada pihak *rahin* untuk segera membayarkan pinjamannya. Karena biasanya gadai tanah sawah ini dilakukan hanya kepada kerabat terdekat yang memang sudah memiliki kepercayaan satu sama lain. Dalam pelaksanaan gadai ini, hasil tanah sawah yang digadaikan akan dinikmati oleh *murtahin*. Apabila *rahin* telah melunasi pinjamannya maka secara otomatis kepemilikan tanah sawah akan kembali lagi ke *rahin* sesuai perjanjian.

Skema keterangan pelaksanaan gadai tanah sawah di Desa Kosambi Dalam:<sup>2</sup>

1. *Rahin* mendatangi *murtahin* untuk minta fasilitas pembiayaan dengan membawa *marhun* (barang jaminan yang dapat dimanfaatkan atau dikelola), tetapi hal tersebut tidak diserahkan kepada *murtahin*, melainkan hanya akan di baca saja.
2. *Murtahin* melakukan pemeriksaan yaitu dengan membaca informasi mengenai sertifikat tanah yang dimiliki oleh *rahin* dan *murtahin* juga memperhitungkan hasil tanah sawah yang akan diperoleh selama proses gadai berlangsung.
3. Gadai yang dilakukan ini tanpa adanya syarat tertentu yang harus disepakati selain tanah sawah, maka *murtahin* dan *rahin* akan melakukan akad perjanjian secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis, dan ada juga sebagian yang memakai bukti tertulis.
4. Selanjutnya setelah perjanjian dilakukan, maka *murtahin* akan memberikan sejumlah pinjaman yang nilainya di sesuaikan dengan emas, sesuai dengan kebutuhan yang disebutkan oleh *rahin*.

Mekanisme pelaksanaan penggadaian tanah sawah, antara lain:<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Hasil Wawancara dengan bapak H.Juhra sebagai Masyarakat di Desa Kosambi Dalam pada Tanggal 12 Februari 2018 di Rumah bapak H.juhra Pukul 14:05 WIB

1. Kategori barang yang digadaikan dalam akad ini adalah jenis barang yang dapat dimanfaatkan dan dikelola. Adapun jenis barangnya adalah barang yang tidak bergerak seperti tanah dan pekarangan. Hal ini mengingat sebagian besar penduduk yang bermata pencaharian sebagai petani dan luasnya tanah sawah yang ada di Desa Kosambi Dalam Kecamatan Mekar Baru.
2. Pemberian uang pinjaman yang dilakukan atas dasar hukum gadai yang sesuai dengan syari'at Islam yaitu salah satunya menggunakan emas meskipun nilainya semakin bertambah tetapi ini bukan merupakan tambahan yang dipersyaratkan. Pelaksanaan gadai di Desa Kosambi dalam Kabupaten Tangerang telah lama terjadi dan dari dahulu pelaksanaan gadai telah menggunakan tanah sawah sebagai barang jaminan. Hal ini digunakan untuk menjaga rasa saling percaya dan menghindari hal-hal yang tidak diinginkan antara *rahin* dan *murtahin* dari awal pelaksanaan gadai dan sampai pelaksanaan gadai selesai. *Murtahin* dapat melihat langsung atau tidak langsung kondisi *marhun* ke lapangan.
3. Prosedur Pemberian Gadai, Prosedur untuk memperoleh dana pinjaman gadai tidak sesulit memperoleh dana pinjaman di Bank. Dan untuk memperoleh dana pinjaman

---

<sup>3</sup> Hasil Wawancara dengan bapak H.Juhra sebagai Masyarakat di Desa Kosambi Dalam pada Tanggal 12 Februari 2018 di Rumah bapak H.Juhra Pukul 14:05 WIB

gadai bagi masyarakat yang membutuhkan akan sangat sederhana dan cepat.

Alasan utama yang melatarbelakangi transaksi gadai tanah sawah di Desa Kosambi dalam ialah karena penggadai (*rahin*) mengalami kesulitan dalam menyelesaikan masalahnya. Masyarakat Desa Kosambi Dalam lebih memilih transaksi gadai dari pada meminjam di lembaga keuangan karena prosedur yang ada pada lembaga keuangan rumit dan butuh proses yang lama dan juga harus mengangsur bunga tiap bulannya, sedangkan kebutuhan yang harus dipenuhi harus cepat dan sifatnya mendesak. Sehingga langkah paling bijak yang dapat diambil dalam rangka menyelesaikan permasalahannya adalah melaksanakan transaksi gadai dengan sesama tetangga.<sup>4</sup>

Jika dilihat dari alasan penerima gadai (*murtahin*) melaksanakan praktek gadai, terdapat dua alasan praktek gadai di Desa Kosambi Dalam, alasan pertama, gadai sawah karena alasan sosial. Hal ini dengan maksud saling membantu penggadai (*rahin*), disini penerima gadai (*murtahin*) tidak melihat luas maupun letak tanah yang digadaikan. Alasan kedua, gadai sawah karena alasan komersial. Penerima gadai (*murtahin*) menerima gadai tersebut semata-mata ingin mengambil manfaat atas sawah yang digadaikan dengan melihat letak dan luas tanah penggadai, hal ini yang menjadi bahan pertimbangan penerima gadai

---

<sup>4</sup> Hasil Wawancara dengan bapak H.Juhra sebagai Masyarakat di Desa Kosambi Dalam pada Tanggal 12 Februari 2018 di Rumah bapak H.Juhra Pukul 14:05 WIB

(*murtahin*) dalam menentukan jumlah besaran pinjaman uang kepada penggadai (*rahin*). Prosedur dalam melaksanakan transaksi gadai antara penggadai (*rahin*) dengan penggadai (*rahin*) lain pada prinsipnya sama. Mereka penggadai (*rahin*) mendatangi penerima gadai (*murtahin*). seperti yang dijelaskan bahwa penggadai (*rahin*) terlebih dahulu memberitahu besarnya uang yang dibutuhkan dan menawarkan sawah sebagai jaminan utang.

Gadai merupakan akad yang sering dipraktikkan masyarakat ketika membutuhkan uang dengan cepat dan besar. Dalam hal hasil pengolahan sawah sebagai barang jaminan gadai dimanfaatkan oleh penerima gadai (*murtahin*). penggadai (*rahin*) tidak diberi sedikitpun dari hasil keuntungan pengolahan sawahnya oleh penerima gadai (*murtahin*). Hal ini terjadi karena menurut penerima gadai (*murtahin*) bahwa penggadai (*rahin*) tidak memiliki hak atas sawah yang dijadikan jaminan. Sehingga pemanfaatan atas sawah serta hasil pengolahan sepenuhnya milik penerima gadai (*murtahin*). Dalam hal waktu penguasaan gadai tanpa batas waktu yang disepakati, hal ini karena gadai yang dilakukan tidak ada batasan waktu dalam menggadaikan tanah sawahnya. Sehingga sering mengakibatkan gadai tersebut berlangsung bertahun-tahun. Jika dikalkulasikan dengan sewa tahunan ada yang sudah bisa melunasi hutang gadai tersebut.

Dalam pengembalian barang gadai, seseorang yang menggadaikan barang gadaian menebusnya kepada penerima

gadai (*murtahin*) dengan sejumlah uang yang nilainya disamakan dengan harag emas pada saat itu dan juga bisa dengan menggunakan emas yang sama yang diberikan sebagai pinjaman, hal ini telah menjadi kesepakatan awal. Ketika sudah dikembalikan emas yang dipinjam kepada penerima gadai (*murtahin*) maka selesai akad gadai diantara keduanya. Hal ini menjadi problematika ketika barang yang digadaikan berupa sawah yang masih ada tanamannya terlepas dikasihkan secara penuh tanaman tersebut atau menunggu panen kepada penggadai (*rahin*) atau hasilnya nanti akan di bagi dua antara *rahin* dan *murtahin*.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan bapak H.Juhra sebagai Masyarakat di Desa Kosambi Dalam pada Tanggal 12 Februari 2018 di Rumah bapak H.Juhra Pukul 14:05 WIB