

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
DALAM SENGKETA PENGELOLAAN WAKAF RUMAH
SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP.**

TESIS

Oleh

Achmad Sofyan

2202190053



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
DALAM SENGKETA PENGELOLAAN WAKAF RUMAH
SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP.**

Tesis

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna Penulisan Tesis pada
Program Studi Hukum Bisnis Universitas Kristen Indonesia

Oleh :

Achmad Sofyan

2202190053



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**



PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Sofyan
NIM : 2202190053
Program Studi : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM SENGKETA PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP” adalah :

1. dibuat dan diselesaikan dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar Magister di Universitas lain, kecuali pada bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 28 Juni 2026


Achmad Sofyan



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM SENGKETA
PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP"**

Nama : Achmad Sofyan
NIM : 2202190053
Program Studi : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum

telah diperiksa Dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam siding tugas akhir guna mencapai gelar Magister pada program studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 28 Juni 2026

Pembimbing I

Dr. Diana Napitapulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.
NIDN. 191444.0305046406

Pembimbing II

Dr. Fernando Silalahi, S.T., S.H., M.H.
NIDN. 0322117104

Kepala Program Studi Hukum Bisnis

Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.
NIP/NUPTK: 191691/1237749650130143

Pjs. Dekan

Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H.
NIDN. 0325028101



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

Pada Rabu, 1 Juli 2026 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi Sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Strata Dua pada Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama :

Nama : Achmad Sofyan
NIM : 2202190053
Program Studi : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM SENGKETA PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tandatangan
1. <u>Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.</u> , sebagai Ketua		
2. <u>Dr. Fernando Silalahi., S.T., S.H., M.H.</u> ,	sebagai Anggota	
3. <u>Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.</u> ,	sebagai Anggota	

Jakarta, 1 Juli 2026

Catatan :



PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Sofyan
NIM : 2202190053
Program Studi : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM SENGKETA PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP"

menyatakan bahwa

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun.
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya oranglain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan hak noneksklusif tanpa royalty kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan Pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesialainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukumdan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 28 Juni 2026


Achmad Sofyan

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala kasih dan penyertaan-Nya yang senantiasa menuntun penulis dalam menyelesaikan tesis yang berjudul "**Tinjauan Yuridis terhadap Kepastian Hukum dalam Sengketa Pengelolaan Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap**".

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia. Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan penelitian ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Dr. David M.L. Tobing., S.H., M.Kn, selaku Ketua Yayasan Universitas Kristen Indonesia (UKI).
2. Rektor Universitas Kristen Indonesia, Prof. Angel Damayanti, S.IP., M.Si., M. Sc., Ph. D., beserta seluruh jajaran staf akademik.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H., atas segala fasilitas dan kesempatan yang diberikan selama masa studi.
4. Ketua Program Studi Hukum Bisnis Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia, Dr. Paltiada Saragi, S.H. M.H. yang telah memberikan arahan dan dorongan kepada penulis.
5. Dosen Pembimbing, Ibu Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc. dan Bapak Dr. Fernando Silalahi., S.T., S.H., M.H., C.L.A yang telah memberikan waktu, tenaga, dan pemikiran untuk memberikan bimbingan, kritik, serta saran yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Hukum Bisnis Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis.

7. Kepada keluarga tercinta, Ayah, ibu, istri dan anak-anak saya, yang senantiasa memberikan doa, dukungan moril, serta kesabaran yang luar biasa selama penulis menempuh pendidikan dan menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2022 Program Studi Hukum Bisnis, yang telah berjuang bersama dan memberikan semangat dalam proses perkuliahan hingga penyelesaian tesis.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa depan. Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum wakaf, pertanahan, serta memberikan rekomendasi praktis dalam penyelesaian sengketa wakaf institusional di Indonesia.

Jakarta, 28 Juni 2026

Penulis,

(Achmad Sofyan)

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Metode Penelitian.....	15
E. Kerangka Teoritis	18
F. Kajian Pustaka.....	24
G. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	28
A. Konsep Teori.....	28
B. Tinjauan tentang Tanah	34
C. Unsur Pendaftaran Tanah.....	47
D. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah	49
E. Prosedur Pendaftaran Tanah	50
F. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	51
G. Tantangan dalam Pendaftaran Tanah.....	52
H. Peran BPN (Badan Pertanahan Nasional).....	54
I. Tinjauan Umum tentang Wakaf	55
J. Pendaftaran Tanah Wakaf.....	67
K. Perspektif Islam tentang Tanah dan Wakaf	68
L. Sengketa Tanah Wakaf: Isu Hukum dan Urgensi Kepastian	68
BAB III PENGATURAN HUKUM MENGENAI PENGELOLAAN HARTA WAKAF MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI INDONESIA DAN RELEVANSINYA TERHADAP KASUS PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP	70

A. Struktur Hukum: Kapasitas Kelembagaan dan Kewenangan Otoritatif	71
B. Substansi Hukum: Relevansi Norma dalam Kasus Nyata	76
C. Budaya Hukum: Nilai dan Persepsi dalam Sengketa.....	80
D. Sintesis: Disfungsi Sistem Hukum dalam Sengketa Pengelolaan Wakaf	83
BAB IV KEPASTIAN HUKUM TERHADAP STATUS DAN KEWENANGAN	
PENGELOLAAN WAKAF RUMAH SAKIT ISLAM FATIMAH CILACAP DALAM	
SENGKETA YANG TERJADI SERTA PENYELESAIANNYA BERDASARKAN	
KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.....	
89	
A. Analisis Kepastian Hukum Pengaturan Pengelolaan Harta Benda Wakaf dan Relevansinya terhadap Sengketa Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap	89
B. Analisis Kepastian Hukum Status Harta Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap.....	94
C. Analisis Kepastian Hukum Kewenangan Pengelolaan Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap	99
D. Analisis Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Pengelolaan Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap Berdasarkan Teori Gustav Radbruch	105
E. Temuan Hukum (<i>Legal Findings</i>) Penelitian.....	110
BAB V PENUTUP.....	115
A. Kesimpulan	115
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA	118
A. Buku	118
B. Peraturan Perundang-undangan.....	121
C. Putusan Pengadilan.....	122

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pengelolaan harta benda wakaf berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta menganalisis kepastian hukum terhadap status dan kewenangan pengelolaan Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap dalam penyelesaian sengketa yang terjadi.

Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan historis. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran hukum dan silogisme hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan wakaf di Indonesia telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017. Namun, implementasinya masih menghadapi berbagai persoalan berupa ketidakjelasan batas kewenangan nazhir, lemahnya administrasi wakaf, dan belum sinkronnya pengaturan mengenai hubungan hukum antara aset wakaf dan badan hukum pengelola rumah sakit. Sengketa pengelolaan Wakaf Rumah Sakit Islam Fatimah Cilacap menunjukkan adanya ketidakpastian hukum akibat dualisme bahkan trilisme kepengurusan yayasan, tumpang tindih kewenangan, serta perbedaan penafsiran terhadap legalitas pengelolaan aset wakaf. Berdasarkan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman dan Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, penyelesaian sengketa memerlukan harmonisasi regulasi, penguatan kelembagaan nazhir, peningkatan pengawasan oleh Badan Wakaf Indonesia dan instansi terkait, serta penyempurnaan administrasi pertanahan agar tercipta kepastian hukum, perlindungan aset wakaf, dan keberlanjutan pelayanan publik.

Kata Kunci : *kepastian hukum, wakaf, nazhir, sengketa wakaf, Rumah Sakit Islam Fatimah.*

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal framework governing waqf property management under Indonesian legislation and to examine legal certainty regarding the status and authority of the management of the Waqf of Fatimah Islamic Hospital, Cilacap, in resolving the existing legal dispute.

This research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, case, and historical approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources, which are analyzed qualitatively through legal interpretation and legal syllogism.

The findings indicate that waqf management in Indonesia is regulated under Law Number 41 of 2004 on Waqf, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, Government Regulation Number 42 of 2006, and Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation Number 2 of 2017. Nevertheless, their implementation continues to encounter significant challenges, including unclear limitations on the authority of nazhir, weak waqf administration, and the absence of harmonized regulations governing the legal relationship between waqf assets and legal entities managing hospitals. The dispute involving Fatimah Islamic Hospital demonstrates legal uncertainty arising from dual and even multiple foundation management structures, overlapping authority, and differing interpretations regarding the legality of waqf asset management. Based on Lawrence M. Friedman's Legal System Theory and Gustav Radbruch's Theory of Legal Certainty, resolving such disputes requires regulatory harmonization, strengthening the institutional capacity of nazhir, improving supervision by the Indonesian Waqf Board and related authorities, and enhancing land administration to ensure legal certainty, protection of waqf assets, and the sustainability of public health services.

Keywords : legal certainty, waqf, nazhir, waqf dispute, Fatimah Islamic Hospital.