

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
PERJANJIAN PENGGUNAAN SUMUR BERSAMA
(Studi Kasus Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja
Banyumas)**



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H.
Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)**

**Oleh
VIA FEBY FITRIANI
NIM: 1817301122**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K.H. SAIFUDDIN
ZUHRI PURWOKERTO
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya :

Nama : Via Feby Fitriani
NIM : 1817301122
Jenjang : S-1
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas).”** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, bukan dibuatkan oleh orang lain, bukan saduran, juga bukan terjemahan. Hal-hal yang bukan karya saya yang dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda sitasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 27 September 2024

Saya yang menyatakan,



Via Feby Fitriani
NIM. 1817301122

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas)

Yang disusun oleh **Via Feby Fitriani (NIM. 1817301122)** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah**, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **10 Oktober 2024** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

Prof. Dr. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

Sekretaris Sidang/ Penguji II

H. Khoirul Amru Harahap, M.H.I.
NIP. 19760405 200501 1 015

Pembimbing/ Penguji III

Dr. Marwadi, M.Ag.
NIP. 19751224 200501 1 001

Purwokerto, 16 Oktober 2024

Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. H. Supani, S.Ag, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdr. Via Feby Fitriani
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah
UIN Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya menyampaikan bahwa:

Nama : Via Feby Fitriani
NIM : 1817301122
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas).

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Demikian atas perhatiannya. Saya mengucapkan terimakasih

Wassalamualaikum Wr. Wb

Purwokerto, 28 September 2024
Yang Menyatakan



Dr. Marwadi., M.Ag.
NIP. 19751224 200501 1 001

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian
Penggunaan Sumur Bersama
(Studi Kasus di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas)**

ABSTRAK

**VIA FEBY FITRIANI
NIM. 1817301122**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya penggunaan berlebih pada sumur bor yang dimiliki bersama oleh warga Perumahan Kalimasada Wiradadi, Sokaraja, Banyumas. Masalah ini menimbulkan kekhawatiran terkait dampak jangka panjang terhadap ketersediaan air bersih serta ketidakadilan dalam pembagian penggunaan air, khususnya karena adanya warga yang memiliki usaha *laundry* yang memerlukan air dalam jumlah besar. Oleh sebab itu menyebabkan adanya pengguna air yang tidak menyetujui perjanjian awal. Yang menyebabkan adanya permasalahan air di lingkungan tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menggambarkan situasi yang terjadi secara mendalam dan holistik. Penelitian dilaksanakan dari Desember 2023 hingga Mei 2024. Subjek penelitian meliputi Bapak Ridho selaku Ketua RT, Bapak Setyo sebagai warga yang menggunakan sumur bersama, dan Bapak Joko sebagai pemilik usaha *laundry* yang menggunakan air dalam jumlah besar. Data dikumpulkan melalui beberapa teknik, yakni Wawancara mendalam, observasi langsung di lapangan, serta dokumentasi untuk mendapatkan data-data terkait praktik penggunaan sumur bor bersama ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis interaktif yang terdiri dari beberapa tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Melalui pendekatan ini, peneliti berusaha memahami berbagai sudut pandang warga terkait penggunaan sumur serta menemukan kesepakatan yang selaras dengan prinsip-prinsip hukum Islam.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan air secara berlebihan oleh usaha *laundry* di Perumahan Kalimasada menyebabkan warga lain tidak dapat menikmati air sumur bor bersama, terutama pada saat musim kemarau ketika ketersediaan air sangat terbatas. Dalam konteks hukum Islam, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai *ghasab*, yaitu mengambil hak orang lain tanpa izin. *Ghasab* terjadi karena penggunaan air yang melebihi batas wajar tersebut menghilangkan hak warga lain untuk mengakses air dari sumur bor yang seharusnya digunakan secara bersama. Ketidakseimbangan dalam penggunaan air ini menimbulkan *madharat* atau kerugian bagi masyarakat yang bergantung pada sumur tersebut. Oleh karena itu, dalam pandangan syariah, mengambil air tanpa kesepakatan bersama dan dengan cara yang merugikan pihak lain dianggap sebagai tindakan yang haram. Hukum Islam menegaskan bahwa setiap pemanfaatan sumber daya bersama harus dilakukan dengan adil dan transparan, serta tidak boleh merugikan hak orang lain.

Kata Kunci : Akad, Sumur Bor, Kepemilikan bersama.

MOTTO

Maka manusia yang menahan dirinya untuk hidup dalam batas yang ditetapkan

Alam, tidak akan merasakan miskin.

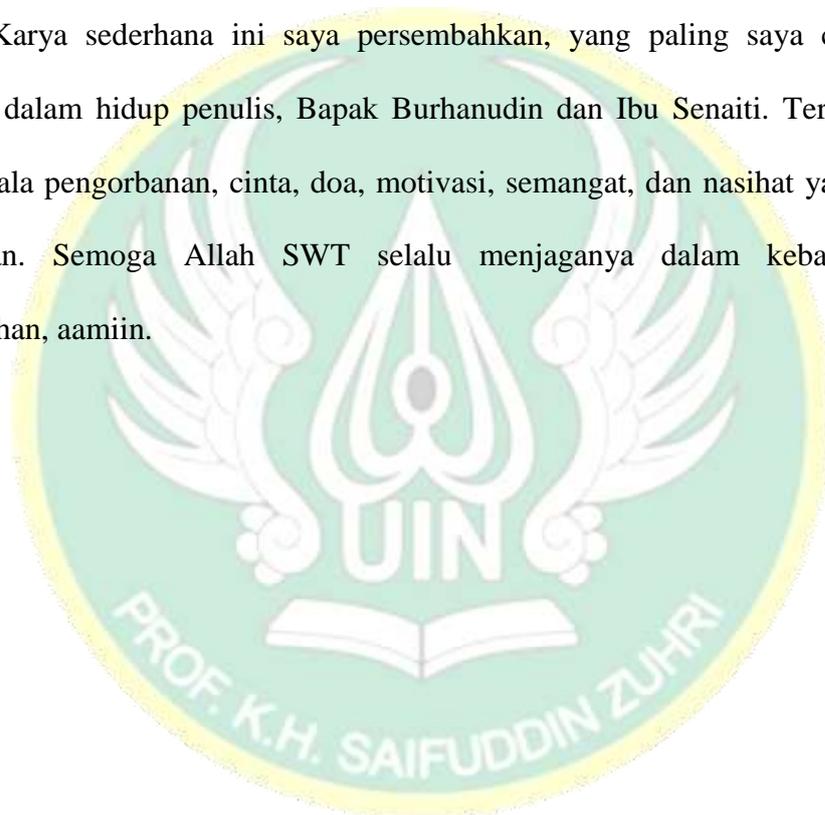
-Henry Manampiring



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga hingga titik ini penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan segala kekurangannya. Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, semoga selalu menyertai umatnya di dunia dan akhirat, aamiin.

Karya sederhana ini saya persembahkan, yang paling saya cintai dan sayangi dalam hidup penulis, Bapak Burhanudin dan Ibu Senaiti. Terima kasih atas segala pengorbanan, cinta, doa, motivasi, semangat, dan nasihat yang sering dikatakan. Semoga Allah SWT selalu menjaganya dalam kebaikan dan kemudahan, aamiin.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas).” dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Dalam penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung, secara moril maupun materiil. Oleh sebab itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. Supani, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. H. M. Iqbal Juliansyahzen, S.Sy., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
4. Dr. Marwadi, M.Ag., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
5. Dr. Hariyanto, M.Hum., M.Pd, selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

6. M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi dan Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Ainul Yaqin, M.Sy., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Dr. Marwadi, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing saya sekaligus Dosen yang saya kagumi. Terima kasih telah memberikan semangat kepada saya yang sangat luar biasa sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini, dan juga terimakasih sudah meluangkan waktu memberikan arahan, bimbingan, koreksi, serta nasihat.
9. Seluruh Dosen UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang telah membekali ilmu pengetahuan kepada penulis.
10. Seluruh Civitas Akademik UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Khususnya Fakultas Syariah yang telah membantu urusan akademik penulis.
11. Semua pihak yang sudah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis menjadi narasumber dalam penulisan ini.
12. Orang tua penulis, Bapak Burhanudin dan Ibu Senaiti, yang tiada hentinya memberikan kasih sayang, serta doa dan materiil kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
13. Kakak kandung saya Kinanti Diyah Pratiwi dan Rosa Dwi Kartika, yang saya sayangi terima kasih sudah selalu memberikan semangat dan memotivasi tiada henti dalam menyelesaikan skripsi ini.

14. Seluruh keluarga dan saudara penulis yang selalu support dan mendoakan penulis hingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
15. Teman – teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2018 terkhusus HES C 2018.
16. Serta seluruh teman – teman penulis yang selalu mensupport dan memotivasi kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
17. Dan terakhir, kepada diri saya sendiri Via Feby Fitriani. Terima kasih sudah mau berjuang, melewati segala hambatan dan rintangan yang ada sehingga bisa sampai di titik ini.

Penulis hanya bisa menyampaikan semoga kebaikan yang telah mereka lakukan mendapat ridho dan balasan kebaikan dari Allah SWT. Penulis menyadari akan tidak sempurnaan dari karya ini, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk menciptakan kesempurnaan karya ini. Penulis berharap semoga karya skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

Purwokerto, 27 September 2024

Penulis



Via Feby Fitriani

NIM.1817301122

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab dalam menyusun skripsi ini berpedoman berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158/1987 dan Nomor 0543b/u/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša	š	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	j	Je
ح	ħ	ħ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Ze (dengan titik diatas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Šad	š	Es (dengan titik dibawah)
ض	Đad	đ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa'	ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ža'	ž	Zet (dengan titik dibawah)

ع	'ain	'	Koma terbalik diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

السَّعْيِ	Ditulis	<i>Al-Syar'i</i>
-----------	---------	------------------

C. Ta' Marbutoh diakhir kata bila dimatikan ditulis

المُعَامَلَةِ	Ditulis	<i>Al-mu' āmalah</i>
المُرَابَحَةِ	Ditulis	<i>Al-murabahah</i>

D. Vokal Pendek

--◌̣--	Fatḥah	Ditulis	A
--◌̣̣̣--	Kasrah	Ditulis	I
--◌̣̣̣̣--	Ḍ'ammah	Ditulis	U

E. Vokal Rangkap

يَ ُ َ	Fathah dan ya	Ai	A dan i
وَ ُ َ	Fathah dan wawu	Au	A dan u

F. Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah

القرآن	Ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
--------	---------	------------------

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah diikuti dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya

الشرع	Ditulis	<i>Al-Syar'i</i>
-------	---------	------------------

G. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

أهل السنة	Ditulis	<i>Ahl al-sunnah</i>
-----------	---------	----------------------

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	xi
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional.....	7
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Kajian Pustaka	10
G. Sistematika Pembahasan.....	13
BAB II TEORI KEPEMILIKAN DAN TEORI GHASAB	14
A. Kepemilikan.....	14
1. Pengertian Kepemilikan	14
2. Pembagian Hak Milik.....	16

3. Syarat kepemilikan umum	18
4. Pembagian Harta	21
B. Ghasab	22
1. Pengertian <i>Ghasab</i>	22
2. Rukun dan Syarat <i>Ghasab</i>	22
3. Dasar Hukum <i>Ghasab</i>	23
4. Terjadinya Perbuatan <i>Ghasab</i>	25
5. Barang Yang di <i>Ghasab</i>	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Jenis Penelitian	27
B. Pendekatan Penelitian	28
C. Subjek dan Objek Penelitian	28
D. Lokasi Penelitian	32
E. Sumber Data	32
F. Tehnik Pengumpulan Data	34
G. Tehnik Analisis Data	36
BAB IV PRAKTIK PERJANJIAN PENGGUNAAN SUMUR BERSAMA di PERUMAHAN KALIMASADA WIRADADI SOKARAJA PERSPEKTIF HUKUM PERJANJIAN ISLAM.	40
A. Gambaran Umum Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas	40
B. Praktek Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama Di Lingkungan Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas	43

C. Tinjauan Hukum Islam Terkait Praktik Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus Perumahan Kalimasada di Wiradadi, Sokaraja).....	51
BAB V PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang menuntun individu dan komunitas manusia untuk sepenuhnya menyerahkan diri kepada Allah SWT, sesuai dengan ajaran yang disampaikan oleh Rasulullah Muhammad SAW.¹ Inti dari ajaran ini adalah keyakinan akan keesaan Allah, serta seperangkat aturan dan pedoman perilaku yang mencakup semua aspek kehidupan. Di dalam Fikh Muamalah, terdapat panduan yang lengkap dan rinci mengenai perilaku manusia.²

Dalam interaksi sosial, prinsip pertukaran menjadi kunci, di mana seseorang memberikan sesuatu yang dimilikinya dengan harapan mendapatkan manfaat yang sesuai dari orang lain, sesuai dengan kebutuhan masing-masing.³ Dengan mematuhi tata cara perilaku yang sesuai dengan ajaran Islam, tujuan kebaikan dapat tercapai sementara bahaya dapat dihindari dengan lebih mudah. Manusia sebagai makhluk sosial tentu akan hidup berdampingan dengan sesama manusia, terutama dalam lingkungan tempat tinggal mereka.

¹ Binti Masrufa, Binti Kholishoh, dan Madkan Madkan, "Pelaksanaan Pendidikan Agama Islam Anak Dalam Keluarga Melalui Metode Islamic Parenting," *Ngaos: Jurnal Pendidikan Dan Pembelajaran* 1, no. 1 (13 Agustus 2023): hlm. 4, <https://doi.org/10.59373/ngaos.v1i1.1>.

² Nurnaningsih A dkk., "Pemberdayaan Sumber Daya Manusia Dalam Konteks Manajemen Pendidikan," *Journal of International Multidisciplinary Research* 1, no. 2 (17 Desember 2023): hlm. 5.

³ Rismalia Anindra Putri, Wahyu Budi Nugroho, dan Nyoman Ayu Sukma Pramestisari, "Friends With Benefit Dalam Perspektif Pertukaran Sosial Di Kalangan Mahasiswa Kota Denpasar," *Socio-Political Communication and Policy Review* 1, no. 4 (12 Juli 2024): hlm. 7-8, <https://doi.org/10.61292/shkr.143>.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menerangkan bahwa, perumahan berada dan merupakan bagian dari permukiman.⁴ Perumahan adalah sekelompok rumah yang berperan sebagai tempat tinggal atau komunitas hunian yang memiliki fasilitas dan sarana lingkungan. Dari segi fisik, perumahan merupakan area yang terdiri dari beberapa unit rumah yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial antar penghuninya. Perumahan ini juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas sosial, ekonomi, budaya, dan layanan yang merupakan bagian dari sistem keseluruhan kota. Umumnya, perumahan ini memiliki peraturan atau kesepakatan yang mengatur kehidupan warga di dalamnya.⁵

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, perumahan umumnya dilengkapi dengan fasilitas dan sarana bersama, salah satunya adalah sumur bersama. Sumur bersama ini merupakan fasilitas yang disediakan oleh pengembang untuk digunakan oleh penghuni unit-unit perumahan. Sumur ini terletak di area fasilitas umum perumahan dan awalnya ditujukan untuk kebutuhan air rumah tangga. Secara definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sumur adalah sumber air buatan yang dibuat dengan cara menggali tanah.⁶

Sumur bor bersama yang disediakan oleh developer perumahan Kalimasada muncul sebagai respons terhadap kondisi wilayah tempat

⁴ “UU No. 4 Tahun 1992,” Database Peraturan | JDIIH BPK, diakses 27 September 2024, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46596/uu-no-4-tahun-1992>.

⁵ Admindpu, Rumah Perumahan dan permukiman, <https://dpu.kulonprogo.go.id>, diakses pada tanggal 25 Maret 2024

⁶ <https://kbbi.web.id> diakses pada tanggal 25 Maret 2024

perumahan tersebut berada yang belum terjangkau oleh jaringan air PDAM. Oleh karena itu, pengembang memutuskan untuk menyediakan fasilitas sumur bor ini agar penghuni perumahan memiliki akses terhadap sumber air yang memadai. Ini merupakan langkah dari pengembang untuk memastikan bahwa kebutuhan pokok penghuni terpenuhi, meskipun belum ada akses langsung ke sumber air PDAM.⁷

Sumur bor yang terletak di lingkungan perumahan Kalimasada ini disediakan oleh developer sebagai fasilitas umum. Sumur ini dirancang untuk digunakan oleh semua penghuni unit perumahan agar dapat memenuhi kebutuhan air mereka secara bersama-sama. Dalam perumahan tersebut terdapat 180 unit rumah, 1 mushola, 1 lapangan badminton, 2 taman bermain, dan 5 sumur bor. Dalam hal ini sumur bor terbagi untuk setiap RT terdapat 36 unit. Untuk kemudian dari penggunaan sumur bersama ini setiap unit akan dikenakan iuran setiap bulannya sebesar 20.000 per unit yang diserahkan kepada Ketua Rt. Kesepakatan yang terjadi menjelaskan bahwa iuran yang dikenakan warga yaitu untuk biaya perawatan pompa air dan listrik yang digunakan dengan pemakaian terbatas hanya untuk kebutuhan rumah tanggasaja.⁸

Namun karena tarif yang dikenakan sama untuk setiap unit, sementara penggunaan air bervariasi antara satu dan yang lainnya,

⁷ Wawancara dengan Rini selaku Development Perumahan pada tanggal 3 Maret 2024

⁸ Wawancara dengan Bapak Ridho salah satu ketua RT di Perumahan Kalimasad Wiradadi Sokaraja Banyumas pada tanggal 5 Maret 2024.

beberapa penghuni merasa tidak adil.⁹ Hal ini disebabkan karena perjanjian yang telah dijelaskan secara tegas pada saat pembuatan sumur, yakni bahwa air sumur hanya boleh digunakan untuk kebutuhan rumah tangga. Namun, beberapa penghuni melakukan penyalahgunaan sumur bersama dengan memasang pompa air pribadi untuk kepentingan individu, atau bahkan mendirikan bisnis *laundry* tanpa izin atau penambahan iuran bulanan yang sesuai. Tindakan-tindakan semacam ini telah menimbulkan konflik di antara penghuni perumahan.¹⁰ Hal tersebut dituturkan langsung oleh bapak Setyo selaku pemilik unit perumahan.

Ada beberapa klausul yang harus diperhatikan dengan standar minimum kesepakatan sumur bersama, terutama dalam hal biaya listrik yang dibebankan. Selain itu, ada larangan penggunaan air oleh pihak manapun kecuali untuk keperluan rumah tangga yang sah.

Dalam Islam, air diperbolehkan untuk dimanfaatkan karena dianggap sebagai benda umum yang penting bagi kehidupan manusia. Namun, penggunaannya tetap harus diatur agar tidak menyebabkan kerusakan atau kerugian, sehingga dapat menjalani hidup bersama yang makmur. Hukum Islam juga mengajarkan tentang perikatan yang dilakukan dengan ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) berdasarkan ketentuan syariah yang berdampak pada objek perikatan

⁹ Dewy Arifah, "Analisis Manajemen Sumber Daya Manusia Strategik Dalam Upaya Meningkatkan Kinerja Pegawai Di Kantor Pengadilan Agama Sumenep," *Jurnal Pamator* 14, no. 1 (1 Mei 2021): hlm. 4, <https://doi.org/10.21107/pamator.v14i1.7562>.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Ridho selaku Ketua RT perumahan pada 25 Maret 2024.

tersebut. Dalam hukum Islam, terdapat beberapa asas yang harus dipenuhi oleh setiap pihak. Dari asas-asas hukum Islam yang berkaitan dengan perjanjian, terdapat beberapa asas yang tidak dijalankan dengan baik dan benar dalam konteks sumur bersama tersebut.¹¹

Namun dalam kasus ini, beberapa unit rumah menggunakan sumur bersama tidak hanya untuk kebutuhan rumah tangga, tetapi juga untuk keperluan usaha, seperti *laundry*. Padahal, dari awal pembuatan sumur bersama, developer telah menegaskan bahwa sumur tersebut dirancang untuk digunakan oleh semua unit hanya untuk keperluan rumah tangga.

Perdagangan air diperbolehkan asalkan air tersebut termasuk benda bebas (*māl mubāh*) yang telah diambil kepemilikannya melalui *ihraz al- mubāhat atau isti'la' 'ala al-mubāhat* (penguasaan terhadap benda-benda mubah), seperti menangkap ikan di laut, mengumpulkan kayu di hutan, atau mengolah dan menyuling air untuk minum seperti air kemasan dan air isi ulang. Benda-benda tersebut dapat diperjualbelikan. Dalam sejarah Islam, jualbeli air pernah terjadi ketika Nabi saw. tiba di Madinah, di mana ada sumur milik seorang Yahudi yang airnya dijual kepada orang-orang. Nabi membenarkan jual beli tersebut, baik penjual maupun pembeli yang berstatus muslim. Keadaan ini berlangsung sampai Ustman bin Affan membeli sumur tersebut dan mewakafkannya kepada kaum muslimin. Barang-barang yang dijual harus halal dari segi zat dan sifatnya, tidak mengandung

¹¹ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hlm.32.

unsur riba, gharar, tadhlis, atau lainnya, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi jual beli tersebut.¹²

Dalam hal ini praktik perjanjian penggunaan sumur bersama telah terjadi kejanggalan yang dirasakan oleh warga setempat yang dikarenakan adanya beberapa unit yang menggunakan air tersebut di luar kebutuhan rumah tangga. Sejalan dengan prinsip akad dalam muamalah adalah menghindari perbuatan gharar dan zalim serta keterbukaan antar pihak. Sehingga prinsip-prinsip tersebut semestinya diwujudkan dalam bentuk kesepakatan tertulis (kontrak kerja).¹³ Hal ini disebabkan oleh kurangnya inisiatif dari pihak yang terlibat untuk membayar tambahan iuran dan ketidaksediaan untuk memutuskan saluran air yang dialihkan untuk usahanya. Karena hal ini, pengguna lain merasa dirugikan dan terjadi ketidakadilan dalam penggunaan sumur bersama, serta perbedaan kuantitas aliran air karena jarak sumur ke setiap rumah berbeda, yang seharusnya menyebabkan aliran air menjadi tidak stabil.

Dari kasus tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terkait Praktik Penggunaan Sumur Bersama (Studi Kasus Perumahan Kalimasada di Wiradadi, Sokaraja, Banyumas)”.

¹² Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih* (Jakarta: Prenada Media, 2003), hlm. 36.

¹³ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 248.

B. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dan memfokuskan penelitian, penulis memberikan definisi dan istilah-istilah tersebut, di antaranya.

1. Hukum Islam

Hukum adalah kumpulan aturan mengenai perilaku yang diakui oleh negara atau masyarakat dan berlaku serta mengikat bagi semua anggotanya. Hukum Islam, dalam konteks ini, merujuk pada aturan yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunnah Rasul tentang perilaku yang berlaku bagi individu yang dianggap mukallaf (bertanggung jawab) dan diyakini mengikat bagi seluruh umat Islam.¹⁴

2. Kepemilikan Sumur Bersama

Sebuah konstruksi berupa lubang atau liang yang dibuat di dalam tanah atau yang biasa kita sebut dengan sumur ini berfungsi sebagai sumber air untuk memenuhi kebutuhan air. Ada berbagai jenis sumur, namun dalam hal ini, penulis akan membahas satu jenis sumur yang digunakan di Perumahan Kalimasada, yaitu sumur bor. Sumur bor merupakan sumur yang dibuat melalui proses pengeboran menggunakan mesin khusus. Kepemilikan dari sumur bersama ini adalah hak setiap pengguna unit perumahan yang disediakan oleh developer untuk menunjang kebutuhan air di

¹⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika. 2006), hlm.1.

perumahan Kalimasada. Akan tetapi, kepemilikan dan penggunaan sumur bor ini dibatasi hanya untuk keperluan rumah tangga saja, karena mengingat bahwa jumlah iuran yang dikenakan.

3. Perjanjian Akad Penggunaan Sumur Bersama

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi, perjanjian dalam Bahasa Arab disebut Mu'ahadah Ittida atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia, istilah tersebut dikenal sebagai kontrak atau perjanjian, yang diartikan sebagai tindakan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya kepada orang lain atau lebih. Dalam hukum Islam, istilah kontrak dan perjanjian tidak dibedakan, keduanya identik dan disebut akad. Akad didefinisikan sebagai pertemuan ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain, sah menurut syara, dan menimbulkan akibat hukum.¹⁵

Dalam hal ini, akad atau perjanjian untuk pembuatan sumur bersama dilakukan oleh developer, dan sistem perjanjian yang akan diberlakukan oleh setiap pengguna sumur bersama diserahkan kepada pihak RT setempat. Perjanjian yang dilaksanakan oleh RT setempat dengan para pengguna meliputi penggunaan sumur bersama yang hanya digunakan untuk kebutuhan rumah tangga, serta pemberlakuan iuran bulanan dengan jumlah yang sama di setiap unitnya.

¹⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 67.

C. Rumusan Masalah

Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian penggunaan sumur bersama di lingkungan Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas ?

D. Tujuan Penelitian

Mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penggunaan sumur bersama di lingkungan Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat ditarik dari penelitian ini yakni antara lain

1. Secara teoritis penelitian terkait dengan tinjauan hukum Islam terhadap penggunaan sumur bersama di lingkungan perumahan yakni untuk memberkan edukasi terhadap para penghuni unit perumahan tentang bagaimana sumur bersama ini harus digunakan agar tercipta kebermanfaatan bagi setiap penggunanya. Selain itu adalah untuk memberikan pengertian agar kedepannya tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh pengguna dalam kaitannya sumur bersama ini. juga menambah wawasan bagi para pengguna unit rumah dalam menjalankan kehidupan sosial sesuai dengan pedoman Islam.
2. Secara praktis, Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan berfungsi sebagai referensi dalam ilmu muamalah, terutama terkait perkembangan pemikiran Islam mengenai hukum Islam saat ini. Penelitian ini juga dimanfaatkan

sebagai metode untuk mempraktikkan ilmu yang telah diperoleh penulis selama menimba ilmu di Fakultas Syariah UIN Saizu Purwokerto.

F. Kajian Pustaka

Penelitian ini menggunakan berbagai tinjauan literatur berupa buku, jurnal, atau hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penelitian penulis. Dari beberapa penelitian yang ditemukan, tidak ada satu pun yang memiliki fokus yang sama dengan penelitian ini. Berikut adalah beberapa penelitian yang ditemukan:

Pertama, Mulyani Sari dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap pengelolaansumur artetis dengan akad syirkah (Studi Kasus di Desa Karang Sari Kendal). Dalam skripsi ini, penulis mengungkapkan bahwa penerapan akad syirkah untuk pengelolaan sumur air artesis di Desa Karang Sari Kendal termasuk dalam kategori syirkah al-‘uqud dan/atau syirkah ‘inan. Implementasi akad syirkah untuk pengelolaan sumur air artesis di Desa Karang Sari Kendal sejalan dengan definisi, maksud, serta tujuan akad syirkah, dan tidak melanggar syarat maupun rukun syirkah, serta sesuai dengan prinsip-prinsip syirkah.¹⁶

Kedua, Dena Assifa Arfah dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Perjanjian Kerja Sama Sumur Bor Usaha Swadaya Masyarakat (Studi Kasus Perum Serdang Asri II

¹⁶ Sri Mulyani , “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pengelolaan Sumur Artetis dengan Akad Syirkah (Studi Kasus di Desa Karang Sari Kendal)”, *skripsi* tidak diterbitkan (Semarang: UIN Walisongo), hlm. 69.

Kecatan Panongan Kabupaten Tangerang Banten). Dalam skripsi ini, penulis menjelaskan bahwa para pihak yang bekerja sama dalam usaha sumur bor ini, meskipun hanya terikat secara lisan, tetap dianggap sah. Hal ini didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang tidak mengharuskan perjanjian dibuat secara tertulis untuk dianggap sah. Menurut Hukum Islam, suatu akad atau perjanjian yang sah dan mengikat harus memenuhi prinsip-prinsip serta syarat-syarat tertentu. Perjanjian kerja sama untuk pengelolaan sumur bor di Perum Serdang Asri II telah memenuhi rukun dan syarat tersebut, sehingga dapat dinyatakan sah menurut hukum Islam. Dengan demikian, baik secara hukum perdata maupun hukum Islam, perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat para pihak yang terlibat.¹⁷

Ketiga, Ahmad Sanusi dalam jurnalnya yang berjudul “Tinjauan hukum Islam tentang kepemilikan air dan hasil buruannya”. Dalam jurnal tersebut, penulis menyampaikan bahwa kepemilikan air bergantung pada jenis air itu sendiri. Jika air tersebut berada di dalam wadah seperti bak, lubang, atau gudang, para ulama fiqih sepakat bahwa air yang sudah terkumpul di dalam wadah tersebut dapat dimiliki oleh siapa saja yang menadahi atau menguasainya. Pemilik air tersebut berhak untuk menjualnya serta mencegah orang lain mengakses atau menggunakannya. Selain itu, pemilik sah juga

¹⁷ Dena Assifa Arfah” Dena Assifa Arfah dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Perjanjian Kerja Sama Sumur Bor Usaha Swadaya Masyarakat (Studi Kasus Perum Serdang Asri II Kecamatan Panongan Kabupaten Tangerang Banten), *skripsi* tidak diterbitkan (Tangerang: UIN Sultan Maulana Hasannudin), hlm. 94.

memiliki kebebasan untuk mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain jika diinginkan. Hal ini menunjukkan bahwa air dalam wadah pribadi dapat diperlakukan layaknya barang milik lainnya dalam hal hak kepemilikan.¹⁸

Keempat, Irfan N.A. dalam jurnalnya “Analisis kebutuhan dan persepsi penggunaan air bersih untuk bersuci pada jamaah masjid di lingkungan kampus UNS Ketingan Surakarta”. Dalam jurnal tersebut, penulis menjelaskan bahwa berdasarkan data pengamatan dan survei, rata-rata penggunaan air dalam satu waktu salat di sampel masjid mencapai 1.827 liter. Sebanyak 70% responden mengaku memperhatikan penggunaan air untuk wudhu, sedangkan sisanya tidak begitu peduli. Hanya masjid FMIPA yang mempraktikkan pemanfaatan kembali air wudhu. Untuk memenuhi kebutuhan air bersih dalam jumlah besar, tidak cukup hanya mengandalkan sumur atau PDAM. Sebagai solusi, penulis merekomendasikan penerapan teknik PAH (Panen Air Hujan). PAH merupakan metode konservasi yang mengumpulkan dan menyimpan air hujan dalam wadah penampungan, sehingga air tersebut dapat digunakan untuk berbagai keperluan, termasuk untuk keperluan wudhu dan sanitasi di masjid.¹⁹

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa tidak ada satupun penelitian yang memiliki kesamaan baik tujuan maupun focks yang sama dengan

¹⁸ Ahmad Sanusi, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Kepemilikan Air dan Hasil Buruannya”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 13, No 2, 2021, hlm. 45.

¹⁹ Irfan N.A., “Analisis Kebutuhan Dan Persepsi Penggunaan Air Bersih Untuk Bersuci Pada Jamaah Masjid Di Lingkungan Kampus UNS Ketingan Surakarta” *Journal of Tropical Environmental Research*, Vol. 24, No 2, hlm. 12.

penelitian penulis.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika dalam pembahasan pada skripsi ini yang dibuat oleh penulis terdiri dari 5 (lima) bab, sebagai berikut :

Bab pertama berisi tentang pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi mengenai perjanjian dalam islam yang berisi pengertian kepemilikan, pembagian hak milik, syarat kepemilikan umum, pembagian harta, serta teori tentang *ghasab*.

Bab ketiga yaitu membahas isi jenis penelitian, lokasi kepenulisan, sumber data, pendekatan penulisan serta penentuan subjek dan objek penelitian, terakhir teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab keempat merupakan uraian inti atau pokok permasalahan penelitian tentang praktik dalam perjanjian penggunaan sumur bersama dan analisis hukum Islam.

Bab kelima adalah bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan mencakup jawaban dari rumusan masalah sedangkan saran adalah temuan penelitian.

BAB II

TEORI KEPEMILIKAN DAN TEORI GHASAB

A. Kepemilikan

1. Pengertian Kepemilikan

Kepemilikan adalah suatu hubungan hukum antara individu atau kelompok dengan suatu objek, yang memberikan hak untuk menguasai, mengelola, atau memanfaatkan objek tersebut sesuai dengan ketentuan yang diakui oleh hukum.²⁰ Dalam pandangan umum, kepemilikan tidak hanya merujuk pada hak fisik untuk menguasai suatu benda, tetapi juga mencakup hak-hak non-fisik, seperti kepemilikan terhadap ide, hak cipta, atau paten. Kepemilikan memberikan wewenang kepada pemilik untuk menggunakan, mengubah, menjual, atau bahkan menghancurkan objek miliknya, sepanjang tindakan tersebut sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Hak-hak ini sering disebut sebagai hak eksklusif karena hanya pemilik yang berhak melakukannya, dan pihak lain tidak dapat mengklaim hak yang sama tanpa izin dari pemiliknya.²¹

Kepemilikan juga dapat dibagi menjadi beberapa jenis, tergantung pada objek yang dimiliki. Secara umum, ada dua jenis utama kepemilikan, yaitu kepemilikan pribadi dan kepemilikan

²⁰ Nur Aeda dkk., “Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1,” *Journal of Economics and Business* 8, no. 2 (2 November 2022): hlm. 5, <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>.

²¹ Feby Ayu Amalia, “Hukum Akad Syariah,” *ISLAMITSCH FAMILIERECHT JOURNAL* 3, no. 01 (28 Juni 2022): hlm. 3, <https://doi.org/10.32923/ifj.v3i01.2454>.

bersama.²² Kepemilikan pribadi adalah kepemilikan atas objek yang dimiliki oleh individu atau entitas tertentu dan memberikan hak eksklusif kepada pemiliknya. Sementara itu, kepemilikan bersama terjadi ketika suatu objek dimiliki oleh lebih dari satu pihak, di mana hak dan kewajiban atas objek tersebut dibagi di antara para pemilik. Contohnya adalah penggunaan sumur bersama oleh beberapa keluarga di lingkungan tertentu, di mana setiap keluarga memiliki hak untuk memanfaatkan sumber daya tersebut sesuai dengan kesepakatan yang berlaku.

Dalam konteks hukum Islam, kepemilikan dikenal dengan istilah "*milkun*".²³ Hukum Islam mengakui bahwa segala sesuatu di dunia ini pada dasarnya adalah milik Allah, sementara manusia hanyalah pengelola atau wakil dalam memanfaatkannya. Konsep ini mengajarkan bahwa manusia harus menggunakan aset atau sumber daya yang dimilikinya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti tidak merusak, tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain, serta harus digunakan untuk tujuan yang bermanfaat. Kepemilikan dalam hukum Islam juga menekankan pentingnya keadilan dalam pembagian hak dan tanggung jawab, terutama dalam kepemilikan bersama, di mana setiap pihak harus mendapatkan haknya secara proporsional sesuai dengan

²² Andi Dadi Mashuri Makmur dan Muharawati, "Harta Bersama yang Diserahkan Kepada Anak Setelah Perceraian di Pengadilan Agama Sengkang Kabupaten Wajo," *Legal Journal of Law* 1, no. 1 (30 April 2022): hlm. 6.

²³ Nabilah Amalia Balad, "Prinsip Ta'awun dalam Konsep Wakaf dengan Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf," *Jurnal Hukum Magnum Opus* 2, no. 1 (2019): hlm. 2.

kontribusi atau kesepakatan yang ada.

2. Pembagian Hak Milik

Pembagian kepemilikan dalam Islam merupakan salah satu aspek penting yang memberikan panduan tentang bagaimana sumber daya dan kekayaan dikelola dan digunakan. Dalam perspektif Islam, kepemilikan dibagi menjadi tiga kategori utama: kepemilikan pribadi (*al-milkiyyah al-khassah/al-fardiyah*), kepemilikan umum (*al-milkiyyah al-'ammah/al-jama'iyah*) dan kepemilikan negara (*al-milkiyyah al-daulah/al-hukumah*).²⁴ Pembagian ini membantu memastikan bahwa distribusi kekayaan dan akses terhadap sumber daya dilakukan secara adil, sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.

Kepemilikan pribadi mengacu pada hak individu untuk memiliki dan menguasai aset atau sumber daya tertentu. Dalam konsep ini, individu diberikan kebebasan untuk memperoleh, memanfaatkan, dan mengelola harta miliknya sesuai dengan kebutuhannya. Namun, Islam juga menetapkan bahwa kepemilikan pribadi ini tidak bersifat mutlak. Artinya, meskipun individu memiliki hak untuk memiliki harta, penggunaannya harus tunduk pada aturan-aturan syariah, seperti zakat, infak, dan larangan terhadap riba. Selain itu, kepemilikan pribadi harus digunakan untuk kepentingan yang bermanfaat dan tidak boleh merugikan orang lain.

Kepemilikan umum mencakup aset-aset atau sumber daya yang

²⁴ Aulia Hanifa Hafidzah, "Konsep Kepemilikan Individu Dalam Islam," *JEBESH: JOURNAL OF ECONOMICS BUSINESS ETHIC AND SCIENCE HISTORIES* 1, no. 1 (2 Juni 2023): hlm. 8.

tidak dimiliki oleh individu tertentu, melainkan oleh seluruh umat atau masyarakat. Contoh dari kepemilikan umum ini adalah sumber daya alam seperti air, hutan, lautan, dan tambang. Dalam konsep Islam, kepemilikan umum ini dikelola untuk kesejahteraan bersama, dan setiap individu berhak mendapatkan manfaat darinya tanpa harus membayar kepada pihak lain. Sumber daya ini biasanya dikelola oleh negara untuk memastikan bahwa akses dan pemanfaatannya dapat dinikmati oleh semua orang tanpa adanya ketimpangan. Kepemilikan negara mengacu pada aset-aset yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah atau negara atas nama rakyatnya, yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN berisi Mengatur tentang kekayaan negara yang dipisahkan, yaitu kekayaan negara yang berasal dari APBN dan dijadikan penyertaan modal kepada BUMN.

Negara memiliki tanggung jawab untuk mengelola sumber daya ini demi kemaslahatan umum, termasuk pembangunan infrastruktur, penyediaan layanan publik, dan kesejahteraan rakyat. Dalam Islam, negara diamanahkan untuk bertindak sebagai pengelola dan pengawas terhadap harta yang dimiliki oleh negara, sehingga penggunaannya haruslah sesuai dengan hukum syariah dan tidak boleh disalahgunakan untuk kepentingan pribadi penguasa atau kelompok tertentu.²⁵ Aset negara juga bisa mencakup properti atau tanah yang digunakan untuk

²⁵ Mohammad Ainorrido'ie dan Mariani, "Ruang Lingkup Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah," *Journal of International Multidisciplinary Research* 1, no. 2 (22 Desember 2023): hlm. 8, <https://doi.org/10.62504/pes9be33>.

kepentingan umum, seperti jalan, jembatan, dan fasilitas publik lainnya.

Pembagian kepemilikan ini dalam Islam menunjukkan adanya keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum. Setiap kategori kepemilikan memiliki aturan dan batasan yang jelas, dengan tujuan untuk menciptakan keadilan dalam distribusi sumber daya serta menjaga kesejahteraan bersama. Prinsip utama yang ditekankan adalah bahwa segala bentuk kepemilikan, baik pribadi, umum, maupun negara, harus digunakan untuk kebaikan dan sesuai dengan ketentuan syariah, dengan menitikberatkan pada keadilan, kemaslahatan, dan kesejahteraan umat.

3. Syarat kepemilikan umum

Kepemilikan umum dalam Islam adalah konsep yang sangat penting karena mencakup sumber daya dan fasilitas yang disediakan untuk kemaslahatan seluruh masyarakat. Contoh dari kepemilikan umum meliputi sumber daya alam seperti air, udara, hutan, dan tambang, serta fasilitas umum seperti jalan raya, jembatan, dan lahan publik. Syarat utama kepemilikan umum adalah bahwa aset atau sumber daya tersebut harus bermanfaat bagi masyarakat luas dan tidak boleh dimiliki secara eksklusif oleh individu atau kelompok tertentu. Dalam Islam, setiap individu memiliki hak untuk memanfaatkan kepemilikan umum, namun penggunaan ini harus dilakukan dengan bijaksana, adil, dan tidak merugikan orang lain.

Salah satu syarat penting dalam kepemilikan umum adalah bahwa penggunaannya harus terbuka untuk semua orang, tanpa membedakan status sosial, ekonomi, atau etnis. Kepemilikan umum juga harus dikelola secara adil oleh pemerintah atau pihak yang berwenang untuk memastikan bahwa semua anggota masyarakat dapat menikmati manfaatnya secara setara. Contoh penerapan prinsip ini adalah akses terhadap air bersih atau sumber daya alam lainnya, di mana tidak ada individu yang memiliki hak untuk memonopoli atau menguasai sumber daya tersebut untuk kepentingan pribadi.²⁶ Negara atau pemerintah bertanggung jawab untuk menjaga dan mengawasi pemanfaatan kepemilikan umum agar tetap tersedia dan berfungsi sesuai dengan tujuannya.

Namun, masalah muncul ketika ada individu atau kelompok yang menggunakan kepemilikan umum secara berlebihan atau tidak proporsional. Dalam situasi ini, penyalahgunaan atau pemanfaatan yang berlebihan dapat menyebabkan ketidakadilan dan kerugian bagi masyarakat lainnya. Sebagai contoh, seseorang yang mengekstraksi air dari sumur umum dalam jumlah yang tidak wajar, hingga mengurangi ketersediaan air untuk orang lain, dapat dianggap melanggar prinsip keadilan. Penyalahgunaan ini bertentangan dengan ajaran Islam yang menekankan moderasi dan keadilan dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam penggunaan sumber daya bersama.

²⁶ Ainorrido'ie dan Mariani, hlm. 9.

Jika seseorang menggunakan kepemilikan umum secara berlebihan, ada beberapa langkah yang dapat diambil untuk mengatasinya. Pertama, pemerintah atau pihak berwenang memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi penggunaan kepemilikan umum. Mereka dapat menetapkan aturan atau regulasi untuk membatasi penggunaan yang berlebihan, misalnya dengan menetapkan kuota atau batasan untuk mencegah penyalahgunaan sumber daya.²⁷ Kedua, Islam memberikan hak kepada pemerintah untuk mengambil tindakan hukum jika terjadi pelanggaran serius terhadap penggunaan kepemilikan umum. Sanksi ini dapat berupa peringatan, denda, atau bahkan tindakan yang lebih tegas jika penyalahgunaan tersebut merugikan banyak orang.

Selain itu, individu yang terlibat dalam penggunaan kepemilikan umum juga diharapkan untuk menerapkan prinsip tanggung jawab dan kesadaran moral. Dalam Islam, segala bentuk kepemilikan, termasuk kepemilikan umum, harus digunakan untuk kemaslahatan bersama. Oleh karena itu, setiap orang harus menghindari sikap egois atau serakah dalam memanfaatkan sumber daya publik. Dengan demikian, kesadaran moral dan tanggung jawab sosial menjadi elemen penting dalam menjaga agar kepemilikan umum dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan merata.

Secara keseluruhan, syarat utama kepemilikan umum adalah

²⁷ Makmur dan Muharawati, "Harta Bersama yang Diserahkan Kepada Anak Setelah Perceraian di Pengadilan Agama Sengkang Kabupaten Wajo," hlm. 7.

akses yang terbuka dan adil bagi seluruh masyarakat, sementara penggunaan berlebihan atau penyalahgunaan harus dicegah melalui pengawasan, regulasi, dan penegakan hukum. Prinsip-prinsip keadilan, moderasi, dan kemaslahatan bersama menjadi landasan utama dalam mengelola kepemilikan umum dalam Islam.

4. Pembagian Harta

Menurut jumbuh ulama, harta adalah sesuatu yang mempunyai nilai, diwajibkan untuk mengganti bagi yang merusaknya, dan dibolehkan oleh syari'at untuk memakainya pada waktu yang tidak darurat. Dengan demikian, sesuatu yang tidak ada nilainya di antara manusia dan yang tidak diperbolehkan oleh syara' tidak termasuk sebagai harta. Jumbuh juga tidak mensyaratkan bahwa harta harus ada wujud materinya. Para fuqaha' mendefinisikan harta sebagai sesuatu yang diinginkan oleh tabiat manusia dan boleh disimpan untuk tempo yang diperlukan atau sesuatu yang dapat dikuasai, disimpan dan dimanfaatkan.²⁸

Menurut Hasbi ash-Shiddieqy, harta ialah segala sesuatu yang memiliki kategori sebagai berikut:

- a. Harta (mal) adalah nama bagi selain manusia yang ditetapkan untuk kemaslahatan manusia dan dapat dipelihara pada suatu tempat.
- b. Sesuatu yang dapat dimiliki oleh setiap manusia, baik oleh seluruh manusia maupun sebagian manusia.

²⁸ Edwin & Aprianto, "Konsep Harta dan Kepemilikan Dalam Ekonomi Islam", *Journal of Islamic Economics LAriba*, Vol.8, No 1, 2017, hlm. 15.

- c. Sesuatu yang sah untuk diperjualbelikan;
- d. Sesuatu yang dapat dimiliki dan mempunyai nilai (harga), dapat diambil manfaatnya, dan dapat disimpan.
- e. Sesuatu yang berwujud, sehingga sesuatu yang tidak berwujud meskipun dapat diambil manfaatnya tidak termasuk harta.
- f. Sesuatu yang dapat disimpan dalam waktu yang lama atau sebentar dan dapat diambil manfaatnya ketika dibutuhkan.

B. Ghasab

1. Pengertian *Ghasab*

Ghasab yaitu mengambil sesuatu secara zalim. *Ghasab* secara etimologi adalah mengambil sesuatu secara paksa dan terang-terangan. Sedangkan secara terminologi syara' *ghasab* ialah menggunakan hak orang lain dengan jalan aniaya atau menguasai hak orang lain tanpa seizin pemiliknya. Masalah menguasai itu dikembalikan kepada pendapat kebanyakan orang. Yang termasuk hak orang lain adalah sesuatu yang sah meng-*gashab*-nya. *Ghasab* tidak terbatas pada perkara yang berupa harta benda, tetapi juga hal-hal yang berupa kemanfaatan.²⁹

2. Rukun dan Syarat *Ghasab*

Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan *ghasab* apabila memenuhi rukun sebagai berikut:

²⁹ Mustofa Dieb Al-Bigha, *Terjemahan Fiqh Islam Lengkap Dan Praktis* (Surabaya: Insan Amanah,n.d.)

- a. Pelaku perampasan / *ghasab*
- b. Korban perampasan
- c. Harta rampasan, dan
- d. Perbuatan perampasan

Menghalang halangi pihak menggunakan kekayaan termasuk perampasan dan mengingkari keberadaan *wadi'ah bih* termasuk perampasan.

3. Dasar Hukum *Ghasab*

Hukum ghasab adalah haram atau dilarang dalam Islam dan orang yang melakukannya telah melakukan perbuatan dosa. Pengharaman tindakan ghasab ditetapkan di dalam al-Qur'an, hadist dan ijma'.³⁰ Diantara ayat-ayat al-Quran yang menunjukkan diharamkannya perbuatan ghasab sebagaimana Firman Allah Swt:

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlahkamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(QS. An Nisa : 29).³¹

Ghasab adalah salah satu dosa besar meskipun besaran barang yang di ghasab tidak mencapai kadar pencurian. Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 435-454 diatur tentang syarat dan

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5* terjemah Abdul Rahim dan Masruhin Kh, Cet. Ke-1, (Jakarta : Cakrawala Publishing, 2009), hlm. 314.

³¹ Khat Utsman Thaha, *Al Qur'an Transliterasi Per Kata dan Terjemah Per Kata* (Jakarta : Nurul Ilmi, 2020), hlm. 83.

ketentuan ghasab sebagai berikut:

- a. Menghalang-halangi pihak atau para pihak untuk menggunakan kekayaannya termasuk ghasab.
- b. Mengingkari keberadaan wadī'ah bih termasuk ghasab.
- c. Pelaku perampasan diharuskan mengembalikan harta yang dirampasnya jika harta itu masih dikekuasaannya.
- d. Segala biaya yang berhubungan dengan transportasi yang berkaitan dengan penyerahan harta perampasan adalah tanggung jawab pelaku perampasan.
- e. Pelaku perampasan wajib memperbaiki dan/atau mengganti kerusakan harta yang telah dirampasnya.
- f. Pelaku perampasan wajib mengganti harta yang telah dirampasnya jika harta tersebut telah hilang atau telah dipindahtangankan.
- g. Penggantian harta dapat dilakukan dengan harta yang sama atau dengan nilai harganya.
- h. Korban perampasan berhak meminta penggantian harta yang sejenis atau meminta ganti uang yang senilai dengan benda yang dirampas, kepada pelaku perampasan jika hartanya yang dirampas yang akan dikembalikan telah dimodifikasi atau telah berkurang kualitasnya.
- i. Pelaku perampasan wajib membayar harta penyusutan nilai dari harta yang dirampasnya jika penyusutan nilai terjadi karena perbuatannya.

- j. Setiap penambahan nilai dari harta rampasan menjadi milik korban rampasan.³²

4. Terjadinya Perbuatan *Ghasab*

Tentang kapan perbuatan ghasab itu terjadi dari pendapat para Jumhur Ulama yang di kutip oleh Ahmad Sarwat.³³ Dalam bukunya, sebagian berpendapat cukup dengan terjadinya penguasaan, namun sebagian lagi harus sampai ke tingkat terlepasnya status kepemilikan Penjelasannya sebagai berikut:

- a. Penguasaan Menurut Jumhur Ulama berpendapat bahwa sudah terjadinya perbuatan ghasab apabila sudah terjadi penguasaan. Dalam hal ini pelaku ghasab melakukan perbuatan menguasai barang tanpa izin pemiliknya. Menguasai atas barang pemilik artinya tidak harus berupa melakukan penguasaan secara total, cukup memanfaatkan barang si pemilik jika tidak digunakan, meski posisinya masih berada di wilayahnya si pemilik. Contoh, sebuah kendaraan mobil telah dikuasai oleh pelaku ghasab. Secara fisik, kendaraan mobil masih ada di wilayah pemiliknya, namun kendaraan mobil itu dikunci dan disegel oleh pelaku ghasab sehingga pemilik aslinya tidak bisa menggunakannya.

- b. Terlepasnya status kepemilikan dari pemilik Sebagian ulama

³² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-2, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 369-370.

³³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-2, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 367.

berpendapat berbeda dengan pendapat pertama. Dalam pendapatnya syarat ghasab harus sampai terjadinya terlepasnya status kepemilikan dari pemilik. Maksudnya barang yang telah dighasab benarbenar terlepas sepenuhnya dari tangan pemiliknya dan berganti menjadi milik pelaku dengan secara paksa dan kekerasan, apabila pemilik mengetahui barangnya dighasab oleh pelaku, maka pelaku harus menanggung jawab mengganti atas nilai dan barang yang serupa.

5. Barang Yang di *Ghasab*

Barang yang di ghasab terbagi menjadi dua jenis, yaitu barang yang disepakati termasuk barang ghasab dan barang yang tidak disepakati dalam kemungkinannya bisa di ghasab.

a. Barang yang disepakati

Barang yang disepakati dapat dighasab adalah barang yang bisa dipindah-pindahkan, mempunyai nilai barang, yang dimiliki oleh pemiliknya secara yang halal. Contohnya perabotan, buku, perhiasan, kendaraan dan sebagainya. Semua barang tersebut bisa digasab oleh pelakunya.

b. Barang yang tidak disepakati

Yang kedua adalah barang yang tidak disepakati apakah bisa dighasab atau tidak. Hal ini mengingat karakteristik barang tersebut memang khas atau barang yang tidak bisa dipindah-pindah posisinya, seperti rumah dan tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah pendekatan yang dirancang secara hati-hati untuk mencapai tujuan tertentu. Selain itu, metode ini bertujuan untuk mempermudah pemahaman dan analisis terhadap materi yang sedang dipelajari.³⁴ Untuk memastikan data yang diperoleh terukur, penelitian ini mengikuti prosedur berikut ini:

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan mencakup beberapa tipe penelitian. Pertama, melibatkan partisipasi dalam eksperimen dengan menerapkan perlakuan tertentu kepada subjek yang diteliti. Kedua, menekankan pada penjelasan kondisi lapangan secara langsung. Ketiga, berupaya untuk memberikan solusi terhadap masalah yang ada dalam situasi nyata.³⁵

Penulis akan mengumpulkan data yang dibutuhkan mengenai tinjauan hukum islam terhadap praktek perjanjian dalam konteks penggunaan sumur. Penelitian ini dilakukan dari Desember 2023 hingga Mei 2024.

³⁴ Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum* (Depok: Raja Grafindo 2018), hlm 148.

³⁵ Asfi Manzilati, *Metode Penelitian Kualitatif: Paradigma, Metode, dan Aplikasi*, (Malang: UB Press,2017), hlm. 24.

B. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan yuridis-empiris sebagai dasar untuk penelitian ini. Metode penelitian hukum empiris ini menganalisis peraturan yang ada serta kondisi yang berlaku di masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkap fakta-fakta yang dijadikan data, yang kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi permasalahan dan mencari solusinya. Pendekatan ini menekankan penerapan hukum yang berlaku dan pengumpulan data langsung dari sumber utama melalui penelitian lapangan. Metode ini mencakup pengamatan, Wawancara, dan distribusi kuesioner sebagai cara untuk memperoleh informasi.³⁶

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sesuatu yang diteliti, yang bisa berupa orang, benda, atau lembaga (organisasi). Pada dasarnya, subjek penelitian adalah mereka yang akan menjadi objek dari kesimpulan hasil penelitian. subjek penelitian dipilih berdasarkan peran dan keterlibatan mereka dalam perjanjian penggunaan sumur bersama yang berlaku di lingkungan perumahan tersebut. Para subjek penelitian terdiri dari Bapak Ridho sebagai Ketua RT, Bapak Setyo sebagai salah satu warga perumahan yang merasa dirugikan, serta Bapak Joko sebagai pemilik usaha *laundry* yang

³⁶ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadaedia Group, 2018), hlm. 149.

dianggap menggunakan air sumur melebihi batas wajar. Pemilihan subjek ini dilakukan untuk mendapatkan perspektif yang komprehensif terkait bagaimana praktik perjanjian tersebut berjalan serta implikasinya dalam kehidupan sehari-hari, baik dari sisi warga yang mengikuti perjanjian maupun yang menjalankan usaha komersial.

a. Bapak Ridho sebagai Ketua RT

Bapak Ridho dipilih sebagai salah satu subjek utama dalam penelitian ini karena perannya sebagai Ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi. Sebagai Ketua RT, Bapak Ridho memiliki tanggung jawab untuk mengoordinasikan warga dan memastikan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh warga berjalan sesuai dengan kesepakatan. Dalam konteks penggunaan sumur bersama, peran Bapak Ridho sangat sentral karena ia adalah pihak yang berwenang memfasilitasi komunikasi antara warga dan bertindak sebagai penghubung ketika ada permasalahan yang muncul.

Bapak Ridho juga dianggap memahami seluruh proses awal dari perumusan perjanjian penggunaan sumur bersama hingga permasalahan yang muncul seiring waktu. Perspektifnya mengenai bagaimana perjanjian ini dirumuskan, bagaimana ia mengatasi konflik antara warga, serta pandangannya terkait penerapan hukum Islam dalam perjanjian

tersebut sangat penting untuk dianalisis. Sebagai figur otoritas di tingkat RT, keterlibatan Bapak Ridho diharapkan mampu memberikan penjelasan yang mendalam mengenai aspek keadilan, transparansi, dan keseimbangan yang dijaga dalam praktik perjanjian sumur bersama di lingkup perumahan tersebut.

b. Bapak Setyo sebagai Warga Perumahan

Bapak Setyo, sebagai salah satu warga Perumahan Kalimasada, juga dipilih sebagai subjek dalam penelitian ini karena ia merasakan langsung dampak dari penggunaan air sumur yang tidak seimbang. Dalam penelitian ini, suara dari warga yang mengalami kesulitan akibat penggunaan air yang berlebihan oleh usaha komersial menjadi sangat penting untuk memahami dinamika yang terjadi di lapangan.

Bapak Setyo merupakan representasi dari kelompok warga yang merasa hak-haknya telah dilanggar dalam konteks penggunaan air sumur bersama. Keluhan yang diajukan oleh Bapak Setyo tidak hanya berkaitan dengan ketersediaan air yang semakin terbatas, terutama di musim kemarau, tetapi juga mengenai pelanggaran terhadap kesepakatan awal yang mengatur bahwa penggunaan air hanya diperuntukkan untuk kebutuhan rumah tangga. Pendapat Bapak Setyo sangat penting untuk menganalisis bagaimana perspektif warga terhadap

konsep hak dan kewajiban dalam perjanjian, serta bagaimana hukum Islam dapat memberikan solusi yang adil bagi seluruh pihak yang terlibat.

c. Bapak Joko sebagai Pemilik Usaha *Laundry*

Bapak Joko, sebagai pemilik usaha *laundry* di Perumahan Kalimasada, dipilih sebagai subjek penelitian karena ia merupakan pihak yang dianggap menggunakan air sumur bersama secara tidak proporsional untuk kepentingan komersial. Usaha *laundry* yang dijalankannya telah menjadi sumber konflik, terutama saat musim kemarau, di mana kebutuhan air meningkat sementara ketersediaannya semakin terbatas.

Dalam konteks ini, perspektif Bapak Joko diperlukan untuk memberikan pemahaman yang seimbang mengenai alasan mengapa ia memutuskan untuk menggunakan air sumur bersama untuk kebutuhan bisnisnya. Selain itu, sebagai seorang pengusaha yang juga merupakan warga perumahan, Bapak Joko memiliki hak yang sama seperti warga lainnya dalam menggunakan sumur bersama, namun ia harus mempertimbangkan batasan yang diatur dalam perjanjian. Peran Bapak Joko dalam penelitian ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai keseimbangan antara kebutuhan komersial dan tanggung jawab sosial di lingkup perumahan. Dari perspektif hukum Islam, tinjauan terhadap

bagaimana aktivitas usaha yang dijalankan Bapak Joko dapat diselaraskan dengan prinsip-prinsip keadilan dan tidak merugikan pihak lain menjadi salah satu fokus penelitian.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian merujuk pada karakteristik atau keadaan dari suatu entitas, individu, atau titik perhatian yang menjadi sasaran penelitian. Karakteristik ini dapat mencakup berbagai aspek, seperti sifat, jumlah, dan kualitas, termasuk perilaku, aktivitas, pendapat, pandangan, sikap pro dan kontra, simpati dan antipati, kondisi, emosi, serta proses. Dengan kata lain, objek penelitian menunjukkan sifat dan keadaan dari entitas, individu, atau situasi yang menjadi pusat perhatian atau sasaran penelitian.³⁷

Dalam penelitian penulis, yang menjadi objek penelitiannya adalah praktik perjanjian sumur bersama, kemudian dianalisis dengan hukum islam.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis bertempat di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas.

E. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh secara

³⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2020), hlm. 435.

langsung dari sumber atau objek yang diteliti. Dalam hal ini, penulis mengumpulkan data atau informasi dengan menggunakan instrumen yang telah ditentukan sebelumnya. Tujuan pengumpulan data primer adalah untuk menjawab pertanyaan penelitian. Proses pengumpulan data primer sangat penting dalam penelitian dan sering kali diperlukan dalam pengambilan keputusan. Karena data ini disajikan secara rinci, data primer dianggap lebih dapat diandalkan. Oleh karena itu, penelitian ini mendapatkan data primer melalui Wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam praktik perjanjian penggunaan sumur bersama, termasuk pihak *laundry* dan pihak pengembang.³⁸

2. Data Sekunder

Data sekunder merujuk pada informasi yang didapat oleh peneliti secara tidak langsung dari objek yang diteliti, biasanya melalui studi literatur dengan membaca, mengutip, dan mencatat dari berbagai sumber seperti buku dan regulasi yang relevan dengan isu penelitian. Dalam penelitian ini, data yang akan digunakan mencakup buku-buku tentang hukum Islam serta materi bacaan lain seperti tesis, artikel jurnal, sumber online, dan panduan yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

³⁸ Abdul Fattah Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Harfa Creative, 2023), hlm. 25.

F. Tehnik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah proses komunikasi yang melibatkan pertanyaan dan jawaban antara peneliti dan narasumber, bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang disampaikan oleh narasumber. Metode ini merupakan pilihan yang tepat untuk mendapatkan data yang lebih mendalam atau untuk memperjelas informasi yang diberikan.³⁹

Wawancara sering kali digunakan untuk memahami pendapat, pandangan, pengalaman, atau persepsi narasumber mengenai suatu isu. Sementara metode observasi dapat menyebabkan kesalahan dalam interpretasi perilaku narasumber, Wawancara dapat membantu mengurangi kemungkinan kesalahan tersebut. Dalam penelitian ini, penulis menerapkan teknik Wawancara dengan metode *purposive sampling*, yang berarti pengambilan sampel dilakukan berdasarkan kriteria tertentu yang relevan dengan kebutuhan penelitian.⁴⁰ Dalam penelitian yang mengkaji aspek perjanjian pada sumur bersama Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas menggunakan metode *purposive sampling* Kemudian, penulis melakukan Wawancara langsung dengan pihak *laundry* dan pihak *development*

³⁹ Edy Suwandi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Seifenech Andrew Wijaya, 2022), hlm. 115.

⁴⁰ Abdul Fattah Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Harfa Creative, 2023), hlm. 80.

perumahan.

2. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang terstruktur dan aktif, di mana peneliti secara langsung mengamati perilaku responden atau partisipan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.⁴¹ Proses ini dimulai dengan menentukan lokasi yang akan diteliti. Setelah lokasi ditentukan, peneliti melakukan pemetaan lebih lanjut untuk memperoleh gambaran umum mengenai objek penelitian. Selanjutnya, penulis menetapkan siapa yang akan diamati, waktu pelaksanaan, durasi observasi, serta aspek lainnya. Dalam penelitian ini, penulis melakukan observasi langsung di lokasi penelitian, yaitu Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang menekankan pada sumber-sumber historis, yaitu informasi yang memiliki nilai keberlanjutan dari waktu ke waktu dan berfungsi sebagai bukti yang kuat untuk penelitian. Proses dokumentasi mencakup pengambilan informasi dari berbagai jenis dokumen. Menurut Sugiono, dokumentasi merupakan pendekatan untuk mengakses data dan informasi yang tersedia dalam bentuk seperti buku, arsip, dokumen, data numerik, dan visual, termasuk laporan

⁴¹ Edy Suwandi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Scifinech Andrew Wijaya, 2022), hlm.

serta catatan yang digunakan untuk mendukung penelitian.⁴²

Pengkajian isi dokumen adalah metode pengumpulan data yang memanfaatkan catatan, arsip, gambar, film, foto, dan dokumen lainnya. Dokumen-dokumen tersebut berisi informasi penting yang dapat memberikan data lengkap dan valid, bukan sekadar berdasarkan perkiraan. Moleong menjelaskan bahwa semua dokumen yang relevan dengan topik penelitian dapat digunakan untuk menguji, menafsirkan, dan bahkan memprediksi data. Selain itu, Noeng Muhadjir menambahkan bahwa analisis isi dokumen dapat memberikan wawasan tentang pembentukan dan transmisi perilaku serta pola yang muncul melalui komunikasi verbal dari subjek yang diteliti.⁴³

Dokumentasi dalam penelitian yang dilakukan penulis yaitu berupa foto pada saat melakukan Wawancara antara penulis dan juga narasumber yang ada di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas.

G. Tehnik Analisis Data

Metode pengolahan data atau sekumpulan informasi untuk memperoleh wawasan dikenal sebagai analisis data. Tujuan dari proses ini adalah untuk mendapatkan informasi yang jelas dan terperinci. Dalam penelitian ini, penulis menerapkan analisis data kualitatif

⁴² Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 329.

⁴³ Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996), hlm. 49.

dengan pendekatan deduktif. Pendekatan deduktif adalah cara yang menganalisis prinsip-prinsip umum dan mengaplikasikannya pada situasi empiris yang spesifik.⁴⁴

Dengan demikian, metode deduktif mengarah pada pengambilan kesimpulan umum terlebih dahulu, yang kemudian diuji kebenarannya melalui penelitian dan eksperimen.⁴⁵ Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik deskriptif kualitatif, yang berfungsi untuk menganalisis catatan, saran, atau komentar berdasarkan lembar evaluasi, lembar validasi, dan lembar observasi.

Dalam penelitian ini, teknik deskriptif kualitatif dimanfaatkan untuk membandingkan persamaan atau perbedaan fenomena yang muncul antara teori yang terdapat dalam hukum Islam. Adapun langkah-langkah dalam analisis data deskriptif kualitatif yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini meliputi:⁴⁶

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan tahap pemilihan yang melibatkan fokus pada penyederhanaan, pengabstraksian, dan transformasi informasi mentah dari catatan yang diambil di lapangan. Dengan melakukan reduksi data, penulis dapat menekankan informasi yang relevan. Proses ini berlangsung secara berkesinambungan

⁴⁴ Agus Sunaryo, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto*, (Purwokerto: Fakultas Syariah, 2019), hlm. 10.

⁴⁵ Elly M. Setiadi, *Pengantar Ringkas Sosiologi: Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial (Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya)*, (Jakarta: KENCANA, 2020), hlm.13.

⁴⁶ Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif", *Jurnal Alhadrahah*, Vol. 17 no.33, 2018, hlm. 91.

sepanjang penelitian, bahkan sebelum data sepenuhnya terkumpul, seperti yang ditunjukkan dalam kerangka konseptual penelitian, permasalahan yang diangkat, serta metode pengumpulan data yang telah ditentukan oleh penulis.

Dalam penelitian ini, reduksi data dilakukan melalui hasil Wawancara langsung antara peneliti dan narasumber di lapangan. Dari Wawancara tersebut, penulis memperoleh rekaman serta jawaban dari narasumber, yaitu pihak *laundry* dan pengembang.

2. Pengumpulan Data

Setelah proses reduksi data selesai, langkah berikutnya dalam penelitian deskriptif kualitatif adalah menyajikan informasi dalam bentuk ringkasan, diagram, dan hubungan antar kategori. Tujuan dari penyajian data ini adalah untuk mempermudah pemahaman mengenai situasi yang terjadi dan untuk merencanakan langkah kerja berikutnya berdasarkan pemahaman yang diperoleh.⁴⁷

3. Penarikan Kesimpulan

Penulis melakukan penarikan kesimpulan secara terus-menerus selama di lapangan. Sejak awal pengumpulan data, peneliti kualitatif berupaya memahami makna objek yang diamati, mencatat pola-pola yang muncul (berdasarkan teori), serta menjelaskan berbagai konfigurasi, hubungan sebab-akibat, dan

⁴⁷ Wiwin Yuliani, "Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif dalam Perspektif Bimbingan dan Konseling", *Jurnal QUANTA*, Vol.2, no.2, 2018, hlm. 88

proposisi yang ada. Proses pengambilan kesimpulan dilakukan dengan pendekatan yang fleksibel, terbuka, dan kritis, namun tetap terjaga. Meskipun pada awalnya tampak samar, kesimpulan tersebut kemudian diperjelas dan diperkuat dengan bukti yang solid. Dalam penelitian ini, penarikan kesimpulan berkaitan dengan evaluasi data terkait hukum Islam dalam konteks perjanjian.

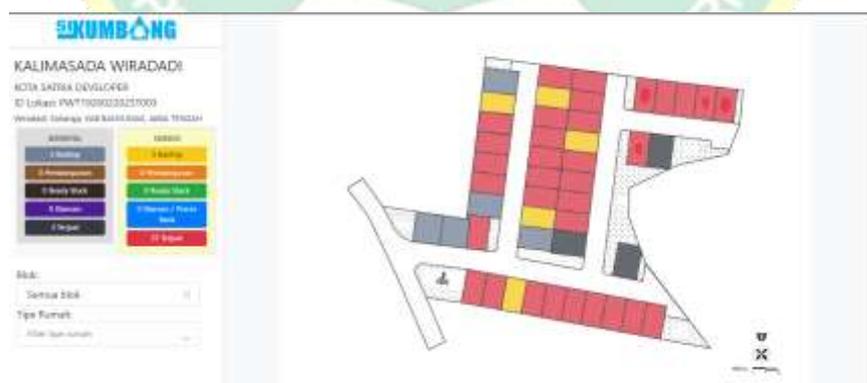


BAB IV

**PRAKTIK PERJANJIAN PENGGUNAAN SUMUR BERSAMA DI
PERUMAHAN KALIMASADA WIRADADI SOKARAJA PERSPEKTIF
HUKUM PERJANJIAN ISLAM.**

**A. Gambaran Umum Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja
Banyumas**

Perumahan Kalimasada Wiradadi yang terletak di Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, merupakan salah satu kompleks hunian yang menawarkan lingkungan yang nyaman dan strategis. Lokasinya yang berada di pinggiran kota Banyumas, namun tetap dekat dengan pusat aktivitas di Sokaraja, membuat perumahan ini menjadi pilihan yang tepat bagi keluarga yang mencari tempat tinggal yang tenang namun tetap mudah dijangkau. Akses ke berbagai fasilitas umum seperti sekolah, pasar, dan pusat kesehatan juga relatif dekat, memberikan kenyamanan tambahan bagi para penghuni.



Gambar.1 Siteplan perumahan kaimasada wiradadi sokaraja.⁴⁸

Desain perumahan Kalimasada Wiradadi didominasi oleh bangunan-bangunan modern dengan tata letak yang rapi. Setiap rumah di kawasan ini

⁴⁸ Hasil Dokumentasi Peta Perumahan Kalimasada wiradadu Sokaraja.

dirancang dengan memperhatikan konsep hunian minimalis yang elegan, namun tetap fungsional. Tersedia juga berbagai tipe rumah yang bisa dipilih sesuai dengan kebutuhan dan preferensi masing-masing keluarga, mulai dari tipe rumah sederhana hingga rumah dengan ukuran yang lebih luas. Hal ini memberi fleksibilitas bagi calon penghuni dalam memilih tempat tinggal yang sesuai dengan anggaran dan kebutuhan.

Lingkungan di perumahan Kalimasada Wiradadi sangat mendukung bagi kehidupan keluarga yang harmonis. Jalan-jalan di sekitar perumahan tertata dengan baik, dilengkapi dengan area hijau yang memberikan suasana sejuk dan asri.⁴⁹ Keberadaan taman bermain untuk anak-anak dan area jogging track juga menjadi nilai tambah, karena selain memberi tempat rekreasi, juga membantu menciptakan lingkungan yang sehat dan aktif bagi para penghuninya.

Keamanan menjadi salah satu prioritas utama di perumahan Kalimasada Wiradadi. Kompleks ini dilengkapi dengan sistem keamanan 24 jam, termasuk penjaga keamanan yang selalu siap siaga dan sistem CCTV di beberapa titik strategis. Ini membuat para penghuni merasa lebih aman dan nyaman dalam menjalani aktivitas sehari-hari tanpa perlu khawatir terhadap risiko keamanan.⁵⁰

Salah satu keunggulan dari perumahan Kalimasada Wiradadi adalah kemudahan akses menuju fasilitas umum. Lokasinya tidak jauh dari jalan

⁴⁹ Hasil Wawancara bersama dengan bapak Ridho selaku ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 11 Maret 2024.

⁵⁰ Hasil Wawancara bersama dengan ibu Marni selaku warga Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja pada tanggal 3 Maret 2024.

utama Sokaraja dan terhubung dengan baik ke jalan-jalan utama lainnya di Banyumas, sehingga memudahkan mobilitas para penghuni. Akses ke pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan sekolah-sekolah berkualitas dapat dijangkau dalam waktu yang relatif singkat, sehingga memenuhi kebutuhan sehari-hari menjadi lebih mudah.⁵¹

Perumahan ini juga berada di lingkungan yang berkembang, di mana berbagai infrastruktur pendukung terus dibangun dan diperbaiki. Hal ini membuat kawasan sekitar perumahan semakin hidup, dengan potensi investasi yang menjanjikan bagi para pemilik rumah. Nilai properti di kawasan ini diperkirakan akan terus meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi dan infrastruktur di Kabupaten Banyumas.

Secara keseluruhan, Perumahan Kalimasada Wiradadi merupakan pilihan ideal bagi keluarga yang mencari hunian nyaman, aman, dan strategis di Banyumas. Dengan segala fasilitas yang tersedia, suasana lingkungan yang asri, serta kemudahan akses ke berbagai layanan publik, perumahan ini mampu memenuhi kebutuhan berbagai kalangan, baik itu keluarga muda, pasangan yang baru menikah, maupun mereka yang mencari tempat tinggal jangka panjang dengan lingkungan yang kondusif.⁵²

⁵¹ Hasil Observasi penelitian terkiat dengan lokasi perumahan Kalimasada Wiradadi pada tanggal 3 Maret 2024.

⁵² Hasil Dokumentasi Penelitian terkiat dengan layanan publik di perumahan Kalimasada Wiradadi pada tanggal 4 Maret 2024.

B. Praktek Perjanjian Penggunaan Sumur Bersama Di Lingkungan Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas

Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa permasalahan terkait penggunaan sumur bor bersama di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja, yang semakin memuncak di musim kemarau karena adanya usaha *laundry* yang memanfaatkan air dalam jumlah besar, dapat diselesaikan dengan pendekatan damai dan melalui kesepakatan bersama antara semua pihak terkait. Masalah ini bermula dari sebuah kesepakatan awal yang dibuat oleh penghuni perumahan dan pengembang, di mana sumur bor bersama diatur penggunaannya untuk kebutuhan rumah tangga sehari-hari seperti mandi, mencuci, dan konsumsi air. Kesepakatan ini tidak mencakup penggunaan air untuk usaha komersial, seperti yang terjadi dengan usaha *laundry* yang dijalankan oleh salah satu penghuni.⁵³

Kondisi ini memicu keresahan di kalangan warga, terutama pada saat musim kemarau di mana ketersediaan air menurun drastis. Penggunaan air yang besar untuk kebutuhan usaha *laundry* mengganggu pasokan air bagi rumah tangga lain, menyebabkan beberapa rumah mengalami kekurangan air. Warga merasa bahwa perjanjian penggunaan air telah dilanggar, karena penggunaan air sumur bersama seharusnya dibatasi hanya untuk keperluan rumah tangga sehari-hari, bukan untuk kebutuhan komersial.

Namun, setelah melalui beberapa tahap dialog dan pertemuan warga, ditemukan bahwa solusi terbaik untuk menyelesaikan masalah ini bukanlah

⁵³ Hasil observasi terkait sumur bor di perumahan Kalimasada Wiradadi pada tanggal 4 Maret 2024.

dengan sanksi atau tindakan konfrontatif, melainkan dengan pendekatan damai dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan baru.⁵⁴ Para pihak yang terlibat dalam masalah ini – penghuni perumahan, pemilik usaha *laundry*, serta pengurus RT dan RW – sepakat bahwa perdamaian dan kolaborasi menjadi jalan terbaik untuk menjaga keharmonisan hidup bertetangga sekaligus memastikan penggunaan sumur tetap berkelanjutan.

Sumur bor yang ada di Perumahan Kalimasada pada dasarnya dirancang untuk memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari bagi 180 rumah tangga, mushola, lapangan badminton, dan dua taman bermain. Perjanjian awal yang disepakati oleh warga dan pihak pengembang tidak menyebutkan adanya penggunaan air untuk usaha komersial, dan pembagian sumur bor pun telah diatur sedemikian rupa dengan rasio satu sumur untuk 36 unit rumah. Setiap penghuni rumah membayar iuran bulanan sebesar Rp20.000 untuk pemeliharaan sumur, yang digunakan untuk biaya listrik, perbaikan mesin pompa, serta pembersihan sumur agar air tetap mengalir dengan lancar. Hal tersebut selaras dengan pendapat bapak RT yang mengatakan:

Betul, dana tersebut memang dialokasikan untuk perbaikan jika terjadi kerusakan yang memerlukan penanganan segera. Sampai sekarang, dana itu cukup. Setiap bulan kami melaporkan penggunaan dana dalam pertemuan warga supaya semuanya transparan.⁵⁵

⁵⁴ Hasil observasi peneliti terkait dengan sengketa air bersama di perumahan Kalimasada wiradadi pada tanggal 4 Maret 2024.

⁵⁵ Hasil Wawancara bersama dengan bapak Ridho Selaku Ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 2 Maret 2024.

Dengan adanya biaya ini, diharapkan sumur tetap terawat dengan baik dan dapat berfungsi optimal untuk kebutuhan seluruh warga.⁵⁶ Hal tersebut selaras dengan pendapat bapak ketua RT yang mengatakan:

Selamat siang, sama-sama. Ya, perjanjian ini memang sudah ada sejak awal perumahan dibangun. Dulu, warga dan pengembang sepakat untuk mengatur penggunaan air sumur bersama agar adil dan tidak ada yang berlebihan. Penggunaannya dibatasi untuk kebutuhan sehari-hari seperti mandi, mencuci, dan memasak. Setiap rumah juga dikenakan iuran Rp20.000 per bulan untuk pemeliharaan, seperti perbaikan pompa, listrik, dan kebersihan sumur.⁵⁷

Hal tersebut diperkuat dengan pendapat bapak Setyo selaku warga dan penghuni perumahan Kalimasada yang mengatakan:

Selain untuk pemeliharaan teknis, dana yang terkumpul dari setiap rumah juga akan digunakan sebagai dana cadangan jika terjadi kerusakan yang memerlukan perbaikan mendesak. Hal ini penting agar perbaikan bisa dilakukan dengan cepat tanpa harus mengumpulkan uang secara mendadak dari warga. Setiap bulan, laporan keuangan akan disampaikan dalam pertemuan warga agar transparansi tetap terjaga, sehingga seluruh penghuni perumahan merasa adil dan nyaman dengan adanya biaya tersebut.⁵⁸

Seiring berjalannya waktu, salah satu warga memulai usaha *laundry* di perumahan tersebut. Meskipun niatannya baik untuk membantu ekonomi

⁵⁶ Hasil Observasi peneliti pada tanggal 2 Maret 2024.

⁵⁷ Hasil Wawancara bersama dengan bapak Ridho Selaku Ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 2 Maret 2024.

⁵⁸ Hasil Dokumentasi peneliti pada tanggal 10 Juli 2024.

keluarga, penggunaan air yang besar untuk operasional *laundry* ternyata menimbulkan ketidakseimbangan dalam pasokan air, terutama di saat musim kemarau. Mesin cuci dalam usaha *laundry* menggunakan air dalam jumlah yang signifikan, dan hal ini menyebabkan beberapa rumah mengalami kesulitan mendapatkan pasokan air, terutama pada siang hari ketika kebutuhan air meningkat dan usaha *laundry* beroperasi dengan intensitas tinggi.

Ketidakpuasan warga mulai muncul dan memicu diskusi di berbagai pertemuan warga. Banyak yang merasa bahwa pemanfaatan air untuk usaha *laundry* tersebut melanggar kesepakatan awal, dan jika dibiarkan, masalah ini bisa semakin memperburuk keadaan terutama saat musim kemarau tiba. Dalam beberapa kasus, warga terpaksa harus menunggu air mengalir pada malam hari atau bahkan membeli air dari luar untuk kebutuhan sehari-hari. Hal ini jelas merugikan, mengingat warga telah membayar iuran bulanan untuk pemeliharaan sumur. Hal tersebut selaras dengan pendapat bapak RT yang mengatakan:

Ya, memang ada satu warga yang membuka usaha *laundry* dan menggunakan air sumur ini. Penggunaannya jauh lebih besar dibanding kebutuhan rumah tangga biasa. Ini jadi masalah terutama saat musim kemarau, karena beberapa rumah mulai mengalami kekurangan air pada siang hari. Warga lainnya merasa keberatan karena tidak sesuai dengan perjanjian awal yang hanya untuk kebutuhan rumah tangga.⁵⁹

⁵⁹ Hasil percakapan bersama dengan bapak Ridho selaku ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 10 Maret 2024.

Hal tersebut diperkuat dengan pendapat bapak Setyo selaku warga dan penghuni perumahan Kalimasada yang mengatakan:

Selamat siang. Iya, benar. Kami di sini sangat bergantung pada sumur bersama untuk kebutuhan sehari-hari. Tapi, sejak salah satu warga membuka usaha *laundry*, air seringkali habis saat kami butuh, terutama pada siang hari. Penggunaan air untuk usaha ini jauh lebih besar daripada untuk rumah tangga biasa, dan ini jelas tidak sesuai dengan perjanjian awal.⁶⁰

Penggunaan air yang berlebihan untuk usaha komersial ini menimbulkan keresahan di kalangan warga lainnya. Mereka merasa bahwa penggunaan air yang melampaui batas rumah tangga sehari-hari ini tidak sesuai dengan kesepakatan awal dan bisa berdampak pada ketersediaan air bagi warga lainnya.⁶¹ Salah satu warga pun mengeluh akan adanya usaha tersebut. Hal tersebut sudah diutarakan dengan baik oleh seorang warga namun belum memiliki respon baik dari ketua RT. Hal tersebut selaras dengan hasil wawancara Bersama dengan bapak Setyo yang mengatakan:

Sudah, beberapa kali kami sampaikan dalam pertemuan warga. Banyak warga lain juga merasakan hal yang sama. Tapi sampai sekarang belum ada tindakan yang tegas. Mereka berusaha mencari solusi, tapi usaha *laundry* ini tetap berjalan seperti biasa, dan kami masih kesulitan air.⁶²

Usaha *laundry* yang dijalankan oleh salah satu warga ini menggunakan air dalam jumlah besar setiap harinya. Setiap mesin cuci yang digunakan

⁶⁰ Hasil Wawancara bersama dengan bapak Setyo selaku warga dan penghuni perumahan Kalimasada di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 5 Maret 2024.

⁶¹ Hasil Observasi Peeneliti pada tanggal 11 juli 2024.

⁶² Hasil Wawancara bersama bapak Setyo selaku warga di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 9 Maret 2024.

memerlukan air yang tidak sedikit, Namu, Bagi pemilik *Laundry* penggunaannya dianggap wajar dan tidak melebihi batas. Hal tersebut selaras dengan pendapatan bapak Joko selaku pemilik *Laundry* yang mengatakan:

Selamat siang, terima kasih juga sudah datang. Memang benar, usaha *laundry* saya menggunakan air dari sumur bersama. Saya memahami ada beberapa warga yang merasa kurang nyaman dengan itu, tapi sejauh ini saya selalu mengikuti peraturan yang ada dan tidak berniat merugikan siapapun. Saya menjalankan usaha ini untuk membantu memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga, dan saya rasa penggunaan air tetap dalam batas wajar.⁶³

Sementara itu ketersediaan air dari sumur tersebut semakin terbatas di musim kemarau. Hal ini menyebabkan beberapa rumah mengalami kekurangan pasokan air, terutama pada siang hari ketika usaha *laundry* beroperasi dengan intensitas tinggi.⁶⁴ Hal tersebut diperkuat dengan pendapat bapak setyo yang mengatakan:

Sering sekali, terutama pada musim kemarau. Ketika usaha *laundry* beroperasi penuh, air di rumah saya hampir tidak ada, apalagi untuk mandi atau mencuci. Kami bahkan sering harus menunggu sampai malam untuk bisa mengisi tangki air. Ini sangat mengganggu kegiatan sehari-hari, padahal perjanjian jelas menyebutkan bahwa air dari sumur hanya untuk kebutuhan rumah tangga, bukan untuk usaha komersial.⁶⁵

⁶³ Hasil Wawancara bersama bapak Joko selaku pemilik *laundry* di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 7 Maret 2024.

⁶⁴ Hasil Observasi Peneliti pada tanggal 2 Maret 2024..

⁶⁵ Hasil Wawancara bersama bapak Setyo selaku warga di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 9 Maret 2024.

Dari wawancara diatas maka harus ada titik tengah yang bisa mengatasi permasalahan tersebut. Sampai penelitian ini dilakukan bapak RT hanya bisa mengutarakan terkiat dengan adanya tindakan yang tegas dan perbedaan tarik pembiayaan. Hal tersebut diutarakan saat peneliti menanyakan kepadanya dan berkata:

Saya rasa perlu ada aturan yang lebih tegas, mungkin dengan membedakan biaya pemeliharaan untuk rumah tangga biasa dan usaha komersial. Atau kalau tidak, pengelolaan air ini bisa diserahkan kepada pihak ketiga yang profesional. Kami masih mempertimbangkannya.⁶⁶

Hal ini bukan hanya dari sisi ketua RT namun dari warga dan penghuni perumahan Kalimasada yang merasakan imbas dari kekurangan air tersebut. Hal tersebut diutarakan oleh bapak setyo yang mengatakan:

Tentu, saya rasa perjanjian ini harus diperketat lagi. Kalau ada yang mau membuka usaha seperti *laundry*, sebaiknya mereka tidak menggunakan sumur bersama, tapi sumur sendiri. Kami sepakat untuk membayar iuran bulanan agar sumur terawat, tapi jika ada yang menggunakan air lebih banyak dari perjanjian, itu jelas tidak adil bagi kami.⁶⁷

Dalam situasi ini, pendekatan musyawarah menjadi kunci utama dalam menyelesaikan masalah. Alih-alih mengambil tindakan tegas secara sepihak, warga, pengurus RT, RW, dan pemilik usaha *laundry* memilih untuk duduk bersama dan membahas permasalahan dengan kepala dingin. Dalam beberapa

⁶⁶ Hasil percakapan bersama dengan bapak Ridho selaku ketua RT di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 10 Maret 2024.

⁶⁷ Hasil Wawancara bersama bapak Setyo selaku warga di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 9 Maret 2024.

pertemuan warga, semua pihak diberi kesempatan untuk menyampaikan pandangan mereka.⁶⁸ Warga yang terdampak menyuarakan keresahan mereka terkait kekurangan air, sementara pemilik usaha *laundry*, Bapak Joko, menjelaskan bahwa ia tidak bermaksud melanggar kesepakatan, namun hanya menjalankan usaha untuk menopang perekonomian keluarganya.⁶⁹ Dari Wawancara tersebut, bapak setyo menambahkan terkait dengan segera mungkin penangan pembiayaan dan perjanjian yang ada sebelum kenaikan tarif iuran bagi setiap warga. Hal tersebut diutarakan saat wawancara bersama peneliti yang mengatakan:

Sampai saat ini biaya perawatan belum naik, tapi jika terus seperti ini, saya khawatir iuran bulanan akan meningkat. Penggunaan air yang berlebihan pasti mempercepat kerusakan mesin pompa dan membuat biaya listrik lebih besar. Saya berharap masalah ini segera diselesaikan sebelum biaya yang kami tanggung ikut naik.⁷⁰

Dan dari pihak pemilik *laundry* juga sudah siap jika akan diadakan perubahan peraturan yang diadakan oleh warga setempat. Hal tersebut selaras dengan pendapat bapak Joko yang mengatakan:

Saya setuju, mungkin memang perlu ada perjanjian baru yang lebih jelas, terutama untuk usaha seperti *laundry*. Kalau memang harus ada biaya tambahan atau aturan khusus, saya siap mengikuti. Saya juga ingin agar usaha ini tidak mengganggu kenyamanan warga lain. Yang penting, ada solusi yang

⁶⁸ Hasil Observasi peneliti terkait dengan sumur bor pada tanggal 1 Maret 2024.

⁶⁹ Hasil Wawancara bersama bapak Joko selaku pemilik *laundry* di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 7 Maret 2024.

⁷⁰ Hasil Wawancara bersama bapak Setyo selaku warga di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 9 Maret 2024

adil untuk semua.⁷¹

C. Tinjauan Hukum Islam Terkait Praktik Penggunaan Sumur Bersama Di Perumahan Kalimasada di Wiradadi Sokaraja Banyumas

Muamalah adalah ilmu pengetahuan yang mengatur pertukaran kekayaan dan manfaat antara manusia dengan manusia yang lain melalui perjanjian.⁷² Pada zaman sekarang, akad atau perjanjian sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari, terutama dalam aktivitas muamalah, yang meliputi segala bentuk interaksi dan transaksi dalam bidang ekonomi dan sosial. Akad ini berfungsi sebagai landasan hukum dan moral untuk memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam suatu transaksi menjalankan hak dan kewajibannya dengan adil dan transparan. Baik itu dalam bentuk jual beli, sewa-menyewa, utang piutang, maupun kerjasama bisnis, akad menjadi instrumen yang penting untuk menjaga kepercayaan dan menghindari sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks ibadah muamalah, akad tidak hanya dipandang dari aspek hukum, tetapi juga dari sisi keagamaan. Perjanjian yang dilakukan sesuai dengan syariat Islam dianggap sebagai bentuk pengabdian kepada Allah SWT. Oleh karena itu, menjaga kejujuran, keadilan, dan kesepakatan dalam akad merupakan bagian dari ibadah, di mana seseorang tidak hanya berusaha memperoleh keuntungan duniawi, tetapi juga keberkahan dalam transaksi yang dilakukan. Konsep ini menjadikan akad dalam muamalah lebih dari

⁷¹ Hasil Wawancara bersama bapak Joko selaku pemilik *laundry* di Perumahan Kalimasada Wiradadi Pada tanggal 7 Maret 2024.

⁷² Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 6.

sekadar kontrak bisnis, melainkan juga manifestasi dari nilai-nilai Islam.

Dalam konteks hukum Islam, pemahaman terhadap dasar hukum merupakan hal yang mendasar dalam menjelaskan konsep-konsep seperti perjanjian, terdapat pada Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S. Al-Maidah: 1)⁷³

Perjanjian dalam kehidupan bermasyarakat, termasuk di lingkungan perumahan, memiliki peran yang sangat penting untuk menjaga keteraturan dan keadilan. Setiap kesepakatan yang dibuat, baik secara tertulis maupun lisan, bertujuan untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak dijalankan dengan seimbang. Hal ini tidak hanya melindungi kepentingan individu, tetapi juga memastikan bahwa kehidupan sosial berjalan harmonis, terutama ketika menyangkut sumber daya bersama seperti air.

Dalam implementasinya, setiap akad memiliki rukun dan syarat yang berbeda-beda yang perlu dipenuhi, termasuk dalam praktik perjanjian penggunaan sumur bersama yang dibahas dalam skripsi ini. Aspek-aspek yang berkaitan dengan rukun dan syarat dari akad yang perlu diperhatikan dalam praktik ini mencakup pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian (*Al-‘aqidan*), pernyataan kehendak para pihak (*Shighatul ‘aqd*), objek perjanjian (*mahallul*

⁷³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Depok: Adhwaul Bayan, 2012), hlm. 106.

'*aqd*), tujuan perjanjian (*maudhu al-'aqd*).

1. Pihak yang melakukan perjanjian (*Al-'aqidan*)

Dalam praktik ini, terdapat dua pihak yang melangsungkan akad, yakni:

- a. *Muta'āqid*, dalam hal ini, pihak yang dijadikan sebagai *Muta'āqid* ialah pihak yang mengadakan perjanjian di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas yaitu perumahan tersebut.
- b. *'Āqid*, sebagai pihak yang berjanji. Dalam hal ini, pihak yang disebut sebagai *'Āqid* ialah pihak yang berjanji dalam perjanjian di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas yaitu Bapak RT sebagai perwakilan warga.

Diharuskan bagi semua pihak untuk telah mencapai usia baligh dan memiliki akal sehat. Akad menjadi tidak sah jika dilakukan oleh anak-anak atau orang yang tidak waras. Dalam konteks ini, pihak-pihak yang dimaksud (pembuat janji dan pihak yang menerima janji) sudah berusia di atas 18 tahun, yang menunjukkan bahwa mereka telah mencapai usia baligh dan berakal.⁷⁴

2. Pernyataan kehendak para pihak (*Sigat*)

Sigat akad di sini adalah terwujudnya perjanjian melalui ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak yang pertama, sedangkan kabul adalah respons terhadap pernyataan kehendak tersebut. Keberadaan ijab dan kabul menunjukkan adanya kesepakatan kehendak antara kedua pihak,

⁷⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, V: 408.

yang pada akhirnya akan menghasilkan kata sepakat dalam perjanjian tersebut.⁷⁵

Perjanjian penggunaan sumur bersama ini dilakukan secara tertulis untuk memastikan transparansi bagi semua pihak yang terlibat yaitu pihak development perumahan dan perwakilan warga (Bapak RT). Dengan perjanjian tertulis, hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijelaskan secara jelas, termasuk aturan pembagian manfaat dari sumur tersebut serta tanggung jawab pemeliharaan.

Perjanjian tertulis ini ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersepakat. Semua ketentuan yang termuat dalam perjanjian ini telah disusun berdasarkan prinsip akad dalam Islam, sehingga keadilan, kesepakatan bersama, dan kerelaan di antara para pihak dapat terpenuhi. Dengan adanya dokumen ini, perjanjian tidak hanya bersifat mengikat secara moral, tetapi juga memiliki kekuatan hukum sesuai dengan syariat dan hukum yang berlaku.

Dengan adanya perjanjian tertulis, tidak hanya menciptakan keteraturan dalam penggunaan sumur, tetapi juga mengingatkan semua pihak bahwa mencari keuntungan tidak boleh dilakukan dengan cara yang salah atau merugikan pihak lain, demi keberkahan dan kebaikan bersama. Sebagaimana yang telah tertuang dalam Q.S. An - Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar)"

⁷⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, hlm. 122.

(Q.S. An-Nisa (4): 29).⁷⁶

Dalam hal ini, pihak development memberikan manfaat yang dapat diambil dari sumur bersama tersebut, sementara para warga bersedia untuk memberikan iuran sebesar 20.000 per bulan yang telah disepakati. Tidak ada unsur keterpaksaan di dalamnya karena pada dasarnya, akad ini tidak akan terlaksana jika ada hal-hal yang belum disepakati.

Dalam praktik perjanjian sumur bersama ini, para pihak yang berakad sudah mengerti dan paham isi dari perjanjian tersebut secara jelas dengan tulisan. Seperti yang dijelaskan oleh Syamsul Anwar dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian Syariah* bahwa ijab kabul dapat dilakukan dengan ucapan, tulisan, isyarat, bahkan perbuatan. Oleh karena itu, dalam praktik ini, ijab kabul melalui tulisan hukumnya adalah diperbolehkan.⁷⁷ Selain itu, para pihak yang berakad juga telah menunjukkan bahwa mereka saling sepakat dan saling ridha sehingga *sigat* dalam akad ini dapat dikatakan telah terpenuhi.

3. Objek perjanjian

Objek akad adalah segala sesuatu yang menjadi subjek transaksi atau perjanjian dalam sebuah akad atau kontrak. Dalam hukum Islam, objek akad harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar akad tersebut sah secara syar'i. Beberapa syarat utama objek akad dalam Islam antara lain:

- a. Halal, objek akad harus merupakan sesuatu yang dihalalkan oleh syariah. Barang atau jasa yang haram seperti minuman keras, daging

⁷⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Depok: Adhwaul Bayan, 2012), hlm. 83.

⁷⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, hlm. 123.

babi, atau perjudian tidak bisa dijadikan objek akad. Dalam konteks sumur bersama, objek akadnya adalah air dari sumur tersebut. Agar objek akad ini dianggap halal, penggunaan air harus memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ajaran Islam, baik dari segi perolehan maupun pemanfaatannya.

Kepemilikan air dari sumur bersama harus jelas dan sah. Semua pihak yang bersepakat dalam penggunaan sumur harus memperoleh hak menggunakan air tersebut secara legal dan adil. Penggunaan air harus untuk tujuan yang diperbolehkan secara syar'i, seperti kebutuhan rumah tangga, minum, mandi, atau kegiatan sehari-hari yang tidak melanggar syariat. Jika air tersebut digunakan untuk kegiatan komersial, seperti usaha *laundry*, maka harus ada kesepakatan bersama, dan penggunaannya tidak boleh menimbulkan ketidakadilan atau kerugian bagi pihak lain yang juga berhak atas sumur tersebut. Apabila ada pihak yang menggunakan air secara berlebihan tanpa izin atau melanggar perjanjian, hal itu dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak halal menurut hukum Islam, karena menimbulkan kerugian bagi orang lain dan melanggar hak milik bersama.

- b. Jelas, objek akad harus jelas dalam hal jenis, jumlah, dan sifatnya. Ketidakjelasan atau ketidakpastian dalam objek akad dapat menimbulkan *gharar* (penipuan atau ketidakpastian), yang dilarang dalam Islam. Dalam akad, objek harus jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) yang bisa menyebabkan perselisihan di antara

pihak-pihak yang terlibat. Kejelasan ini mencakup berbagai aspek seperti jenis, jumlah, kualitas, dan batasan penggunaan objek akad. Dalam konteks sumur bersama, air sebagai objek akad harus dijelaskan dengan baik dalam perjanjian, agar tidak menimbulkan salah tafsir atau ketidakadilan di antara pengguna sumur.

- c. Ada pada waktu akad berlangsung, Objek akad harus ada dan dapat diakses pada saat perjanjian dibuat. Misalnya, menjual sesuatu yang belum ada atau belum dimiliki dianggap tidak sah, kecuali akad salam atau istisna' yang memiliki ketentuan khusus.

Dalam hukum Islam, salah satu syarat sahnya objek akad adalah bahwa objek tersebut harus ada pada waktu akad berlangsung. Hal ini berarti bahwa objek yang dipertukarkan, diperjanjikan, atau dimanfaatkan dalam akad harus bisa diakses dan digunakan oleh pihak-pihak yang terlibat pada saat akad tersebut diadakan. Dalam konteks sumur bersama, air sebagai objek akad harus tersedia dan dapat digunakan ketika akad disepakati oleh para pihak.

Dengan memastikan bahwa air benar-benar ada dan tersedia saat akad berlangsung, akad tersebut memenuhi syarat keabsahan dalam Islam. Jika tidak, akad tersebut bisa dianggap batal atau tidak sah karena tidak ada objek yang bisa diberikan atau dimanfaatkan oleh para pihak pada saat itu.

- d. Dapat diserahkan atau dimanfaatkan, Objek akad harus bisa diserahkan atau dimanfaatkan oleh pihak yang terlibat dalam akad. Jika objeknya

tidak bisa diserahkan, seperti hak atas sesuatu yang tidak dimiliki, maka akad tersebut tidak sah.

Dalam konteks akad berarti bahwa objek yang dipertukarkan atau digunakan dalam perjanjian harus memberikan nilai guna atau kemaslahatan yang jelas dan dapat dinikmati secara sah menurut syariat. Dalam konteks sumur bersama, air sebagai objek akad harus memberikan manfaat nyata bagi seluruh pihak yang berpartisipasi dalam penggunaannya.

Manfaat dari air sumur bersama ini terutama terkait dengan pemenuhan kebutuhan dasar, seperti air untuk minum, memasak, mandi, mencuci, dan aktivitas rumah tangga lainnya. Air tersebut harus layak pakai dan bisa diakses oleh setiap pengguna sumur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Selain itu, jika air digunakan untuk tujuan komersial, seperti usaha *laundry*, manfaatnya juga harus jelas dan diatur, dengan ketentuan bahwa penggunaannya tidak merugikan atau mengurangi hak pengguna lain.

4. Tujuan Perjanjian

Tujuan perjanjian dalam konteks hukum Islam memiliki peran yang sangat penting karena menentukan apakah sebuah perjanjian sah atau tidak menurut syariat. Dalam kasus perjanjian penggunaan sumur bersama di Perumahan Kalimasada Wiradadi, Sokaraja, Banyumas, tujuan dari perjanjian harus mencakup keadilan, kemaslahatan, dan keharmonisan antarwarga. Berdasarkan hukum Islam, tujuan perjanjian tidak hanya

melibatkan kepentingan duniawi, seperti penggunaan air untuk kebutuhan sehari-hari, tetapi juga harus memperhatikan aspek moral dan etika, agar setiap pihak terhindar dari kedzaliman dan kerugian.

Pertama, tujuan utama dari perjanjian ini adalah untuk memastikan bahwa setiap warga yang berhak mendapatkan akses air dari sumur bersama dapat menggunakannya secara adil dan proporsional. Hukum Islam menekankan prinsip 'adl (keadilan) dalam setiap transaksi, termasuk perjanjian penggunaan sumber daya bersama seperti air. Dalam hal ini, keadilan berarti bahwa setiap pengguna sumur harus mendapatkan manfaat sesuai dengan kesepakatan tanpa ada pihak yang mengambil lebih dari haknya atau menggunakan sumber daya bersama untuk kepentingan pribadi yang melampaui batas.

Kedua, dalam hukum Islam, setiap perjanjian harus berlandaskan pada masalah (kemaslahatan umum), yakni kemanfaatan yang dapat dirasakan oleh semua pihak yang terlibat. Tujuan perjanjian sumur bersama harus memastikan bahwa air yang digunakan memberikan manfaat bagi semua penghuni perumahan, baik untuk kebutuhan rumah tangga maupun usaha yang diperbolehkan. Apabila ada pihak yang menggunakan air untuk keperluan komersial, seperti usaha *laundry*, tanpa persetujuan semua pihak, maka hal itu bisa melanggar tujuan perjanjian karena mengakibatkan ketidakseimbangan dalam pemanfaatan sumber daya.

Ketiga, dalam hukum Islam, perjanjian juga harus memiliki tujuan

untuk menjaga ukhuwah (persaudaraan) dan menghindari perselisihan. Sumur bersama adalah sumber daya yang harus dijaga bersama agar tidak menjadi penyebab konflik di antara warga. Apabila perjanjian tidak dilandasi oleh niat menjaga kebersamaan dan keteraturan, serta hanya mengutamakan keuntungan sepihak, maka tujuan perjanjian tidak sejalan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, perjanjian harus mencantumkan batasan-batasan yang jelas tentang penggunaan air untuk keperluan komersial maupun pribadi, agar keharmonisan antarwarga tetap terjaga.

Penggunaan air secara berlebihan tanpa adanya kesepakatan bersama dalam konteks sumur bor bersama adalah tindakan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, dan dapat dikategorikan sebagai tindakan yang haram. Dalam hukum Islam, menjaga hak orang lain adalah salah satu pilar utama yang harus dijunjung tinggi. Ketika seseorang menggunakan air sumur bor secara berlebihan tanpa memperhatikan hak pengguna lainnya, khususnya dalam situasi kritis seperti musim kemarau, maka hal ini dapat digolongkan sebagai bentuk pelanggaran hak. Secara syariah, pelanggaran ini dapat berujung pada status keharaman, sebab tindakan tersebut mengakibatkan kerugian bagi orang lain, yaitu hilangnya akses terhadap sumber daya yang seharusnya bisa dimanfaatkan secara bersama.

Dalam Islam, terdapat konsep *ghasab* yang merujuk pada tindakan mengambil hak orang lain tanpa izin. Penggunaan air secara berlebihan tanpa kesepakatan bersama dalam hal ini bisa dianggap sebagai bentuk

ghasab, di mana seseorang memanfaatkan sumber daya air yang merupakan milik bersama tanpa memperhatikan atau mendapatkan persetujuan dari pengguna lain. Tindakan ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam, di mana setiap individu berhak mendapatkan akses yang setara terhadap sumber daya bersama.

Terlebih lagi, dalam konteks sumur bor bersama yang digunakan oleh banyak pihak, terutama saat musim kemarau, di mana ketersediaan air menjadi terbatas, pengelolaan yang adil dan bijaksana sangatlah penting. Musim kemarau sering kali menyebabkan ketersediaan air menjadi sangat terbatas, dan kebutuhan untuk memenuhi keperluan air menjadi semakin mendesak bagi setiap individu yang mengandalkan sumur tersebut. Jika salah satu pihak menggunakan air secara berlebihan tanpa memperhatikan kepentingan orang lain, maka hal ini akan menyebabkan ketidakseimbangan dalam distribusi air, yang berujung pada ketidakmampuan pihak lain untuk memenuhi kebutuhan air mereka. Dalam situasi seperti ini, tindakan tersebut tidak hanya merugikan secara fisik, tetapi juga mengancam kesejahteraan sosial dan harmoni komunitas yang berbagi sumur bor tersebut.

Selain itu, Islam sangat menekankan pentingnya *maslahah* atau kemaslahatan umum. Ketika sebuah tindakan, seperti penggunaan air yang berlebihan tanpa persetujuan, mengakibatkan kerugian bagi orang lain, maka tindakan tersebut tidak bisa dibenarkan menurut syariah. Islam mendorong setiap individu untuk mempertimbangkan dampak dari setiap

perbuatannya terhadap orang lain, terutama ketika sumber daya yang digunakan bersifat terbatas dan diperuntukkan bagi kepentingan bersama. Dalam hal ini, menggunakan air secara berlebihan di tengah keterbatasan justru akan menimbulkan *mafsadah* atau kerusakan, baik dari segi material maupun sosial.

Berdasarkan prinsip keadilan dalam Islam, setiap pengguna sumur bor bersama memiliki hak yang sama dalam penggunaan air tersebut, dan setiap pihak harus bertanggung jawab dalam menjaga keseimbangan distribusi. Keadilan menuntut agar setiap individu tidak mengambil lebih dari apa yang mereka butuhkan, khususnya dalam situasi di mana sumber daya terbatas. Tindakan mengambil lebih dari yang seharusnya, apalagi tanpa kesepakatan bersama, dapat menyebabkan ketidakadilan dan pelanggaran terhadap hak-hak orang lain. Dengan demikian, penggunaan air secara berlebihan tanpa kesepakatan bersama tidak hanya melanggar prinsip *maslahah*, tetapi juga dapat dianggap sebagai tindakan *ghasab* yang haram, karena menghilangkan hak orang lain untuk mengakses sumber daya yang mereka butuhkan.

Oleh karena itu, dalam rangka menjaga keadilan dan kemaslahatan bersama, sangat penting bagi semua pihak yang menggunakan sumur bor bersama untuk bersepakat dalam hal pengelolaan dan penggunaan air, terutama saat musim kemarau. Kesepakatan ini harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan tanggung jawab agar tidak terjadi pelanggaran hak yang dapat merugikan pihak lain.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian penggunaan sumur bersama di lingkungan Perumahan Kalimasada Wiradadi Banyumas yaitu dalam pandangan hukum Islam, tindakan seperti ini dapat dikategorikan sebagai *ghasab*, yaitu mengambil atau menggunakan hak orang lain secara tidak sah. *Ghasab* adalah tindakan yang secara tegas dilarang dalam Islam, karena merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak individu atau kelompok, dan menimbulkan ketidakadilan. Dalam kasus ini, pemanfaatan air secara berlebihan oleh pemilik usaha *laundry* tanpa adanya kesepakatan dengan warga lain, serta tanpa mempertimbangkan dampak terhadap hak warga lain, dapat dikatakan sebagai tindakan *ghasab*. Oleh karena itu, hukum Islam menghukumi tindakan ini sebagai sesuatu yang haram, karena menyebabkan kerugian bagi pihak lain dan melanggar prinsip keadilan serta kesepakatan bersama. Maka dari hal itu penghuni perumahan yang tidak mematuhi perjanjian yang telah dibuat maka seharusnya dikenakan sanksi denda sosial agar warga yang merasa dirugikan merasakan keadilan yang sama dalam penggunaan air di dalam sumur bersama.

Dalam kesimpulannya, penelitian ini menegaskan bahwa kesepakatan bersama dalam penggunaan sumur bor adalah hal yang

mutlak diperlukan, terutama untuk menjaga keadilan dan mencegah terjadinya pelanggaran hak. Jika tidak ada kesepakatan yang dibuat dan pelanggaran hak terjadi, seperti dalam kasus penggunaan air berlebihan oleh usaha *laundry* yang menyebabkan warga lain tidak dapat mengakses air saat musim kemarau, maka hal ini dapat dikategorikan sebagai *ghasab* dan dihukumi sebagai tindakan yang haram. Untuk itu, dalam setiap penggunaan sumber daya bersama, sangat penting untuk selalu mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan tanggung jawab bersama agar tidak ada pihak yang dirugikan, dan keharmonisan sosial tetap terjaga.

B. Saran

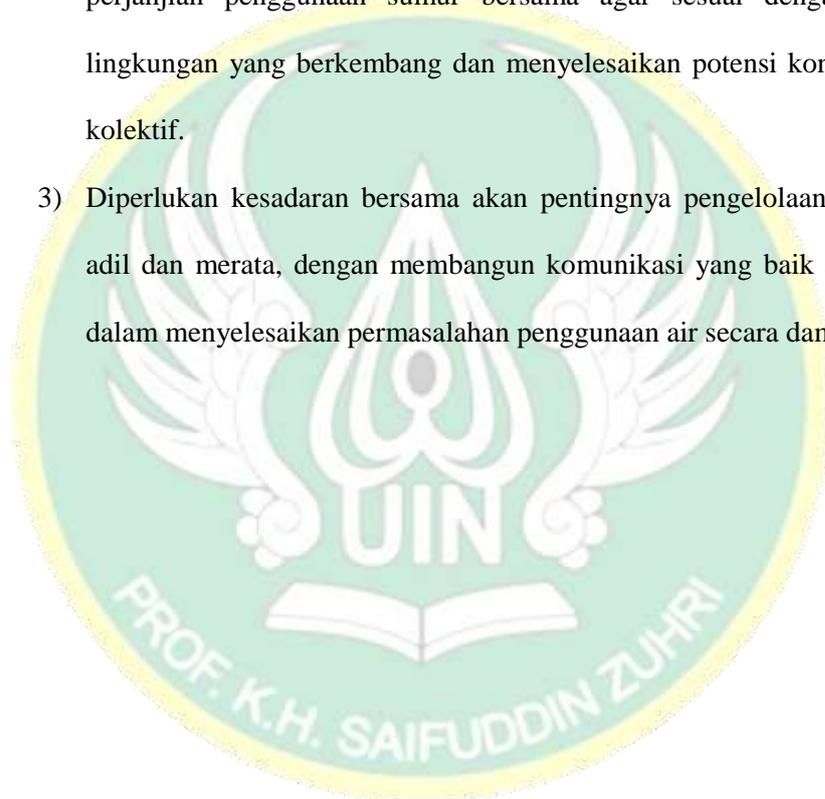
Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik perjanjian di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokarara Banyumas, berikut saran pihak development dan pihak warga:

a. Untuk Pihak Development

- 1) Perjanjian penggunaan sumur bersama sebaiknya disusun secara tertulis dengan memperjelas batasan penggunaan air, terutama terkait pembatasan untuk kepentingan komersial seperti usaha *laundry*.
- 2) Pengelolaan sumber air oleh developer harus dilengkapi dengan aturan pengawasan yang jelas, serta sanksi yang tegas bagi warga yang melanggar perjanjian penggunaan air.

b. Untuk Warga

- 1) Warga perlu menjaga kesepakatan dalam penggunaan sumur bersama dengan memprioritaskan pemakaian air untuk kebutuhan rumah tangga dan tidak menyalahgunakannya untuk kegiatan komersial yang berlebihan, seperti usaha *laundry*.
- 2) Musyawarah rutin antara warga harus dilakukan untuk memperbarui perjanjian penggunaan sumur bersama agar sesuai dengan kondisi lingkungan yang berkembang dan menyelesaikan potensi konflik secara kolektif.
- 3) Diperlukan kesadaran bersama akan pentingnya pengelolaan air secara adil dan merata, dengan membangun komunikasi yang baik antarwarga dalam menyelesaikan permasalahan penggunaan air secara damai.



DAFTAR PUSTAKA

- A, Nurnaningsih, Rezki Akbar Norrahman, Muhammadong, dan Teguh Setiawan Wibowo. "Pemberdayaan Sumber Daya Manusia Dalam Konteks Manajemen Pendidikan." *Journal of International Multidisciplinary Research* 1, no. 2 (17 Desember 2023): 221–35.
- Abdul, Fattah Nasution. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Harfa Creative, 2023.
- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004.
- Admindpu, *Rumah Perumahan dan permukiman*, <https://dpu.kulonprogo.go.id>, diakses pada tanggal 25 Maret 2024.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Press. 2007.
- Arifah, Dewy. "Analisis Manajemen Sumber Daya Manusia Strategik Dalam Upaya Meningkatkan Kinerja Pegawai Di Kantor Pengadilan Agama Sumenep." *Jurnal Pamator* 14, no. 1 (1 Mei 2021): 10–14. <https://doi.org/10.21107/pamator.v14i1.7562>
- Bath, Adi. *Penelitian Lapangan: Pengertian, Metode, Contoh, dan Kelebihannya*, www.questionpro.fieldresearch.com diakses pada tanggal 27 maret 2024.
- Benuf, Kornelius. "Metode Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontenporer", *Jurnal Gema Keadilan*. Vol. 7, 2020, 20-33.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*., Depok: Adhwaul Bayan, 2012.
- Dewi, Gemala, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Efendi, Joenaedi. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadaedia Group. 2018.
- Fernando Pakpahan, Andrew dkk. *Metodologi Penelitian Ilmiah*. Medan: Yayasan Kita Menulis. 2021.
- Hidayat, Enang. *Kaidah Fiqh Muamalah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2019.

<https://kbbi.web.id> diakses pada tanggal 25 Maret 2024

<https://sman1weleri.sch.id> diakses pada tanggal 27 Maret 2024

Irfan N.A., “Analisis Kebutuhan Dan Persepsi Penggunaan Air Bersih Untuk Bersuci Pada Jamaah Masjid Di Lingkungan Kampus UNS Ketingan Surakarta” *Journal of Tropical Environmental Research* Vol. 24, No 2, 11-18.

Kusuma, Zydan Reza, “Analisis Larangan Membawa Makanan Dan Minuman Dari Luar Untuk Meningkatkan Profitabilitas Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Gokana Dan Teppan Purwokerto)”, Skripsi, Purwokerto: UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2022.

Manzilati, Asfi. *Metode Penelitian Kualitatif: Paradigma, Metode, dan Aplikasi*. Malang: UB Press. 2017

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2013.

Masrufa, Binti, Binti Kholishoh, dan Madkan Madkan. “Pelaksanaan Pendidikan Agama Islam Anak Dalam Keluarga Melalui Metode Islamic Parenting.” *Ngaos: Jurnal Pendidikan Dan Pembelajaran* 1, no. 1 (13 Agustus 2023): 13–28. <https://doi.org/10.59373/ngaos.v1i1.1>.

Muhadjir, Noeng. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake Sarasin. 1996.

Natadipurba, Chandra, *Ekonomi Islam 101*. Bandung: PT Mobidelta Indonesia, 201. edisi 2.

Nuraeny, Henny. “Metode Penelitian Hukum”, *dosen.unsur.ac.id.*, diakses pada tanggal 27 Maret 2024.

Putri, Rismalia Anindra, Wahyu Budi Nugroho, dan Nyoman Ayu Sukma Pramestisari. “Friends With Benefit Dalam Perspektif Pertukaran Sosial Di Kalangan Mahasiswa Kota Denpasar.” *Socio-Political Communication and Policy Review* 1, no. 4 (12 Juli 2024): 32–44. <https://doi.org/10.61292/shkr.143>.

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, terj: Nor Hasanuddin, dkk., Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah XII*, Terjemah Kamaluddin A. Marzuki. Surabaya: PT. Al Ma'arif. 1978.

Sanusi, Ahmad. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Kepemilikan Air dan Hasil Buruannya”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 13, No 2, 2021, 45-62.

Semiawan, Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo, 2020.

Setiadi, Elly M. *Pengantar Ringkas Sosiologi: Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial (Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya)*. Jakarta: Kencana, 2020

Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)*. Bandung: Alfabeta. 2017.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, Bandung: Alfabeta. 2013.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, Bandung: Alfabeta. 2020.

Sunaryo, Agus, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto*. Purwokerto: Fakultas Syariah IAIN Purwokerto, 2019.

Suteki, Galang Taufani. *Metode Penelitian Hukum*. Depok: Raja Grafindo 2018.

Suwandi, Edy. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT Scifinech Andrew Wijaya. 2022.

Syarifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqih*. Jakarta: Prenada Media, 2003.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Wawancara dengan Bapak Ridho ketua RT dan Bapak Setyo selaku pemilik unit perumahan pada 25 Maret 2024

Yuliani, Wiwin. "Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif dalam Perspektif Bimbingan dan Konseling". *Jurnal QUANTA*. Vol.2, no.2, 2018.

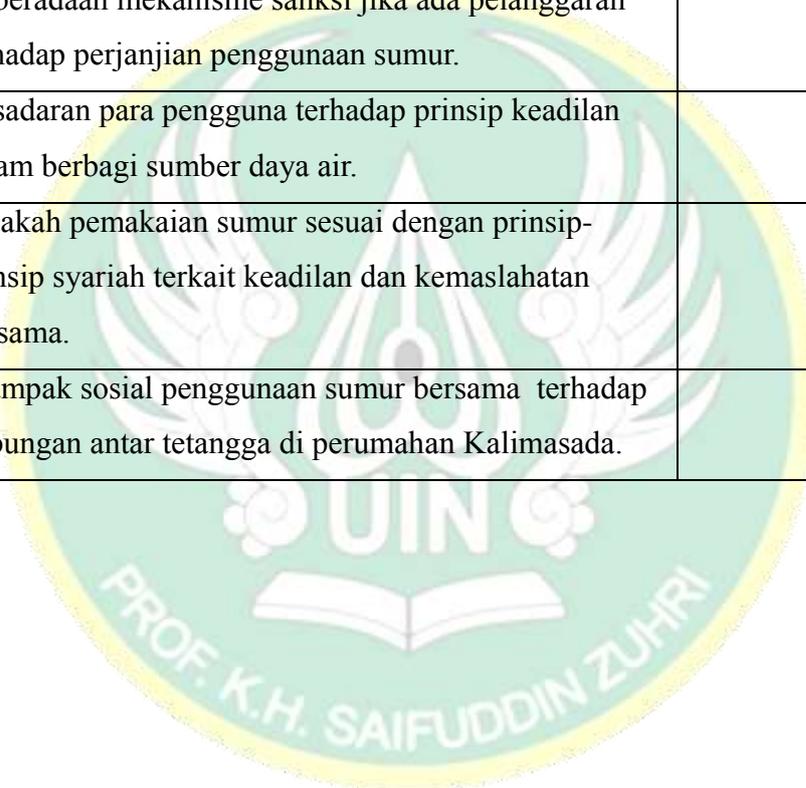
LAMPIRAN-LAMPIRAN



Indikator Observasi dari penelitian yang berjudul
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIKPERJANJIAN
 PENGGUNAAN SUMUR BERSAMA**
 (Studi Kasus Perumahan Kalimasada Wiradadi SokarajaBanyumas)

NO	Indikator	ket
1	Ada tidaknya perjanjian tertulis dalam penggunaan sumur bersama di perumahan tersebut.	
2	Isi perjanjian terkait pengelolaan dan pemeliharaan sumur bersama.	
3	Jumlah pihak yang terlibat dalam perjanjian penggunaan sumur bersama.	
4	Kejelasan hak dan kewajiban setiap pihak dalam penggunaan air sumur bersama.	
5	Frekuensi penggunaan sumur oleh setiap pihak.	
6	Ada tidaknya pembagian biaya operasional untuk perawatan dan pemeliharaan sumur.	
7	Bentuk kontribusi finansial dari masing-masing pengguna sumur.	
8	Kepemilikan sumur secara sah menurut perspektif hukum Islam.	
9	Tingkat keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan sumur bersama.	
10	Apakah ada pihak yang menggunakan sumur secara berlebihan dibanding pihak lain.	
11	Keberadaan konflik atau perselisihan antar penghuni mengenai penggunaan air sumur.	
12	Cara penyelesaian konflik yang digunakan jika terjadi perselisihan.	
13	Adanya pengaturan khusus untuk pengguna air dengan kebutuhan lebih besar (misalnya usaha	

	laundry)	
14	Peran tokoh masyarakat atau pemuka agama dalam mengawasi pelaksanaan perjanjian.	
15	Penggunaan air untuk keperluan komersial (misalnya usaha laundry) dan dampaknya pada pemakaian air oleh penghuni lain.	
16	Adanya penyesuaian kesepakatan jika kebutuhan penggunaan air berubah seiring waktu.	
17	Keberadaan mekanisme sanksi jika ada pelanggaran terhadap perjanjian penggunaan sumur.	
18	Kesadaran para pengguna terhadap prinsip keadilan dalam berbagi sumber daya air.	
19	Apakah pemakaian sumur sesuai dengan prinsip-prinsip syariah terkait keadilan dan kemaslahatan bersama.	
20	Dampak sosial penggunaan sumur bersama terhadap hubungan antar tetangga di perumahan Kalimasada.	



DOKUMENTASI



Foto dokumentasi pintu masuk Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi Site Plan Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi sumur bersama di lingkungan RT 1 Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi sumur bersama di lingkungan RT 2 Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi sumur bersama di lingkungan RT 3 Perumahan Kalimasada
Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi sumur bersama di lingkungan RT 4 Perumahan Kalimasada
Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi sanyo pribadi pemilik *Laundry* Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi bersama Bapak Joko selaku pemilik *Laundry* di Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi bersama Bapak Ridho Selaku Ketua RT 4 Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas



Foto dokumentasi bersama Bapak Setyo salah satu penghuni Perumahan Kalimasada Wiradadi Sokaraja Banyumas

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Via Feby Fitriani
2. NIM : 1817301122
3. Tempat/Tgl. Lahir : Purwokerto, 27 Februari 2000
4. Alamat Rumah : Jalan Rasamala Raya No. 81 RT 04 RW 09
Perumahan Teluk, Kelurahan Teluk, Kecamatan
Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas
5. Nama Ayah : Burhanudin
6. Nama Ibu : Senaiti

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. SD/MI : SD N 5 Teluk 2006-2012
 - b. SMP/MTS : SMP N 5 Purwokerto 2012-2015
 - c. SMA/MA : MAN 2 Purwokerto 2015-2018
 - d. S1 : UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto 2018-2024

C. Pengalaman Organisasi

1. Himpunan Mahasiswa Jurusan HES IAIN Purwokerto 2019-2020

Purwokerto, 26 September 2024

Penulis



Via Feby Fitriani
NIM. 1817301122