



TOKENISASI ASET DALAM PERSPEKTIF MAQASHID AL-SYARIAH: ANALISIS KONSEPTUAL DAN KESIAPAN REGULASI DI INDONESIA

HAFIZ IMAN MUSTAQIM



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Tokenisasi Aset dalam Perspektif *Maqashid al-Syariah*: Analisis Konseptual dan Kesiapan Regulasi di Indonesia” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Mei 2026

Hafiz Iman Mustaqim
H5401221057

@Hak cipta milik IPB University

IPB University





ABSTRAK

HAFIZ IMAN MUSTAQIM. Tokenisasi Aset dalam Perspektif Maqashid Al-Syariah: Analisis Konseptual dan Kesiapan Regulasi di Indonesia. Dibimbing oleh LAILY DWI ARSYIANTI.

Perkembangan tokenisasi *real-world asset* berbasis teknologi *blockchain* menawarkan peningkatan efisiensi dan transparansi transaksi. Meskipun demikian, inovasi tersebut memunculkan diskursus mengenai kesesuaiannya dengan prinsip *Maqashid al-Syariah* serta tingkat kesiapan regulasi nasional. Penelitian kualitatif yang dilaksanakan bertujuan untuk mengevaluasi aspek-aspek tersebut melalui metode *literature review*, *content analysis* terhadap kerangka regulasi, dan wawancara mendalam. Hasil penelitian mengindikasikan bahwa potensi kemaslahatan dari tokenisasi bersifat kondisional, bergantung pada kepastian hak kepemilikan serta efektivitas pengawasan kelembagaan. Kerangka regulasi di Indonesia telah memfasilitasi dasar hukum awal melalui pendekatan kehati-hatian dan mekanisme *regulatory sandbox*, namun belum mencakup pengaturan yang secara spesifik mengikat struktur hukum tokenisasi secara komprehensif. Implikasi penelitian menegaskan urgensi penguatan regulasi guna menjamin kepastian hukum, sehingga inovasi tokenisasi *real-world asset* dapat sepenuhnya selaras dengan tujuan hakiki *Maqashid al-Syariah*.

Kata kunci: *blockchain*, maqashid al-syariah, *real-world asset*, regulasi, tokenisasi aset

ABSTRACT

HAFIZ IMAN MUSTAQIM. Asset Tokenization in The Perspective of Maqashid al-Shariah: Conceptual Analysis and Regulatory Readiness in Indonesia. Supervised by LAILY DWI ARSYIANTI.

The development of blockchain-based real-world asset tokenization offered increased transaction efficiency and transparency. Nevertheless, the innovation raised discourses regarding its conformity with Maqashid al-Shariah principles and the readiness of national regulations. The qualitative study aimed to evaluate these aspects through a literature review, content analysis of regulatory frameworks, and in-depth interviews. The results indicated that the potential benefits of tokenization were conditional, influenced by the legal certainty of ownership rights and the effectiveness of institutional supervision. The regulatory framework in Indonesia provided an initial legal foundation through a prudential approach and a regulatory sandbox mechanism, but it lacked specific regulations comprehensively binding the legal structure of tokenization. The implication of the study affirmed the urgency of strengthening regulations to ensure legal certainty, thereby enabling asset tokenization innovations to align fully with the ultimate objectives of Maqashid al-Shariah.

Keywords: blockchain, maqashid al-shariah, real-world asset, regulation, Asset tokenization



@Hak cipta milik IPB University

IPB University

IPB University
Bogor Indonesia



- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2026
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University



TOKENISASI ASET DALAM PERSPEKTIF MAQASHID AL-SYARIAH: ANALISIS KONSEPTUAL DAN KESIAPAN REGULASI DI INDONESIA

HAFIZ IMAN MUSTAQIM

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada
Program Studi Ilmu Ekonomi Syariah

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

1 Dr. Salahuddin El Ayyubi, Lc, M.A

2 Qoriatul Hasanah, Lc., MIRK

Judul Skripsi : Tokenisasi Aset dalam Perspektif *Maqashid al-Syariah*:
Analisis Konseptual dan Kesiapan Regulasi di Indonesia
Nama : Hafiz Iman Mustaqim
NIM : H5401221057

Disetujui Oleh
Pembimbing 1:
Dr. Laily Dwi Arsyianti, S.E., M.Sc.
NIP. 198307242010122002



Diketahui Oleh
Ketua Departemen
Dr. Khalifah Muhamad Ali, S.Hut, M.Si
NIP. 198603102014041001



Tanggal Ujian:
13 Mei 2026

Tanggal Lulus:



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Oktober 2025 sampai bulan Mei 2026 ini ialah Tokenisasi *real-world asset*, dengan judul “Tokenisasi Aset dalam Perspektif *Maqashid al-Syariah*: Analisis Konseptual dan Kesiapan Regulasi di Indonesia”.

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Keluarga penulis, Bapak, Bunda, Abang Fauzan, Layyina, serta seluruh keluarga atas doa, kasih sayang, dukungan moral maupun material, dan semangat yang tidak putus-putusnya kepada penulis.
2. Ibu Dr. Laily Dwi Arsyianti, S.E., M.Sc. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, memberikan arahan, masukan, serta membimbing penulis dengan sabar hingga skripsi ini terselesaikan.
3. Bapak Dr. Salahuddin El Ayyubi, Lc, M.A dan Ibu Qoriatul Hasanah, Lc., MIRK selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, kritik, dan masukan untuk penyempurnaan skripsi ini.
4. Seluruh dosen serta tenaga kependidikan Departemen Ilmu Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB, atas ilmu, bantuan, dan layanan akademik yang diberikan kepada penulis selama masa studi.
5. A.L., *circle Starboy* (Fathin, Zigan, Rafi, Akhdan, Helmi, Razu, dan Achnaf), teman-teman Ekonomi Syariah angkatan 59, teman-teman BPH SES-C 2025/2026, teman-teman satu bimbingan Bu Laily, serta teman-teman penulis lainnya yang telah menemani proses perkuliahan dan penyusunan skripsi melalui dukungan, diskusi, bantuan, dan semangat yang tiada henti.

Bogor, Mei 2026

Hafiz Iman Mustaqim

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Teknologi <i>Blockchain</i>	6
2.2 Tokenisasi <i>Real-World Aset</i>	8
2.3 Landasan Fikih Muamalah dalam Tokenisasi <i>Real-World Aset</i> Properti	16
2.4 Teori Schumpeterian <i>Creative Destruction</i>	19
2.5 Teori <i>Velocity of Money</i>	21
2.6 Kerangka Regulasi Inovasi Teknologi Sektor Keuangan di Indonesia	23
2.7 <i>Maqashid al-Syariah</i> Sebagai Kerangka Nilai Ekonomi	25
2.8 Penelitian Terdahulu	27
2.9 Kerangka Pemikiran	30
III METODE	31
3.2 Jenis dan Sumber Data	31
3.3 Teknik Pengumpulan Data	31
3.4 Metode Pengolahan dan Analisis Data	32
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Pemetaan Literatur melalui VOSViewer	33
4.3 Konsep dan Perkembangan Tokenisasi <i>Real-World Aset</i> Properti	35
4.4 Kesiapan Regulasi Dalam Mengatur dan Mengakomodasi Tokenisasi <i>Real-World Aset</i> Properti	40
4.5 Prinsip-Prinsip <i>Maqashid al-Syariah</i> Terkait Tokenisasi <i>Real-World Aset</i> Properti	46
4.6 Regulasi dan Realisasi Tujuan <i>Maqashid al-Syariah</i> dalam Tokenisasi <i>Real-World Aset</i>	54
V SIMPULAN DAN SARAN	57
5.1 Simpulan	57
5.2 Saran	57



DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	59
RIWAYAT HIDUP	78

@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian terdahulu	27
Tabel 2 Pemilihan informan	31
Tabel 3 Pemetaan prinsip Maqashid al-Syariah terhadap tokenisasi real-world asset properti	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Sistem <i>blockchain</i> (Ciminelli <i>et al.</i> 2024)	6
Gambar 2 Model bisnis tokenisasi properti pada <i>platform</i> GORO	11
Gambar 3 Jenis-jenis token (Schwiderowski <i>et al.</i> 2024)	13
Gambar 4 Tingkatan Maqashid al-Syariah (Auda 2008)	25
Gambar 5 Kerangka pemikiran	30
Gambar 6 Visualisasi keyword pada literatur tokenisasi <i>real-world asset</i> menggunakan <i>network visualization</i> pada aplikasi VOSViewer	33

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip wawancara dengan Bapak Mhd. Handika Surbakti	65
Lampiran 2 Pertanyaan dan jawaban wawancara dengan Departemen IAKD Otoritas Jasa Keuangan	70
Lampiran 3 Pertanyaan dan poin jawaban wawancara dengan Bapak Dr. K.H. Moch. Bukhori Muslim, Lc., M.A	76