

تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية
(دراسة حالة بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري
الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو)



تقديم:

رائفة الشّوقه

رقم التسجيل: ٣٨,٢,٣,٢٩٢

قسم قانون الاقتصاد الإسلامي

كلية الدراسات العليا

جامعة دار السلام كونتور

٢٠١٩/١٤٤٠

تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية
(دراسة حالة بينك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري
الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو)

بحث جامعي

مقدم لاستكمال شرط من شروط إتمام الدراسة
لدراجة «الماجستير» في كلية الدراسات العليا قسم قانون الاقتصاد الإسلامي

تقديم:

رائفة الشّوكة

رقم التسجيل: ٣٨,٢,٣,٢٩٢

إشراف:

الدكتور وحيودي بكري، LL.M, M.A

قسم قانون الاقتصاد الإسلامي

كلية الدراسات العليا

جامعة دار السلام كونتور

٢٠١٩/٤٤٠



UNIDA
GONTOR

UNIVERSITAS DARUSSALAM GONTOR

Abstrak

APLIKASI *HYBRID CONTRACT* PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK SYARIAH (STUDI KASUS BANK MUAMALAT INDONESIA KCP PONOROGO, BANK SYARIAH MANDIRI KCP PONOROGO DAN BANK BRI SYARIAH KCP PONOROGO)

Roifatatus Syauqoti, 2019,

Kata kunci: *Hybrid Contract*, Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), Bank Syariah

Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Merupakan produk bank syariah yang diadopsi dari produk bank konvensional. KPRS bank syariah menawarkan 3 akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan ini yaitu akad *murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Ketiga akad ini merupakan bagian dari akad baru dalam fiqh Islam kontemporer. Ketiga akad yang menjadi pilihan dalam produk KPRS syariah yaitu *murabahah bil wakalah*, IMBT dan MMQ mengandung dua akad dalam satu transaksi atau *hybrid contract*. Ulama masih berbeda pendapat mengenai hukum *hybrid contract* sebagian membolehkan dan lainnya melarang *hybrid contract*. Produk KPRS dengan skema akad *murabahah* dan skema akad IMBT merupakan salah satu produk yang dianggap sebagai produk yang kontroversial yang diformulasi dari metode hukum *hilah* atau rekayasa akad. Produk perbankan syariah dianggap masih bernafas konvensional dan terkesan *mirroring* yang membedakan hanya pada sisi *labelling* menggunakan istilah syariah, tapi secara substansi spiritnya tetap konvensional.

Penelitian ini, ingin membahas tentang aplikasi *hybrid contract* pada produk KPRS di Bank Syariah. penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana aplikasi *hybrid contract* pada produk KPRS di bank syariah dan juga untuk mengetahui apakah dalam aplikasi *hybrid contract* mengandung *hilah* yang diharamkan dalam Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif, dengan melakukan penelitian di 3 bank syariah yaitu Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo, Bank Syariah Mandiri Cabang Ponorogo, dan Bank BRI Syariah Cabang Ponorogo. Metode Pengumpulan data menggunakan metode triangulasi, yaitu penggabungan antara metode wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis penelitian ini dengan menggunakan metode deskriptif induktif untuk mengetahui *hilah* pada *hybrid contract* di ketiga bank tersebut. Informan dalam penelitian ini adalah manager dan karyawan pada setiap bank.

Hasil dari penelitian ini adalah aplikasi *hybrid contract* produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *murabahah* dan MMQ, diantara keduanya akad MMQ lebih diminati nasabah daripada akad *murabahah*. Aplikasi *hybrid contract* pada produk KPRS di Bank Syariah Mandiri cabang Ponorogo menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Sedangkan aplikasi *hybrid contract* pada produk KPRS di BRI Syariah menggunakan akad *murabahah*, akad IMBT dan IMBT untuk *Refinancing*, diantara ketiganya IMBT untuk *Refinancing* lebih diminati nasabah. Aplikasi MMQ di Bank Muamalat Indonesia tidak mengandung *hilah* yang dilarang namun akad ini kurang sempurna karena bank tidak melakukan kewajibannya sebagai mitra. Aplikasi *Murabahah bil Wakalah* di Bank Syariah Mandiri tidak mengandung *hilah* yang dilarang karena tidak ada perpindahan dana dari Bank ke nasabah. Aplikasi IMBT dan IMBT *Refinancing* di BRI Syariah tidak mengandung *hilah* yang dilarang namun akadnya belum sempurna karena bank tidak menjalankan kewajibannya sebagai pemberi sewa.

Perlu digaris bawahi bahwasanya penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan dan tentunya masih banyak kekurangan. Semoga penelitian ini dapat disempurnakan oleh peneliti-peneliti setelahnya.

ملخص البحث

رائفة الشوق، ٢٠١٩، تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية (دراسة حالة بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو و بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو و بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو)

الكلمة المفتاحية: العقود المركبة، التمويل العقاري الشرعي، البنوك الإسلامية

التمويل العقاري هو إحدى منتجات البنك الإسلامي المتبناة من منتجات البنك التقليدي. استخدم البنك الإسلامي في التمويل العقاري الشرعي ثلاثة عقود وهي عقد المشاركة المتناقصة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك والمراجعة بالوكالة. وهذه من العقود الجديدة في الفقه الإسلامي المعاصر. وقد تحتوي هذه العقود على عقدين في صفقة واحدة أو العقود المركبة التي اختلف فيها العلماء. التمويل العقاري الشرعي بعقد المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك يعتبر منتجا معارضا يحتوي على الحيلة المحرمة. تعتبر منتجات البنك الإسلامي كمنتجات البنك التقليدي ولا فرق بينهما إلا في المصطلحات، ولكن عمليتها ثابتة كعملية البنك التقليدي.

تبحث الباحثة في هذا البحث عن تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية. وقد هدفت الباحثة في هذا البحث إلى كشف تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية وكذلك لمعرفة الحيلة المحرمة في تطبيق العقود المركبة.

هذا البحث هو بحث ميداني بالأسلوب الكيفي، من خلال إجراء البحث في ٣ بنوك إسلامية هي بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو و بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو و بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو. طريقة جمع البيانات فبالجمع بين المقابلة والملاحظة والوثائق. تحليل هذا البحث بطريقة وصفية باستخدام استقراي لمعرفة الحيلة في العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بثلاثة البنوك.

نتائج هذا البحث هو تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو باستخدام عقد المراجعة والمشاركة المتناقصة، عقد المشاركة المتناقصة أحب عقد عند العمل بنسبة عقد المراجعة. ثم العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو تستخدم عقد المراجعة بالوكالة. أما العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي باستخدام عقد المراجعة، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك لإعادة التمويل، والعقد الأخير أحب للعمل من العقدين الآخرين. أما عقد المشاركة المتناقصة ببنك معاملات الإندونيسي لا يحتوي على الحيلة المحرمة ولكن هذا العقد لم يكن تاما لأن البنك لا يؤدي بعض واجباته كالشريك. تطبيق عقد المراجعة بالوكالة ببنك مانديري الشرعي لا يحتوي على الحيلة المحرمة لعدم وجود تحويل الأموال من البنك إلى العميل. تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة المنتهية بالتملك لإعادة التمويل ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي لا تحتوي على الحيلة المحرمة لكن تطبيق هذا عقد لم يكن تاما لأن البنك لا يؤدي إحدى من واجباته كالمؤجر.

وفي الأخير تؤكد الباحثة أن هذه الدراسة لا تزال بعيدا عن الكمال، وعسى أن يأتي البحوث في نفس الموضوع لكمل هذا البحث. ونسأل الله تعالى أن ينفعنا هذا البحث ونسأل الله أن يوفقنا إلى أقوام الطريق.

تقرير المشرف

مساعدة مدير كلية الدراسة العليا

جامعة دار السلام كوتنور

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، أما بعد،

بعد الاطلاع على الرسالة التي أعدها الطالبة:

الاسم : رائلة الشوقه

رقم التسجيل : ٣٨٤٣٢٩٤

عنوان الرسالة : تطبيق العقود للركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية (دراسة

حالة بينك معاملات الإندونيسية فرع فونووكو و بنك مالديري الشرعي فرع فونووكو و

بنك الشعب الإندونيسية الشرعي فرع فونووكو)

وافق المشرف على تقديمها إلى مجلس مناقشة رسالة الماجستير.

هذا وتفضلوا سعادتكم بقبول جزيل الشكر وفائق الاحترام.

تحريراً، ١٧ شعبان ١٤٤٠ هـ

٢٣ أبريل ٢٠١٩ م

المشرف



الدكتور وحيد بكري LL.M, M.A

رسالة تقرير لجنة المناقشة

قامت لجنة مناقشة رسالة الماجستير في كلية الدراسات العليا جامعة دار السلام كونتور بإجراء المناقشة في:

اليوم : السبت

التاريخ : ٢٧ أبريل ٢٠١٩ م

فقررت بأن الطالبة المذكورة أدناه:

الاسم : رائفة الشوقه

القسم : قانون الاقتصاد الإسلامي

رقم التسجيل : ٣٨٤٣.٢٩٩٢

الموضوع: تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي والبنوك الإسلامية (دراسة حالة
بنك معاملات الإنفونيسي فرع فونوروكو و بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو و بنك
الشعب الإنفونيسي الشرعي فرع فونوروكو)

قد دافعت عن رسالتها أمام لجنة المناقشة وتقرر قبولها عبرما لنيل درجة الماجستير في قسم قانون
الاقتصاد الإسلامي.

وتتكون لجنة المناقشة من السادة الأساتذة:

- | | |
|--|----------|
| ١. الدكتور وحيدي بكري، MA, LL.M رئيسا | التوقيع: |
| ٢. الدكتور ستيبان بن لاهوري، MA مناقشا | التوقيع: |
| ٣. الدكتور مولينو جمال، MA مناقشا | التوقيع: |
| ٤. الدكتور شمسوري، M.S.S مناقشا | التوقيع: |

إقرار
بسم الله الرحمن الرحيم

أنا الموقعة أدناه:

الاسم الكامل : رائفة الشوقة

رقم التسجيل : ٣٨٤.٣.٢٩٢

العنوان : تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك
الإسلامية (دراسة حالة بينك معاملات الإندونيسية فرع فونوروكو و بنك
مانديري الشرعي فرع فونوروكو و بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع
فونوروكو)

أقر بأن هذا البحث عمل أصيل لي وليس جزءا من كتاب منشور أو رسالة
جامعية أخرى. وإذا ثبت مستقبلا أن هذا البحث منتهل، أنا مستعدة لتحمل
المسؤولية وقبول أية عقوبات أكاديمية حسب ما تنصه لوائح الجامعة، ولن تكون
المسؤولية على كلية الدراسات العليا جامعة دار السلام كونتور.

جامعة دار السلام كونتور، ١٧ شعبان ١٤٤٠ هـ

٢٣ أبريل ٢٠١٩ م

صاحبة الإقرار
METERAI
TEMPEL
6000
رقم التسجيل : ٣٨٤.٣.٢٩٢

من هدي القرآن الكريم

بسم الله الرحمن الرحيم

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُّمٌ ۖ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

سورة المائدة، الآية : ﴿١﴾

إهداء

أهدي بخلوص بالي هذا البحث

إلى

معهدى دار السلام كونتور

إلى

والدي العزيزين السيد ريجان و السيدة سوميرة، الذين رباني صغيرا بالرفق
والرحمة وبكل صبرهما وبنصيحتهما وجهدهما إلى أن أكون ما أنا عليه
الآن، عسى أن يحقق الله لهما الأمل العالى والحياة السعيدة فى الدنيا والآخرة.

إلى

أخواتى المحبوبات رتنا جوويتا، رانى رافعة، رفيقة السعادة، هن اللائ
يمددن أيديهن ومعونتهن إياي إلى أن أكون ما أنا عليه الآن، راجية أن يحقق
الله لهن الأمل العالىة والعلوم النافعة والأعمال المرضية وكتبهن الله من
عباده الصالحين الناحجين فى جميع الأمور. آمين

كلمة شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، عدد خلقه ورضى نفسه وزينة عرشه ومداد كلماته. والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وأصحابه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين، أما بعد

فبعون الله ورحمته تمت كتابة هذه الرسالة، وتمكن في قلب الباحثة الرجاء لتكون هذه القطعة من علوم الله نافعة لنفسها ولغيرها. وهذه الغاية لا تصل إليها الباحثة إلا بمعاونة أساتذتها وإخوانها الكرام الذين بذلوا أوقاتهم وأحسنوا في التربية والرعاية الحنيفة، ففي إتمام هذه الرسالة تود الباحثة تقديم جزيل شكرها والاحترام من القلب العميق إلى:

١. السادة رؤساء معهد دار السلام كونتور للتربية الإسلامية الحديثة، وهم كياهي الحاج الدكتور عبد الله شكرى زركشي، وكياهي الحاج حسن عبد الله سهل وكياهي الحاج شمس الهادي عبدان. جزاهم الله خير الجزاء على حسن التربية لجميع تلاميذهم.

٢. فضيلة رؤساء جامعة دار السلام كونتور الأستاذ الدكتور كياهي الحاج أمل فتح الله زركشي، M.A، والدكتور حامد فهم زركشي، M.Ed., M.Phil، والدكتور ستيان بن لاهوري، M.A، والدكتور عبد الحافظ زيد، M.A، الذين قاموا بتزويد الباحثة خير الزاد.

٣. فضيلة مدير كلية الدراسات العليا الدكتور حامد فهم زركشي، M.Ed.,

M.Phil

٤. فضيلة رئيس قسم قانون المعاملات الإسلامية كلية الدراسات العليا الدكتور شمسوري، M.Sh.

٥. فضيلة المشرف السيد الدكتور وحيودي بكري، LL.M., M.A، الذي بذل جهده وقوته على الإشراف التام، والذي سمح فرصته وآراءه على الإرشادات والتوجيهات إلى أن يتم هذا البحث.
٦. فضيلة المحاضرين في هذه الجامعة وبالخصوص في كلية الدراسات العليا الذين بذلوا جهدهم وطاقاتهم وأوقاتهم وأفكارهم لإجراء التربية والتعليم فيها.
٧. حضرة والديّ، الذين قاما بتربيّتي بمديد أدعيتهما لنجاحي في الحياة وجميع أسرتي المحبوبة وهؤلاء الذين أخلصوا صبرهم وسمحوا صدورهم على شتات المعونة في إتمام كتابة هذه الرسالة.
٨. صديقاتي و أصدقائي في قسم قانون الاقتصاد الإسلامي على دعائهم وتشجيعهم، أسأل الله أن يحقق آمالهم وييسر أمورهم وعسى الله أن يجزيهم خير الجزاء وأن يبارك الله لهم في عمورهم وعملهم. هذا، وتسأل الله الباحثة أن يوفر لهم خير الجزاء والسعادة في الدنيا والأخرة.

جامعة دار السلام كونتور، ١٧ شعبان ١٤٤٠ هـ

٢٣ أبريل ٢٠١٩ م

مقدمة البحث

(رائفة الشوقه)

رقم التسجيل: ٣٨,٢,٣,٢٩٢

محتويات البحث

أ	الملخص باللغة الإندونيسية
ب	الملخص باللغة العربية
ج	تقرير المشرف
د	رسالة تقرير لجنة المناقشة
هـ	إقرار
ز	من هدي القرآن
ح	كلمة شكر وتقدير
ي	محتويات البحث

الباب الأول: المقدمة

١	أ. خلفية البحث
٧	ب. تحديد المسألة
٧	ج. أهداف البحث
٨	د. أهمية البحث
٨	هـ. تنظيم كتابة تقرير البحث

الباب الثاني: البحوث السابقة والإطار النظري للبحث

١٠	أ. البحوث السابقة
١٥	ب. الإطار النظري للبحث

١٥	..... الفصل الأول: العقود المركبة
١٥	..... ١. تعريف العقود المركبة
١٧	..... ٢. أنواع العقود المركبة
١٨	..... ٣. مشروعية العقود المركبة
٢١	..... ٤. ضوابط تحريم العقود المركبة
٢٨	..... ٥. الحيل الفقهية

٣٣	..... الفصل الثاني: التمويل العقاري الشرعي
٣٣	..... أ. تعريف التمويل العقاري الشرعي
٣٤	..... ب. العقود المستخدمة في التمويل العقاري الشرعي
٣٤	..... ١. عقد المراجعة
٣٩	..... ٢. عقد الإجارة المنتهية بالتملك
٤٥	..... ٣. عقد المشاركة المتناقصة

الباب الثالث: منهج البحث

٥٠	..... أ. نوع البحث
٥١	..... ب. مكان البحث
٥١	..... ج. مصادر البيانات
٥٢	..... د. أسلوب جمع البيانات
٥٤	..... هـ. طريقة تحليل البيانات

الباب الرابع: تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية

الفصل الأول: النظرة العامة عن بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو

و بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو و بنك الشعب الإندونيسي

الشرعي فرع فونوروكو ٥٦

أ. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو ٥٥

ب. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو ٥٩

ج. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو ٦٣

الفصل الثاني: تنفيذ التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي

فرع فونوروكو، و بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، و بنك الشعب

الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو ٦٩

أ. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو ٦٩

ب. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو ٧٤

ج. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو ٧٧

الفصل الثالث: التحليل عن الحيلة في تطبيق العقود المركبة في التمويل

العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، و بنك

مانديري الشرعي فرع فونوروكو، و بنك الشعب الإندونيسي الشرعي

فرع فونوروكو ٨٢

٨٢	.....أ.بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو
٨٧	.....ب.بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو
٨٩	.....ب.بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو
الباب الخامس: الخاتمة	
٩٦	.....أنتائج البحث
٩٧	.....ب.توصيات البحث
٩٨	.....ج.الخاتمة
٩٩	.....مصادر و مراجع البحث

الباب الأول

مقدمة

أ. خلفية البحث

البنك الإسلامي في مرور الأيام يحتاج إلى التطوير^١ في المنتجات الجديدة لأن الابتداع يؤثر في تطوّر المنتجة.^٢ قام الممارسون في البنك الإسلامي بالمحاولات المختلفة لإنشاء المنتجات الجديدة بالتكيف مع المنتجات القديمة (التقليدية).^٣ وتؤدي هذه التكييفات إلى استخدام العقد العصب^٤ حيث استخدم البنك الإسلامي العقود المركبة في صفقة واحدة.^٥ لأنّ العقود المفردة لا تقدر على إجابة متطلبات المعاملات المالية المعاصرة^٦ التي تتطور دائما بتطوّر الصناعة المالية على الصعيد الوطني والإقليمي والدولي.^٧

¹ Heris Suhendar, "Implementation of Hybrid Contracts Concept of Sharia Pawn in Sharia Banking", *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1, 2017, p. 24

² Destri Budi Nugraheni, Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada PT Bank BRI Syariah", *MIMBAR HUKUM*, Vol. 27, No. 2, Juli 2015, p. 242

³ Musawar, "Pandangan Tuan Guru Lombok terhadap Multi Akad dalam Muamalah Maliyah Kontemporer", *Jurnal Ijtihad, Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, Vol. 16, No. 1, 2016, p. 133.

⁴ Ali Amin Isfandiar, "Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Vol. 10, No. 2, November 2013, p. 205

⁵ Muhammad Iman Sastra Mihajat, "Hybrid Contract in Islamic Banking and Finance: A Proposed Shariah Principles and Parameters for Product Development", *European Journal of Business and Management*, Vol. 7, No. 16, 2015, p. 89

⁶ Rahmi Pratiwi dan Noprizal, "Formulasi Hybrid Contract sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah, *Al-Falah: Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 2, 2017, p. 143

⁷ Atep Setiadi, "Implementation of the Concept of al-'Uqud al-Murakkabah

من المنتجات المتبناة في البنك الإسلامي من منتجات البنك التقليدي هي التمويل العقاري. إنّ البيت من الأمور الضرورية للإنسان لصيانة الأمن في حياته. ولكن ليس كل الإنسان قادراً على امتلاك البيت لأن سعره غال وليس برخيص. ولأنّ ازدياد عدد السكان وعدم ازدياد مساحة الأراضي يسبب إلى ارتفاع سعره.^٨ ولذلك قدم البنك التقليدي التمويل العقاري للعملاء بالقرض مع زيادة الفائدة التي هي السمة الأولوية للبنك التقليدي.^٩ هذه هي أسباب إنشاء البنك الإسلامي التمويل العقاري الشرعي الخالي من الربا.^{١٠}

وقد تطوّر هذا التمويل العقاري الشرعي كل عام، وقد حصلت الباحثة على هذه التطورات من إحصاءات المصرفية الإسلامية الواردة في الجدول التالي.

العام	العدد الإجمالي (في المليار)
٢٠١٥	٢٤,١٢٠
٢٠١٦	٢٧,٥٦٤

on Sharia Financial Institutions", *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1, 2017, p. 32

⁸ Nurma Sari, "Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional dan Syariah (Studi Kasus pada Bank Mandiri dan BRI Syariah)", *Jurnal al-Maslahah*, Vol. 13, No. 1, April 2017, p. 86

⁹ Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2, Agustus 2017, p. 157

¹⁰ Afrit Kurniawan dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah", *Jurnal Equilibrium*, Vol. 1, No. 2, Desember 2013, p. 280

٢٠١٧	٣٠,١٧٩
يناير ٢٠١٨	٢٩,٩٦٦
فبراير ٢٠١٨	٢٩,٩٦٥
مارس ٢٠١٨	٣٠,٢١٩
أبريل ٢٠١٨	٣١,١٥٥
مايو ٢٠١٨	٣١,٣٨٤

مصدر: إحصاءات المصرفية الإسلامية^{١١}

يتّضح من الجدول السابق أن التمويل العقاري الشرعي ارتفع منذ العام ٢٠١٥ إلى العام ٢٠١٨. لأن هذا التمويل يسهل المجتمع في الحصول على الأمور الضرورية، وهي امتلاك البيت عن طريق التقسيط.^{١٢}

في تنفيذ التمويل العقاري الشرعي، استخدم البنك الإسلامي العقود المباحة في الإسلام مع تكييف التمويل العقاري للبنك التقليدي.^{١٣} استخدم البنك الإسلامي في التمويل العقاري الشرعي ثلاثة عقود وهي المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة.^{١٤}

¹¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah*, Juli 2018, p. 37

¹² Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", *BINUS BUSINESS REVIEW*, Vol. 5, No. 2, November 2014, p. 520, Lihat: Bayu Ilham Cahyono, Darminto dan Nila Firdausi Nuzula, "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 25, No. 1, Agustus 2015, p. 1

¹³ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, Juli, 2007, hlm 116

¹⁴ Afrit Kurniawan dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah:

وهذه من العقود الجديدة في الفقه الإسلامي.^{١٥}

من البنوك الإسلامية التي تقدم التمويل العقاري الشرعي هي بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو.

ركز بنك معاملات الإندونيسي توجيه التمويل الاستهلاكي في التمويل العقاري الشرعي. بدأ بنك معاملات الإندونيسي التمويل العقاري الشرعي في السنة ٢٠١١. ويتطور هذا التمويل تطوراً سريعاً في السنة ٢٠١٢، ٢٠١٣، ٢٠١٤، و٢٠١٥. ولكن هذا التمويل لا يتطور كثيراً في السنة ٢٠١٦ و٢٠١٧،^{١٦} قدم بنك معاملات التمويل العقاري الشرعي بعقدين هما عقد المراجعة وعقد المشاركة المتناقصة.^{١٧} عقد المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري أكثره وأنسبه استخداماً من عقد المراجعة.^{١٨}

وقدم بنك مانديري الشرعي التمويل العقاري الشرعي بعقد المراجعة.^{١٩} التمويل الاستهلاكي ببنك مانديري الشرعي يتطور تطوراً سريعاً وبالأخص في التمويل العقاري الشرعي. التطور في التمويل العقاري الشرعي ارتفع ٨٪ من السنة ٢٠١٦-٢٠١٧ ويمكن أن يتطور حتى ١٠٪ أو

Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah", p. 281

^{١٥} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة، الطبعة الثانية، (الرياض: دار كنوز إشبيلية، ٢٠١٠)، ص ٤٦

^{١٦} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٢٢

^{١٧} KPR iB Muamalat, <https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>, diakses pada 6 Mei 2019, pukul 22:25

^{١٨} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٤٠

^{١٩} Pembiayaan Griya, <https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>, diakses pada 6 Mei 2019, pukul 22:20

١٨٪ في السنة ٢٠١٨،^{٢٠} عدد العملاء في التمويل العقاري الشرعي بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو قدر ١٤ نفراً،^{٢١} وهذا العدد يشمل ثلث العدد من العملاء في التمويل الاستهلاكي. إن هذا البنك لا يستخدم عقد آخر في عملية التمويل العقاري الشرعي لأنه رأى بأن حقيقة التمويل العقاري الشرعي هي شراء الدار.

وقدم بنك الشعب الإندونيسي الشرعي التمويل العقاري الشرعي بعقدين هما عقد المراجعة والإجارة.^{٢٢} التمويل الاستهلاكي بنك الشعب الإندونيسي الشرعي يتطور من السنة ٢٠١٦ إلى السنة ٢٠١٧ قدر ٢٧٪. بهذا التطور ركز بنك الشعب الإندونيسي الشرعي توجيه التمويل الاستهلاكي في التمويل العقاري الشرعي. عدد العملاء في التمويل العقاري الشرعي بعقد المراجعة قدر ٨ أنفار والتمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك قدر ٢٠ نفراً.^{٢٣}

تعرض من هذه البيانات بأن التمويل العقاري الشرعي تتطور في هذه البنوك الثلاثة. العقود المستخدمة في التمويل العقاري الشرعي بهذه البنوك الثلاثة مختلفة. لذلك أرادت الباحثة أن تبحث عن عقد المشاركة المتناقصة بنك معاملات الإندونيسي لكثرة استخدامها في التمويل العقاري الشرعي. وتبحث الباحثة عن عقد المراجعة بنك مانديري

^{٢٠} التقرير السنوي لبنك مانديري الشرعي عام ٢٠١٧، ص ١٢٧

^{٢١} نتيجة الحوار مع السيد فوزل صديق، مدير التشغيل لبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣ مايو ٢٠١٩، الساعة ٨:٣٨

^{٢٢} KPR BRISyariah iB, <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?f=13>, diakses pada 6 Mei 2019, pukul 22:23

^{٢٣} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٠

الشرعي، لأن هذا البنك يستخدم عقد المراجعة في عملية التمويل العقاري الشرعي دون عقد آخر. وتبحث الباحثة عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي لكثرة استخداما في عملية التمويل العقاري الشرعي.

هذه العقود المستخدمة في التمويل العقاري الشرعي تحتوي على عقدين في صفقة واحدة أو على العقود المركبة التي اختلف فيها العلماء. حيث قال الحنفية، وبعض المالكية، و الشافعية، والحنابلة، إن العقود المركبة جائزة في الفقه الإسلامي وفقا للقاعدة الفقهية «الأصل في المعاملة الإباحة إلا ما دلّ الدليل على تحريمها»^{٢٤}، وأما المالكية فقالوا إن العقود المركبة هي الحيلة المباحة بحيث تحتوي على المنافع غير محرمة^{٢٥} بجانب هذه القاعدة أن تحقيق المصلحة المالية كذلك تكون حجة على إباحة العقود المركبة^{٢٦}.

أما عدم جواز استخدام العقود المركبة فيعود إلى ثلاثة أحاديث النبي محمد صلى الله عليه وسلم التي تشير إلى منع العقود المركبة وهي الجمع بين البيع والسلف، ومنع بيعتين في بيعة، ومنع صفقتين في صفقة^{٢٧}.

²⁴ Ali Amin Isfandiar, "Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah", p. 207, Lihat: Isyrokhu Fuaidi dan Muhammad Kholiluzzair, "Membangun Konsep Hybrid Contract Untuk Pengembangan Produk Multi Faced Perbankan Syariah", *JIE Jurnal Islamic Review*, Vol. 5, No. 2, Oktober 2016, p. 268

²⁵ Raja Sakti Putra Harahap, "Hukum Multi Aqad dalam Transaksi Syariah", *Jurnal al-Qasd*, Vol. 1, No. 1, Agustus 2016, p. 42

²⁶ Burhanuddin Susanto, "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)", *Jurnal Al-Ihkam*, Vol. 11, No. 1, Juni 2016, p. 204

²⁷ Hasanudin Maulana, "Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer

وهذه الأحاديث الثلاثة تكون مصدرا لمنع العقدين في صفقة واحدة. وسبب منع العقدين في صفقة واحدة هو وجود الربا والغرر.^{٢٨}

قالت عزة مرضية أن التمويل العقاري الشرعي باستخدام عقد المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك يعتبر منتجا معارضا يحتوي على الحيلة المحرمة التي تسبب إلى الاختلاف ولكن هذا التمويل أصبح من المنتجات المتفوقة في توجيه التمويل بالبنك الإسلامي.^{٢٩} وافق إيجانج جمال الدين رأي عزة مرضية التي قالت أن المنتجات الحديثة في البنك الإسلامي تبدل الفائدة بالأجرة لتحليل العقد. تعتبر منتجات البنك الإسلامي كمنتجات البنك التقليدي ولا فرق بينهما إلا في المصطلحات، ولكن عمليتها ثابتة كعملية البنك التقليدي.^{٣٠}

الحماسة للتجديد بالعقود المركبة عند علي مرتضي تهدف إلى

pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 3, No. 1, Januari 2011, p. 157, Lihat: Burhanuddin Susanto, "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)"... , p. 204

²⁸ Ali Amin Isfandiar, "Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah", p. 218

²⁹ "Beberapa produk keuangan kontroversial yang dianggap diformulasi dari metode hukum yang kontroversial misalnya KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan skema akad *murabahah* (jual beli mark up), atau dengan skema *akad al-ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (sewa diakhiri kepemilikan), *sharia credit card*, produk *al-rahn* (gadai) dan lainnya. Namun, kenyataannya, produk-produk pembiayaan yang menggunakan akad kontroversial tersebut justru menjadi produk unggulan dan mendominasi portofolio penyaluran keuangan syariah." Izzatul Mardhiah, "Hilah dalam Produk Pembiayaan Syariah (Evaluasi Skema Akad KPR Murabahah dan Gadai Syariah)", *HAYULA: Indonesian Journal of Multidisciplinary Islamic Studies*, Vol. 1, No. 1, Januari 2017, p. 20

³⁰ Ijang Jamaludin, "Hybrid Contract According to Sharia Economic Law", *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1, 2017, p. 2

ترقية روح المنافسة بالبنك التقليدي. فينبغي على جميع البنوك الإسلامية تطبيق الهدف الإسلامي عند إجرائها تنافسا بالبنوك التقليدية. ولكن في بعض الأحيان روح هذه المنافسة تسبب إلى نسيان البنك الإسلامي في تطبيق الأهداف الإسلامية.³¹

إن الاختلاف في حكم العقود المركبة بين العلماء و الباحثين السابقين خاصة في التمويل العقاري الشرعي التي تحتوي على الحيلة المحرمة تكون خلفية للباحثة في كتابة هذا البحث. فأرادت الباحثة أن تكتب البحث بعنوان «تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية (دراسة حالة بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو)»

ب. تحديد المسألة

١. كيف تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي وبنك مانديري الشرعي وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي؟
٢. ما هي الحيل الفقهية في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي وبنك مانديري الشرعي وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي؟

³¹ Ali Murtadho, "Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract", *Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 23, No. 2, Oktober 2013, p. 129

ج. أهداف البحث

١. الكشف عن كيفية تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي وبنك مانديري الشرعي وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي.
٢. الكشف عن الحيلة الفقهية في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي وبنك مانديري الشرعي وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي.

د. أهمية البحث

قسمت الباحثة هذه الأهمية إلى قسمين:

١. الأهمية النظرية
 - أ. لزيادة معلومات الباحثة عن البنك الإسلامي و الاقتصاد الإسلامي، خاصة عن التمويل العقاري الشرعي في البنك الإسلامي.
 - ب. ليكون مصدرا للباحثين بعدها عند البحث عن نفس الموضوع.
٢. الأهمية العملية

ليكون هذا البحث سهما علميا عن العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي للمؤسسة المالية الإسلامية عامة ولبنك الإسلامي خاصة لأجل تنمية وتطوير منتجاتها.

ح. تنظيم كتابة تقرير البحث

قسمت الباحثة بحثها في خمسة أبواب:

ستتكم الباحثة في الباب الأول عن المقدمة التي تتكون من خلفية البحث التي تكشف المشاكل التي تكون أساسا في اختيار هذا الموضوع، وتحديد المسألة، وأهداف البحث، وأهمية البحث، وتنظيم كتابة تقرير البحث.

في الباب الثاني تعرض الباحثة البحوث السابقة التي تعرض عدة البحوث المتعلقة بالبحث والإطار النظري للبحث يشمل على النظرة العامة عن العقود المركبة والتمويل العقاري الشرعي في البنوك الإسلامية حيث يتكون من فصلين، الفصل الأول النظرة العامة عن العقود المركبة. والفصل الثاني النظرة العامة عن التمويل العقاري الشرعي.

في الباب الثالث تعرض الباحثة عن منهج البحث الذي اتخذته الباحثة.

في الباب الرابع تعرض الباحثة عن تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في البنوك الإسلامية. يتكون هذا الباب من ثلاثة فصول. الفصل الأول النظرة العامة عن بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. والفصل الثاني تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. والفصل الثالث كشف عن وجود

الحيلة المحرمة أو عدمها في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو.

الباب الخامس الخاتمة التي تشتمل على نتيجة البحث والاقتراحات والخاتمة.

الباب الثاني

البحوث السابقة والإطار النظري للبحث

أ. البحوث السابقة

لاجتناب عن تشبه البحث بالبحوث السابقة فنظرت الباحثة إلى البحوث السابقة ليكون مصدرا ومرجعا لهذا البحث.

فتح الله أسني وجاسني سولونغ في بحثه بعنوان «التحليل الشرعي في العقود المركبة وتطبيقها في التمويل العقاري الشرعي بماليزيا». استخدم البنوك في ماليزيا العقود المركبة المختلفة في التمويل العقاري الشرعي. العقود المستخدمة هي عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة الموصوفة في الذمة وعقد التورق وعقد البيع بالثمن الآجل وعقد المشاركة المتناقصة. أن تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة الموصوفة في الذمة وعقد المشاركة المتناقصة من الحيلة الجائزة لعدم مخالفته بالأحكام الشرعية. أمّا تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بعقد البيع بالثمن الآجل وعقد التورق من الحيلة الفاسدة ويسبب إلى الربا النسيئة.³² هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفًا كيفيًا، والفرق بين هذا البحث و البحث السابق أن الباحثة تبحث عن تطبيق العقود المركبة

³² Fathullah Asni dan Jasni Sulong, "Syariah Analysis on Hybrid Contracts and Its Applications in Islamic Housing Financing in Malaysia", *The Turkish Online Journal of Design, Art and Communication-TOJDAC*, September 2018 Special Edition, p. 1461

في التمويل العقاري الشرعي الذي تستخدم عقد المراجعة، وعقد الإجارة المنتهية، وعقد المشاركة المتناقصة. وهذا البحث من الدراسة الميدانية بالبنوك الإسلامية في إندونيسيا.

آفيت كورنياوان و نور عناية كتبتا في بحثهما بعنوان «تحقيق الملكية في التمويل العقاري الشرعي بالبنك الإسلامي: بين المراجعة و الإجارة المنتهية بالتملك و المشاركة المتناقصة» أن التمويل العقاري الشرعي في إندونيسيا يستخدم عقد المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة. عقدت هذه العقود الثلاثة بتوكيل البنك إلى العميل لشراء الأراضي مع المباني فشهادة الأرض والبناء على اسم العميل. فمحل العقد أو المنازل والأراضي أصبحت ضماناً لذلك التمويل غير أن امتلاك تلك الأراضي والمباني لم يكن عند العميل تماماً، فالعقد غير صالح عند الشريعة ولو كان صحيحاً من ناحية القانون الوضعي.³³ هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفاً كيفياً، وتحليل البيانات بالمقارنة بين الأحكام الشرعية والقانون الوضعي. الفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة تريد أن تبحث عن التمويل العقاري الشرعي من خلال الأحكام الشرعية الإسلامية دون القانون الوضعي. وتركز الباحثة بحثها في العقود المركبة الموجودة في تلك العقود الثلاثة. ونوع الدراسة المستخدم هو الدراسة الميدانية.

³³ Afrit Kurniawan dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah"..., p. 299

ديستي ساراسواتي وشمس الهدايت في بحثهما بالعنوان «تنفيذ العقود المركبة في التمويل العقاري والتولية التمويل من البنك التقليدي إلى البنك الإسلامي في نظر الشريعة الإسلامية» وذكر أن إحدى منتجات البنك الإسلامي هي تولية التمويل العقاري محتوية على العقود المركبة. وتتم تلك التولية على عملية البنوك الإسلامية بعقد شركة الملك ثم البنك الإسلامي يقدم منتجات التمويل العقاري الشرعي نحو العميل بالمراجعة، فهذا العقد ليس من نوع العقود المركبة المحظورة في نظر الشريعة الإسلامية³⁴. هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفًا كيفية الفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة تركز بحثها نحو التمويل العقاري الشرعي على العقود الثلاثة المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية.

هارون في بحثه، بعنوان «تطبيق العقود المركبة بفقه المعاملات في بطاقة الشريعة الإسلامية (بطاقة الائتمان الإسلامية)» ذكر أن أنواع العقود المستخدمة في تطبيق بطاقة الائتمان الإسلامية هو عقد القرض والبيع والإجارة والكفالة. الفرق بين بطاقة الائتمان التقليدية والإسلامية في أخذ الربح. أن ربح البنك الإسلامي في بطاقة الائتمان التي تم الحصول عليها من رسوم الإجارة ورسوم الكفالة ورسوم العضوية (الرسوم السنوية)، بينما في البنك التقليدي بنفس الطريقة مع بطاقة

³⁴ Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, "Implementasi Hybrid Contract pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah dalam Prespektif Hukum Islam", *Jurisprudence*, Vol. 7, No. 1, Juni 2017, p.

الائتمان كما يأتي في بنك الإسلامي غير أنه يأخذ الغرامة للمتأخرين في دفع المال. العقود المركبة المستخدمة في تطبيق بطاقة الائتمان الإسلامية لا تتضمن حظرا على حديث النبي الذي رواه الترميذي^{٣٥}. هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفاً كيفياً. والفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة سيتم تركيز بحثها في التمويل العقاري الشرعي الذي يحتوى على العقود الثلاثة أي المراجعة والإجارة المنتهية بالتمليك والمشاركة المتناقصة ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية.

لطفي سهال في بحثه، بعنوان «تنفيذ العقود المركبة أو العقود المختلطة في رهن الذهب بينك مانديري الشرعي و المرهن الإسلامي» ذكر أن تنفيذ الرهن الذهب بينك مانديري الشرعي يتم عقده بالجمع بين القرض في الرهن والإجارة. يكون هذا المنتج للذين ضيق بهم المشاكل المالية. العقد المركب في هذا المنتج هو العقود المتناقضة محظور في الشريعة الإسلامية، لأنه يجمع بين عقد التبرع (الرهن) وعقد التجاري (الإجارة). بينما العقد المركب في الرهن الإسلامي لم يكن موجوداً، لأن الرهن المقصود هو حبس المال عند المرهون ضماناً للقرض ليس عقد القرض^{٣٦}. هذا البحث من الدراسة الميدانية التي تعتبر كيفياً ومقارنة. والفرق بين هذا البحث و البحث السابق أن الباحثة تركّز بحثها في

³⁵ Harun, "Multi Akad Muamalah dalam Aplikasi Syariah Card (Kartu Kredit Syariah): Pendekatan Hukum Muamalat", *SUHUF*, Vol. 25, No. 1, Mei 2013, p. 27

³⁶ Lutfi Sahal, "Implementasi "al-Uqud al-Murakkabah" atau "Hybrid Contracts" (Multi Akad) Gadai Emas pada Bank Syariah Mandiri dan Pegadaian Syariah" *At-Taradhi: Jurnal Studi ekonomi*, Vol. 6, No. 2, Desember 2015, p. 160

التمويل العقاري الشرعي الذي يحتوى على العقود الثلاثة المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية التي تعتبر وصفاً كيفياً.

هارون في بحثه، بعنوان «العقود المركبة في الأسواق المالية الشريعة» بين أن عقود المعاملات التي يمكن أن تستخدم في الأسواق المالية الإسلامية هي المضاربة والمشاركة والقرض والوديعة. بينما العقود المركبة التي يمكن استخدامها في عمليات سوق رأس المال الإسلامي هي الوكالة والبيع والمشاركة والمضاربة^{٣٧}. هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفاً كيفياً. والفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة تركّز بحثها في التمويل العقاري الشرعي الذي يحتوى على العقود الثلاثة المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية.

فجر فندي أتماجا في بحثه بعنوان «العقود المركبة والفوائد التجارية؛ تحليل عن عقد القرض كعقد الأساسي في فتوى الهيئة الشرعية الوطنية إندونيسيا» صرح على أن العقد المركب مسموح ببعض النظام بشرط أن لا تسبب إلى الربا، أو تصبح حيلة لستر الربا. رغم أن تركيب بين عقد التبرع وعقد التجارة فيسمح مادام لا تسبب إلى الربا. تستحضر فتوى الهيئة الشرعية الوطنية بالنظر إلى احتياجات البنوك ومقاصدها الشرعية. لأن مسألة المعاملات تحتاج كثيراً إلى الابتكار^{٣٨}.

³⁷ Harun, "Multi Akad Muamalah dalam Pasar Uang dan Modal Syari'ah", *SUHUF*, Vol. 29, No. 1, Mei 2017, p. 95

³⁸ Fajar Fandi Atmaja, "Hybrid Contract and Commercial Interests; An Analysis of al-Qardh as Basic Contract in Fatwa DSN MUI Indonesia", *Arabian*

هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفًا كيفيًا. والفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة تركّز بحثها في التمويل العقاري الشرعي الذي يحتوى على العقود الثلاثة أي المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية.

محمد فرمانشة في بحثه بعنوان «تنفيذ مفهوم العقود المركبة في منتجات الخدمات المتعددة (تطبيق منتجات الضمان / الكفالة في البنوك الإسلامية)» بين أن الضمان كإحدى المنتجات البنوك الإسلامية. فتطبيق العقد في هذا المنتج بعقد الكفالة مقترنا بالوديعة والإجارة والقرض إذا كان العميل لا يقدر على سداد الدين للطرف الثالث. تطلب البنوك الإسلامية الضمانات إلى العميل للحصول على منتجات في المصرف الضماني. أعطى المصرف القرض للعميل إذا كان العميل لا يقدر على دفع دينه للطرف الثالث. ثم دفع العميل دينه إلى الطرف الثالث ويجب إرجاع القرض إلى المصرف الإسلامي. إذا كان العميل غير قادر على سداد الدين إلى المصرف، سوف يأخذ المصرف ضمان العميل³⁹. هذا البحث من الدراسة المكتبية التي تعتبر وصفًا كيفيًا. والفرق بين هذا البحث والبحث السابق أن الباحثة تركّز بحثها في التمويل العقاري الشرعي الذي يحتوى على العقود الثلاثة المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة

Journal of Business and Management Review (Kuwait Chapter), Vol. 7, No. 1, 2018, p. 15

³⁹ Muhammad Firmansyah, "Implementation of Contract Hybrid Concept in Multi Services Products (Aplication of the Warranty Bank Products/ Kafalah in Syariah Banks)", *International Journal of Nusantara Islam*, Vol. 4, No. 2, 2016, p. 94

المتناقضة ولا تبحث عن العقود المركبة في عقد الكفالة والقرض كما قام الباحث السابق في منتجات ضمان المصرف. ونوع الدراسة المستخدم بالباحثة هو الدراسة الميدانية.

ب. الإطار النظري للبحث

الفصل الأول: العقود المركبة

إن إصدار المنتجات الجديدة في البنك الإسلامي يحتاج إلى اجتهاد العلماء لتكييفها بالعقود المتفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية. المنتجات في البنك الإسلامي بعضها أو أكثرها تحتوي على العقود المركبة.^{٤٠}

١. تعريف العقود المركبة

العقود المركبة تتكون من كلمتين وهي العقود والمركبة. العقود لغة جمع من العقد بمعنى الربط،^{٤١} والشد،^{٤٢} والعهد.^{٤٣} العقد اصطلاحاً ارتباط الإيجاب بالقبول^{٤٤} على وجه يظهر أثره في المحل.^{٤٥} وفي تعريف آخر العقد اصطلاحاً يطلق على معنيين: (١) المعنى العام

⁴⁰ Yosi Aryanti, "Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah", *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Vol. 15, No. 2, Juli-Desember 2016, p. 178

^{٤١} لويس معلوف، المنجد في اللغة والأعلام، (بيروت: دار المشرق، د.س)، ص ٥١٨
^{٤٢} نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، الطبعة الأولى، (دمشق: دار القلم، ٢٠٠٨)، ص ٣٢٠

^{٤٣} محمد عمارة، قاموس المصطلحات الاقتصادية في الحضارة الإسلامية، الطبعة الأولى، (بيروت: دار الشروق، ١٩٩٣)، ص ٣٨٥

^{٤٤} علي بن محمد بن علي الشريف الجرجاني الحنفي، معجم التعريفات، (القاهرة: دار الفضيلة، د.س)، ص ١٢٩، انظر: حمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي، (بيروت: دار الجيل، ١٩٨١)، ص ٢٩٨

^{٤٥} محمد علي عثمان الفقي، فقه المعاملات دراسة مقارنة، (الرياض: دار المريخ، ١٩٨٦)، ص ١٢٥، انظر: عبد الله بن عبد المحسن الطريقي، الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ وأهداف، الطبعة الحادية عشرة، (الرياض: مؤسسة الجريسي للتوزيع والإعلان، ٢٠٠٩)، ص ١١٨

هو ما عقد الشخص العزم عليه والتزام به، سواء التزم مقابل التزام آخر أو لا (٢) والمعنى الخاص هو ما يتم بين إرادتين، أو بين طرفين متقابلين (إيجاب وقبول).^٦

أما المركبة لغة مؤنث مركب وهي اسم مفعول من ركب، يركب، تركيباً بمعنى الجمع،^٧ المركب ضد البسيط.^٨ والمركب اصطلاحاً وضع شيء على شيء، أو ضم شيء إلى غيره.^٩ كل المركب له اعتباران: الكثرة والوحدة، فالكثرة باعتبار أجزائه، والوحدة باعتبار هيئة الحاصلة في تلك الكثرة.^{١٠} وفي تعريف آخر هو جعل الأشياء المتعددة بحيث يطلق عليها اسم الواحد،^{١١} وهذا التعريف الأخير هو التعريف المختار.

وتعريف العقود المركبة عند جمال لعامة هو مجموعة العقود المالية المتعددة التي يشتمل عليها العقد، أو الصفقة، على سبيل الجمع أو التقابل.^{١٢} أما تعريف العقود المركبة عند العمراني فهو

^٦ سلطان بن إبراهيم بن سلطان الهاشمي، أحكام تصرفات الوكيل في عقود المعاوضات المالية، الطبعة الأولى، (دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، ٢٠٠٢)، ص ٤٩
^٧ إمام العلامة ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الثانية، ج ٥، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٩٩٩)، ص ٢٩٦

^٨ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، (القاهرة: مكتبة الشروق الدولية، ٢٠٠٤) ص ٣٦٨

^٩ قطب مصطفى سانو، معجم مصطلحات أصول الفقه، الطبعة الأولى، (دمشق: دار الفكر، ٢٠٠٠)، ص ٤٠٢

^{١٠} أبي اليقاء أيوب بن موسى الحسيني الكفوي، الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، الطبعة الثانية، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٩٩٨)، ص ٨٢٨

^{١١} محمد علي التهانوي، موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم، الطبعة الأولى، ج ١، (بيروت: مكتبة ناشرون، ١٩٩٦)، ص ٤٢٣

^{١٢} جمال لعامة، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، التاريخ ٥ و ٦ مايو ٢٠١٤، ص ٩

مجموع العقود المالية المتعددة التي يشتمل عليها العقد على سبيل الجمع والتقابل، بحيث تعتبر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عليها بمثابة آثار العقد الواحد.^{٥٣} ويراد بالعقود المركبة الاتفاقيات التي تجتمع فيها عناصر مستندة من أكثر من عقد من العقود المسماة، مع ترابط تلك العناصر بطريقة لا يتحقق مقصود الطرفين من الاتفاقية المذكورة إلا بوجودها جميعاً.^{٥٤}

فالعقود المركبة هي مجموعة العقود المالية المتعددة من العقود المسماة التي تشتمل عليها العقد أو الصفقة على سبيل الجمع أو التقابل، فلا يتحقق مقصود العاقلين إلا بوجود الجمع بين العقود.

٢. أنواع العقود المركبة

للعقود المركبة أنواع كثيرة، فالعقود المركبة عند العمراني خمسة أنواع:

(أ) العقود المتقابلة، وهي العقود المركبة التي تكون فيها العقد الثاني في مقابلة العقد الأول، وذلك بأن يكون تمام العقد الأول متوقفاً على تمام العقد الثاني على وجه التقابل، بحيث يعلق أحد العقدين بالآخر.^{٥٥}

(ب) العقود المجتمعة، وهي العقود المركبة المجتمعة في عقد واحد. وذلك بأن يجتمع عقدان أو أكثر في عقد واحد.^{٥٦}

^{٥٣} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٤٦

^{٥٤} محمد بن علي القري، العقود المستجدة: ضوابطها ونماذج منها، مجلة المجمع الفقهي، جدة، العدد العاشر، الجزء الثاني، ١٩٩٧، ص ٥٢٩

^{٥٥} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٥٧

^{٥٦} نفس المرجع، ص ٥٨

(ج) العقود المتناقضة والمتضادة والمتنافية، بالنظر إلى المعاني اللغوية لهذه الكلمات (المتناقضة، والمتضادة، والمتنافية)، يتبين أنها متقاربة، فهي تشترك في أنّ كلا منها يأتي بمعنى المخالف، وخلاف الشيء، والإبطال، وما لا يصح أحدهما مع الآخر. فكل عقدين بينهما تضاد لا يجمعهما عقد واحد.^{٥٧}

(د) العقود المختلفة، وهي أن يجتمع عقدان المختلفان في الجنس والحكم أو في بعضها، كالاختلاف بين البيع والإجارة في اشتراط التأقيت فيها دون البيع، وأن المبيع يضمن بمجرد البيع والإجارة بخلافه.^{٥٨}

(هـ) العقود المتجانسة، وهي العقود المركبة التي يمكن اجتماعها في عقد واحد، دون تنافر في الأحكام والآثار.^{٥٩}

٣. مشروعية العقود المركبة

اختلف العلماء في مشروعية العقود المركبة على قولين في الجملة. القول الأول هو القول بإباحة العقود المركبة. والقول الثاني هو القول ببطالان العقد ولا يباح منها، ولا يصح إلا ما دل الشرع على إباحته، وصحته.^{٦٠}

— القول الأول:

ذهب جمهور الحنفية، والمذهب عند المالكية، ومذهب الشافعية، والحنابلة إلى إباحة العقود المركبة. واستدلوا بالقاعدة

^{٥٧} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٦٢

^{٥٨} نفس المرجع، ص ٦٥

^{٥٩} نفس المرجع، ص ٦٦

^{٦٠} نفس المرجع، ص ٦٩-٧٠

الأساسية في المعاملات وهي الأصل في المعاملات الإباحة والصحة ولا يحرم منها ولا يبطل إلا إذا دل الشرع على تحريمه، وإبطاله.^{٦١}

واستدلوا كذلك بقوله تعالى (يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ).^{٦٢} ووجه الدلالة في هذه الآية يعني أوفوا بالعهود التي عاهدتموها ربكم، والعقود التي عاقدتموها إياه. وذلك إذا واثقه على أمر وعاهده عليه عهدا بالوفاء له بما عاقده عليه، من أمان أو ذمة، أو نصرة، أو نكاح، أو بيع، أو شركة، أو غير ذلك من العقود. والعقود خمس: عقدة النكاح، وعقدة الشركة، وعقدة اليمين، وعقدة العهد، وعقدة الحلف.^{٦٣} الاستدلال بهذه الآية ليست على عمومها بل في بعض العقود التي جاءت النصوص بإباحتها، والإلزام بها.

قال نزيه حماد أن حكم الجمع العقود قد تكون صحيحة مشروعة وقد تكون فاسدة محرمة، ذلك حسب نوع العقود التي اجتمعت فيها.^{٦٤} جواز اجتماع أكثر من عقد في معاملة واحدة إذا كان كل واحد منها جائزا بمفرده، مالم يكن هناك دليل شرعي حاصر.^{٦٥} ونص جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة على أن الأصل عندهم قياس المجموع على أحاده، فحيث انطوت المعاملة على عقود، كل واحد منها جائز بمفرده، فإنه يحكم على المجموع

^{٦١} نفس المرجع، ص ٦٩

^{٦٢} القرآن الكريم، المائدة، ١

^{٦٣} أبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تفسير الطبري جامع البيان عن تأويل أي القرآن، الطبعة الأولى، ج ٨، (جيزة: دار هجرة، ٢٠٠١)، ص ١٠-٥

^{٦٤} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، الطبعة الأولى، (دمشق: دار القلم، ٢٠٠١)، ص ٢٤٩

^{٦٥} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، (المنامة: مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠١٧)، ص ٢٧٠

بالجواز.^{٦٦}

فالحكم الشرعي للجمع بين العقود هو يجوز اجتماع أكثر من عقد في منظومة واحدة بدون اشتراط عقد في عقد، إذا كان كل واحد منها جائزا بمفرده، ما لم يكن هناك دليل شرعي مانع، فعندئذ يمتنع بخصوصه استثناء.^{٦٧} وذكر أهل العلم أن الكسب المحرم في المعاملات يرجع الغالب إلى واحد من أسباب ثلاثة وهي الظلم، الغرر والربا.^{٦٨} حيثما لا يتضمن هذه الأسباب الثلاثة فالحكم جائز.

— القول الثاني:

ذهب أهل الظاهر إلى بطلان العقد ولا يباح منها. واستدلوا بقوله تعالىوجه الدلالة من هذه الآية يعني أن الشروط والعقود التي لم تشرع تعد لحدود الله، وزيادة في الدين. فدل أن الأصل في العقود المالية الحظر.^{٦٩}

بعد عرض آراء الفقهاء فيتبين أن الرأي الراجح من هذا الاختلاف هو القول الأول القائل بجواز العقود المركبة، وذلك مستدلا بقاعدة "الأصل في المعاملات الإباحة والصحة ولا يحرم منها ولا يبطل إلا إذا دل الشرع على تحريمه، وإبطاله". وتحريم ما

^{٦٦} أبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح الحنبلي، المبدع شرح المقنع، الطبعة الأولى، ج ٥، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٧)، ص ٤٣

^{٦٧} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، (المنامة: مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠١٧)، ص ٦٦٠

^{٦٨} يوسف بن عبد الله الشبيلي، مقدمة في المعاملات المالية وبعض التطبيقات المعاصرة، بحث مقدم للدورة أقيمت في حفر الباطن العام ١٤٢٦هـ، ص ١٥

^{٦٩} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٧٣

سكت عنه فليس من تعدي حدود الله. و يجوز اجتماع أكثر من عقد في منظومة واحدة بدون اشتراط عقد في عقد، إذا كان كل واحد منها جائزا بمفرده.

٤. ضوابط تحريم العقود المركبة

حكم العقود المركبة مباح و صحيح إلا إذا ورد الدليل على تحريمه وإبطاله كما سبق بيانه. فإباحة العقود المركبة إذا خلى من الضوابط الآتية:^{٧٠}

أ) أن يكون الجمع بينهما محل النهي في نص شرعي
إذا ورد النص الشرعي بالنهي عن العقود المركبة فإن حكمه يكون محرما. وذلك أنه وردت نصوص شرعية تنهى عن بعض أنواع التركيب بين العقود، وهي:

١) النهي عن بيع وسلف

حدثنا أبو بكر الحنفي، حدثنا الضحاك بن عثمان، عن عمرو بن شعيب، عن أبيه، عن جده، قال نَهَى رسول الله صلى الله عليه وسلم عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، وَعَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ، وَعَنْ رِبْحٍ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَعَنْ بَيْعٍ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ.^{٧١}
إن عقد البيع وعقد السلف إذا أفرد أحدهما على الآخر صح العقد. ولكن إذا قال أحد الآخر: بعثك هذا الثوب بعشرة على أن تقرضني عشرة، فحكم هذه المعاملة

^{٧٠} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ٢٥٣

^{٧١} أخرجه أحمد، أحمد ابن حنبل، مسند الإمام أحمد ابن حنبل، الطبعة الأولى، ج ١١، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٩٩٥)، رقم الحديث: ٦٦٢٨، ص ٢٠٣

حرام لوجود الربا، لأن كل قرض جر منفعة فهو الربا.^{٧٢}
 فعلة تحريم جمع بين البيع والسلف سد لذريعة الربا
 يقتضي الجمع بينهما في التحريم.^{٧٣}

حرمة اجتماع السلف والبيع في صفقة واحدة
 منسحب على الجمع بين القرض والسلم، وبين القرض
 والصرف، وبين القرض والإجارة، لأنها كلها البيوع مع
 القرض. وقال ابن تيمية: فجمع معنى الحديث أن لا يجمع
 بين معاوضة وتبرع، لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل
 المعاوضة، لا تبرعا مطلقا، فيصير جزءا من العوض، فإذا
 اتفقا على أنه ليس بعوض، فقد جمعا بين أمرين متباينين.^{٧٤}

(٢) النهي عن بيعتين في بيعة

حدثنا هناد، قال: حدثنا عبده بن سليمان، عن
 محمد بن عمرو، عن أبي سلمة، عن أبي هريرة، قال نهى
 رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ.^{٧٥} وفي
 رواية أخرى حدثنا أبو بكر بن شيبه، عن يحيى بن زكريا،
 عن محمد بن عمرو، عن أبي سلمة، عن أبي هريرة قال: قال
 النبي صلى الله عليه وسلم: مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ فَلَهُ
 أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرِّبَا.^{٧٦}

^{٧٢} محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم المبارك كفوري، تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذي، ج ٤، (دمشق: دار الفكر، د.س)، ص ٤٣١

^{٧٣} ابن قيم الجوزية، جامع الفقه، الطبعة الأولى، ج ٤، (د.م: دار الوفاء، ٢٠٠٠)، ص ٢١٥

^{٧٤} تقي الدين ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، ج ٤، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٨٧)، ص ٣٩

^{٧٥} أخرجه أحمد، أبي عيسى محمد بن عيسى الترمذي، الجامع الكبير، الطبعة الأولى، المجلد الثاني، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٦)، كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، رقم الحديث: ١٢٣١، ص ٥١٣

^{٧٦} أخرجه أبو داود، إمام أبي داود سليمان بن الأشعث الأزدي السجستاني، كتاب السنن سنن

حدثنا إبراهيم بن عبد الله الهروي، قال: حدثنا هشيم، قال حدثنا يونس بن عبيد، عن نافع، عن ابن عمر، عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: مَطْلُ الغني ظلمٌ، وإذا أُحلت على مليءٍ فاتبعه، ولا تبع بيعتين في بيعة.^{٧٧}

البيعتان لغة مثنى البيعة، والبيعة اسم المرة من البيع.^{٧٨} اتفق العلماء على عدم مشروعية البيعتين في بيعة عموماً، ولكنهم اختلفوا في تفسير محل النهي، أي تفصيل الصور التي ينطلق عليها هذا الاسم من التي لا ينطلق عليها.^{٧٩} والمراد من بيعتين في بيعة هو:^{٨٠}

(١) أن يتضمن العقد الواحد بيعتين، على أن تتم إحداهما قبل تفرق العاقلين ولكن دون تعيينها. وإن قال بعثك بعشرة نقداً أو عشرين نسيئة لم يصح عند مالك والثوري وإسحاق وقول أكثر أهل العلم. وعلة النهي عن هذا البيع هي الغرر الناشئ عن الجهل بمقدار الثمن. وإن قال المشتري أنا آخذه بالنسيئة فصح البيع^{٨١} كقول الجمهور في الجواز لأن البيع

أبي داود، الطبعة الثانية، ج ٤، (بيروت: مؤسسة الريان، ٢٠٠٤)، كتاب البيوع، باب فيمن باع بيعتين في بيعة، رقم الحديث: ٢٤٥٥، ص ١٦٨

^{٧٧} أخرجه الترمذي، أبي عيسى محمد بن عيسى الترمذي، الجامع الكبير...، كتاب البيوع، باب ما جاء في مطل الغني أنه ظلم، رقم الحديث: ١٣٠٩، ص ٥٧٧

^{٧٨} وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية، الطبعة الثانية، ج ٩، (الكويت: طباعة ذات السلاسل، ١٩٨٣)، ص ٢٦٤

^{٧٩} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ١٧٣

^{٨٠} نفس المرجع، ص ١٨٠

^{٨١} جمال لعمارة، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية...، ص ١١٦

انعقد في أحدهما.^{٨٢} فالمراد ببيعتين في بيعة المنهي هو اشتغال عرض السلعة على المشتري بالخيار بين الشراء نقداً أو لأجل دون أن يحدد صفة البيع أهو بالنقد أو بالتقسيط.^{٨٣}

(٢) أن يبيعه السلعة بمائة مؤجلة إلى سنة على أن يشتريها منه بثمانين حالة، فعلة النهي بهذا البيع هي الربا. والبيع بهذا الشكل يسمى بالبيع العينة ويتضمن فيه الحيل الباطلة المحرمة.^{٨٤} فأرجح المعنى في الحديث (فله أو كسها أو الربا) يعود إلى هذا البيع العينة.^{٨٥}

(٣) بيعتان في بيعة أي وجود صفقتين في آن واحد، مثل بعثك داري كذا، على أن تبيعني سيارتك بكذا، إنه بيع فاسد، لوجود شرط فيه لا يقتضيه العقد وفيه منفعة لأحد العاقلين.^{٨٦}

فحكم بيعتين في بيعة في الشكل الأول جائز عند جمهور العلماء إذا عيّن المشتري الشراء نقداً أو لأجل، لأن البيع انعقد في أحدهما فلا يسبب إلى الغرر. أما حكم بيعتين في بيعة في الشكل الثاني فحرام، لأنه من الحيل الباطلة المحرمة لوجود الربا.

^{٨٢} حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، الطبعة الأولى، (القاهرة: دار السلام، ٢٠٠٣)،

ص ٦٧

^{٨٣} وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، (دمشق: دار الفكر، ٢٠٠٢)، ص ٦١

^{٨٤} ابن قيم الجوزية، جامع الفقه...، ج ٤، ص ٣١٥

^{٨٥} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ٢٥٧

^{٨٦} وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، ج ٤، (دمشق: دار الفكر، ١٩٨٥)، ص

٤٧١، انظر: وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٣٥

أما البيع في الشكل الثالث فحكمه فاسد لوجود شرط فيه لا يقتضيه العقد وفيه منفعة لأحد العاقلين.

(٣) النهي عن صفقتين في صفقة

عن سماك عن عبد الرحمن بن مسعود عن أبيه قال:
نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة.^{٨٧}

الصفقة في اللغة: اسم المرة من الصفق، وهو الضرب باليد على يد أخرى، أو على يد شخص آخر عند البيع.^{٨٨}
ويراد بالصفقتين في صفقة هو جمع صفقتين في عقد واحد، كأن يبيع بيته إلى فلان ويشتري منه دابته.^{٨٩} اختلف الفقهاء في المراد بالصفقتين في صفقة، ذهب أكثرهم إلى أنها نفس المقصود بالبيعتين في بيعة بل هي أعم منها.^{٩٠}

وفسر الحنفية أن الصفقتين في صفقة أعم مطلقاً من البيعتين في بيعة لخصوصها في نوع واحد من الصفقات وهو البيع. أما عند الشوكاني معنى الصفقتين في صفقة يتمثل ويطلق مع معنى البيعتين في بيعة، ومما يؤيد ذلك الحديث الموقوف: الصفقة في الصفقتين ربا.^{٩١}

^{٨٧} رواه أحمد، محمد بن علي بن محمد الشوكاني، نيل الأوطار، ج ٥، (د.م: بيت الأفكار، ٢٠١٣)، كتاب البيوع، باب بيعتين في بيعة، ص ٢٤٩

^{٨٨} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ١٨١

^{٨٩} وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية...، ص ٢٦٦

^{٩٠} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ١٨٢

^{٩١} محمد يوسف عارف الحاج محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، رسالة الماجستير، (فلسطين: كلية الدراسات العليا في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، ٢٠٠٣)، ص ١١٥

إن جمهور العلماء فسروا الصفقتين في صفقة واحدة، والبيعتين فيبيعة واحدة بأن المراد هو أن تتضمن الصفقة الواحدة سعرين (ثمنين) للمبيع، سعرا زائدا لبيعه أجلا وسعرا أقل لبيعه عاجلا وقيد ذلك بأن يكون في صفقة واحدة. أما إذا وجدت المساومة على ذلك ثم يتفقان على أحدهما فلا بأس.^{٩٢}

واتفق الشوكاني وجمهور العلماء أن المعنى من صفقتين في صفقة يطابق معنى بيعتين فيبيعة. والعلة في تحريم صفقتين في صفقة هي عدم استقرار الثمن في صورة بيع الشيء الواحد بثمنين، والتعليق بشرط مستقبل في بيع هذا على أن يبيع منه ذاك يحتمل وقوعه وعدم وقوعه فلم يستقر الملك.

(ب) أن يترتب على الجمع بينهما ذريعة بما هو مشروع إلى ما هو محظور

فإذا كان التركيب بين العقدين وسيلة إلى محرم كالربا، فالعقد المركب في هذه الحالة يكون محرما، ولو كان كل واحد منهما جائزا بمفرده.^{٩٣} وذلك لأنه قد نشأ في الجمع بينهما معنى زائد لأجله وقع النهي الشرعي.^{٩٤}

^{٩٢} علي محيي الدين علي القره داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، (الدوحة: دار البشائر الإسلامية، د.س)، ص ٣٦٦-٣٦٧

^{٩٣} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ١٨٥

^{٩٤} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ٢٦٠

والمثال من هذا التركيب هو الجمع بين البيع والسلف. لا خلاف بين الفقهاء في حرمة وفساد الجمع بين البيع والسلف،^{٩٥} فحرمة وفساد الجمع بينهما منسحب على نهي الجمع بين القرض والسلم، وبين القرض والصرف، وبين القرض والإجارة لأن حقيقتها جمع بين بيع مع القرض. ومثال آخر من التركيب الموسل إلى شيء محظور هو بيع العينة أي الجمع بين عقدي البيع إذ السلعة لغو لا معنى لها في هذا العمل، لأن المصالح التي شرع البيع من أجلها لم يوجد منها في هذه المعاقدة شيء.^{٩٦}

(ج) أن يكون العقدان فأكثر متضادين وضعاً، ومتناقضين حكماً جمع الفقهاء أسماء العقود التي لا يجوز اجتماعها مع البيع وهي ستة عقود الجعالة والصرف والمساواة والشركة والنكاح والقراض. والسر في الفرق هو أن العقود أسباب لاشتمالها على تحصيل حكمها في مسباتها بطريق المناسبة، والشيء الواحد بالاعتبار الواحد لا يناسب المتضادين، فكل عقدين بينهما تضاد لا يجمعهما عقد واحد.^{٩٧} فأصل بديع من أصول المالكية هو أن كل عقدين يتضادان وضعاً ويتناقضان حكماً فإنه لا يجوز اجتماعهما.^{٩٨}

^{٩٥} أبي الطيب صديق بن حسن بن علي الحسيني القنوجي البخاري، الروضة الندية شرح الدرر البهية، ج ٢، (بيروت: دار الجيل، د.س)، ص ١٠٤

^{٩٦} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ٢٦١

^{٩٧} أبي العباس أحمد بن إدريس المصري المالكي، الفروق للإمام القرافي، الطبعة الأولى، ج ٤، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ٢٠٠٣)، ص ٢٤٩

^{٩٨} أبي بكر بن العربي المعاري، كتاب القبس في شرح موطأ مالك بن أنس، الطبعة الأولى، ج ٢، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٢)، ص ٨٤٣

أما جمهور الفقهاء غير المالكية أجازوا الجمع بين هذه العقود التي ذكرها جمهور المالكية أنها عقود متضادة. وعللوا ذلك بأن اختلاف حكم العقدين لا يمنع صحة العقد.^{٩٩}

أن الرأي الراجح هو جواز اجتماع عقد مختلفي الحكم في عقد واحد على محلين بضمن واحد. وجواز اجتماع عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد على محلين بضمنين. وجواز اجتماع عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد على محل واحد بعوض واحد إذا كان في وقتين. وأن المحذور هو الجمع بين عقدين مختلفين في الشروط والأحكام إذا ترتب على تضاد في الموجبات والآثار، وهذا يكون في حالة توارد العقدين على محل واحد في وقت واحد، وأحكامهما مختلفة متضادة، كما في الجمع بين هبة العين وبيعها.^{١٠٠}

اجتماع بين عقدين مختلفي الحكم جائز على محلين بضمن واحد أو بضمنين أو على محل واحد بضمن واحد إذا كان في وقتين. ومنع اجتماع بين عقدين مختلفي الحكم إذا ترتب على تضاد في الموجبات والآثار أو اجتماع عقدين مختلفي الحكم على محل واحد بضمن واحد في وقت واحد.

^{٩٩} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، الطبعة الثالثة، ج ٦، (الرياض: دار عالم الكتب، ١٩٩٧)، ص ٣٣٥
^{١٠٠} نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد...، ص ١٨٣

٥. الحيل الفقهيّة

إن العقود المركبة كما بيّنت الباحثة في خلفية البحث من طرق التجديد المنتجات بنك الإسلام المتبناة من البنوك التقليدي. فالعقود المركبة هو طرق يتضمن فيه الحيل لذريعة المحرمة في المنتجات بنك التقليدي. سيأتي بيان عن الحيل الفقهيّة مما يلي:

(أ) تعريف الحيل الفقهيّة

الحيل جمع من الحيلة بمعنى القدرة على التصرف في الاشغال، الحذق وجودة النظر.^{١١} أما الحيلة اصطلاحاً التحيل بوجه سائع مشروع في الظاهر أو غير سائع على إسقاط حكم أو قبله إلى حكم آخر، بحيث لا يسقط أو لا ينقلب إلا مع تلك الوسطة، فتفعل ليتوصل بها إلى ذلك الغرض المقصود، مع العلم بكونها لم تشرع له.^{١٢} فهذا التعريف يشمل على المعاني التالية:

(أ) إن واسطة التحيل قد التحيل قد تكون سائغة شرعاً أو غير سائغة

(ب) الحيل الفقهيّة تختص بالأحكام الشرعية لا علاقة لها بالأحكام الدنيوية

(ج) استخدام الفقيه العالم بالأدلة الشرعية لهذه الوسائل لتغيير الحكم

(د) نتيجة هذه الحيل إما أن تكون مخرجاً للمكلف من حرج

^{١١} لويس معلوف، المنجد في اللغة والأعلام...، ص ١٦٥

^{١٢} إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، ج ٢، (الموسكي: مطبعة المكتبة التجارية، د.س)، ص ٣٧٨

وقع فيه، وإما لتعطيل حكم شرعي ثابت، أو لتحصيل واستفاء حق له

(٥) إن من وصف الحيل الفقهية يقتضي أن الوسيلة هي من قبيل مسالك الفقهاء^{١٣}

الحيل هي كل طريق مشروع أو غير مشروع لتغيير حكم قبله إلى حكم آخر والمقصود من الحيل هو تحقيق المصلحة ورفع الحرج.

(ب) مشروعية الحيل الفقهية

اختلف الفقهاء في مشروعية الحيل الفقهية لأنها لم يتبين فيها دليل واضح يدل على مشروعيتها أو منعها. واختلف الفقهاء في قولين:

(أ) القول الأول: ذهب الحنفية والشافعية والإمامية إلى جواز الحيل التي يتخلص بها من المأثم والحرام إلى الحلال أما الحيل التي يترتب على إبطال الحقوق، أو تحليل الحرام أو تحريم الحلال فهي ممنوعة لا يجوز أخذ بها.^{١٤}

استدلوا بقوله تعالى وجه الدلالة من هذه الآية بأن الله أمر نبيّنا أيوب بأخذ ضغثا واحدا من الكلا فيه أكثر من مائة

^{١٣} عيسى محمد عبد الغني الخلوفي، الحيل الفقهية وعلاقتها بأعمال المصرفية الإسلامية (دراسة فقهية تطبيقية في ضوء المقاصد الشرعية)، الطبعة الأولى، (الرياض: دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، ٢٠١٥)، ص ٢١

^{١٤} حمادة حسن محمد حسن، من أول الفصل الثامن عشر من كتاب الحيل (في الإجازات) إلى آخر الفصل الثامن والعشرون (الحيل في الحجر) من كتاب المحيط البرهاني في الفقه النعماني، للعلامة برهان الدين محمود المرغبيناني الحنفي، المتوفى سنة ٦١٦، رسالة الماجستير، (القاهرة: جامعة الأزهار، كلية الشريعة والقانون بأسسوط، قسم فقه العام، ٢٠٠٦)، ص ٣٨٠

عود، فضرب زوجته به ضربة واحدة، فذلك مائة ضربة. ولا تحث في يمينك، وإن أيوب صابرا على البلاء، ولا يحمل البلاء على الخروج عن طاعة الله والدخول في معصيته.^{١٥} أن هذه الآية هي من الأصل في شرع الحيلة^{١٦} أرشد الله تعالى إلى نبينا أيوب بالحيلة للخروج من يمينه بضرب زوجته قدر مائة مرات بأخذ ضعفا من الكلال وضرب زوجته مرة واحدة، فتكون الحيلة جائزة مستدلة إلى هذه الآية.

استدلوا كذلك بحديث رسول الله صلى الله عليه وسلم، حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ، عَنْ مَالِكٍ، عَنْ عَبْدِ الْمَجِيدِ بْنِ سُهَيْلِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ، عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ، عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اسْتَعْمَلَ رَجُلًا عَلَى خَيْبَرَ فَجَاءَهُ بِتَمْرٍ جَنِيْبٍ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَكُلْ تَمْرَ خَيْبَرَ هَكَذَا؟ قَالَ لَا وَاللَّهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنَّا لَنَأْخُذُ الصَّاعَ مِنْ هَذَا بِالصَّاعَيْنِ، وَالصَّاعَيْنِ بِالثَّلَاثَةِ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (لَا تَفْعَلْ، بَعْ الْجَمْعَ بِالدَّرَاهِمِ، ثُمَّ ابْتَغِ بِالدَّرَاهِمِ جَنِيْبًا)^{١٧} وجه الدلالة في هذا الحديث هو إن بيع الصاعين بالصاع من نوع ربا فضل ونهى رسول الله به، ثم أمر رسول الله ببيع الطعام (التمر) بالنقد

^{١٥} أبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تفسير الطبري...، ج ٢٠، ص ١١٣

^{١٦} إمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع...، ج ٥، ص ٣٥

^{١٧} أخرجه البخاري، أبي عبد الله بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي البخاري، صحيح البخاري، الطبعة الثانية، (الرياض: مكتبة الرشد، ٢٠٠٦)، كتاب البيوع، باب إذا أراد بيع تمر بتمر خير منه، رقم الحديث ٢٢٠١ و٢٢٠٢، ص ٢٨٩

ويبتاع منه بذلك النقد طعاما قبل الافتراق وبعده.^{١٠٨} فبيع
التمر بالنقد للشراء التمر خير منه يكون حيلة لذريعة ربا
فضل.

(ب) القول الثاني: ذهب المالكية والحنابلة إلى عدم جواز الحيل في
الجملة.

استدلوا بقوله تعالى ^{١٠٩} وجه الدلالة في هذه الآية بأن
اليهود يقدسون يوم السبت، وأصل السبت الهدوء والسكون في
راحة ودعة ونهى الله فيه صيد السمك ولاغيره، ولا يعملوا
شيئا. كانوا إذا كان يوم السبت أقبلت إليهم شرعا إلى ساحل
بحرهم، حتى إذا ذهب السبت ذهبن، فلم يروا حوتا صغيرا ولا
كبيرا، حتى إذا كان يوم السبت أتين إليهم شرعا، حتى إذا ذهب
السبت ذهبن، وقرموا إلى الحيتان عمد رجل منهم، فأخذ حوتا
سرا يوم السبت، فخزمه بخيط، ثم أرسله في الماء، وأوتد له وتدا
في الساحل، فأوثقه ثم تركه حتى إذا كان الغد جاء فأخذه، فقالوا:
لم أخذه في السبت. يقول لهؤلاء الذين صادوا السمك: فمسخهم
الله قردة بمعصيتهم.^{١١٠} فجعل اليهود خزم الحوت بخيط وتركه
في البحر ثم أخذه يوم الغد حيلة لتحليل حرمة صيد السمك
في يوم السبت.

بعد عرض آراء الفقهاء عن حكم الحيل وأدلتها،

^{١٠٨} أبي الحسن علي بن خلف بن عبد الملك، شرح صحيح البخاري لابن بطلان، ج ٦، (الرياض: مكتبة الرشد، د.س)، ص ٣٢٢

^{١٠٩} القرآن الكريم، البقرة، ٦٥

^{١١٠} أبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تفسير الطبري...، ج ٢، ص ٦١

ونخلص بأن لا يمكن أن يقال بجواز الحيل على الإطلاق لورود بعض النصوص من الكتاب تدل على نهي الحيل في استحلال محارم الله كما فعل اليهود. ولا يمكن أن يقال بتحريم الحيل على الإطلاق لورود بعض النصوص من الكتاب والسنة تدل على جواز الحيل كما فعل نبينا أيوب ورسول الله صلى الله عليه وسلم. فكم الحيل جائز إذا كانت للفرار من الحرام ولا تناقض مقاصد الشرع.

(ج) أقسام الحيل الفقهية

مسنداً إلى الأدلة الشرعية التي تتعلق بالحيل فتنقسم الحيل إلى ثلاثة أقسام:^{١١١}

(أ) قسم هو قرينة وطاعة لله، ويتوصل هذه الحيلة إلى فعل ما أمر الله وترك ما نهى عنه. وهذا القسم مشروعة ومحمودة ويثاب فعلها

(ب) قسم جائز مباح، ولا حرج على فاعلها ولا على تاركها حيث يحتال للتوصل إلى الحق أو لدفع الظلم بطرق مباحة (ج) قسم فيه احتيال على المحظورات، كطرق الخفية الموصلة إلى ما هو محرم في نفسه، أو الأشياء المباحة ولكن يتوصل به إلى الحرام.

فكل طريق يترتب عليه العبث بمقاصد الشارع، من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلاً، والباطل

^{١١١} رياض بن راشد عبد الله آل رشود، التورق المصرفي، الطبعة الأولى، (قطر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بتمويل الإدارة العامة للأوقاف، ٢٠١٣)، ص ٤٢

حقاً، فهو من الحيل المحظورة، أما عكس من هذه الطرق فيكون من الحيل الجائزة.

الفصل الثاني: التمويل العقاري الشرعي

أ. تعريف التمويل العقاري الشرعي

التمويل العقاري يتكون من كلمتين وهي التمويل والعقاري. التمويل مشتق من المال، وجاء في لسان العرب «ملت بعدنا تمال وملت وتموّلت، كله: كثر مالك.»^{١٢} وجاء في معجم الوسيط «مال، مولا، ومؤؤلاً: كثر ماله.»^{١٣} والتمويل اصطلاحاً تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية.^{١٤} أي تقديم المال بغرض الربح الشرعي دون النظر إلى الجوانب التنموية أو إلى أسلوب تقديم هذا التمويل.

أما العقاري فهو النسبة إلى العقار، والعقار هو المال إذا كان ضيقة ومستغلاً. وقيل العقار هو ماله أصل وقرار من الأرض والدار. والعقار صنفان أحدهما المسقف كالدار والفنادق وغير ذلك من البناء، والصنف الآخر المزروع.^{١٥} والعقار في الاصطلاح هو الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر، مثل الأرض والدار.^{١٦}

^{١٢} إمام العلامة ابن منظور، لسان العرب...، ج ١٣، ص ٢٢٣

^{١٣} مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط...، ص ٨٩٢

^{١٤} منذر قحف، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، بحث تحليلي رقم ١٣، البنك الإسلامي

للتنمية، جدة، ١٤٢٥ هـ، ص ١٢

^{١٥} أحمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي...، ص ٢٩٨-٢٩٩

^{١٦} وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية...، ج ٣٠، ص ١٨٦، انظر: وهبة

الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته...، ج ٤، ص ٤٦

وتعريف التمويل العقاري هو كل نشاط تمويلي يهدف إلى استثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت خدمية ومباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه وسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.^{١٧٧} و التعريف الآخر التمويل العقاري هو العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو منشآت الأعمال وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.^{١٧٨} فالتمويل العقاري هو عملية التمويل التي تهدف إلى استرباح في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت، وذلك الضمان يقدمه الشخص المدين من الضمانات التي يقبلها الممول.

التمويل العقاري الشرعي هو العملية التي تقدمها البنوك الإسلامي تهدف إلى خدمة المواطن وتسهيل عملية شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين الدار ولكن بما يتطابق مع قواعد وأسس الشريعة الإسلامية. عملية التمويل العقاري تشمل العديد من الأنظمة منها عقد المراجعة و عقد الإجارة المنتهية بالتملك و عقد المشاركة المتناقصة. هذه العقود الثلاثة تعتبر من أهم صيغ التمويل العقاري الشرعي إلا هناك بعض العقود الأخرى المتبعة في البنوك الإسلامية.^{١٧٩} التمويل العقاري الشرعي

^{١٧٧} محمد الأمين خلافاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، رسالة الماجستير، (ورقة: جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ٢٠١٧)، ص ٣
^{١٧٨} عبيد نحوي و درار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة الماجستير، (تبسة: جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية، ٢٠١٦)، ص ١١

¹¹⁹ Abdurrahman, Maa Huwa al-Tamwil al-Aqaari wa Maa Hiya Abrozu Anwaa'ih? <https://www.weetas.com/article/ar/real-estate-finance-what-is-it-and-what-are-its-main->

في البنك الإسلامي يسهل المجتمع في توفير الأمور الضرورية في الحياة منها امتلاك البيت.^{١٢٠}

ب. العقود المستخدمة في التمويل العقاري الشرعي

١. عقد المراجعة

أ) تعريف عقد المراجعة

المراجعة مشتق من كلمة ربح بمعنى النماء في التجار^{١٢١} و المراجعة في اصطلاح المالكية هي أن يذكر البائع تكلفة السلعة وما صرفه عليها تفصيلاً^{١٢٢} أو أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه رجاء ما للدينار أو الدرهم.^{١٢٣} أما الحنابلة فلقد عرفها بقولهم البيع برأس المال وربح معلوم، ويشترط علمهما برأس المال.^{١٢٤} فيقال في تعريف آخر أن المراجعة هي البيع بزيادة معلوم^{١٢٥} على الثمن الأول.^{١٢٦}

systems-arv/, diakses pada 5 Maret 2019, pukul, 19:43

¹²⁰ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", p. 522

^{١٢١} إمام العلامة ابن منظور، ج ٥، لسان العرب...، ص ١٠٣
^{١٢٢} الصادق عبد الرحمن الغرياني، الفقه المالكي وأدلتها، الطبعة الأولى، ج ٣، (بيروت: مؤسسة الريان، ٢٠٠٢)، ص ٢١٤، انظر: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية...، ج ٣٦، ص ٣١٨
^{١٢٣} أبي الوليد محمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الطبعة السادسة، ج ٢، (بيروت: دار المعرفة، ١٩٨٢)، ص ٢١٣، انظر: محمد عرفه الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، (القاهرة: دار إحياء الكتب العربية، د.س)، ص ١٥٩
^{١٢٤} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، الطبعة الثالثة، ج ٦، (الرياض: دار عالم الكتب، ١٩٩٧)، ص ٢٦٦، انظر: أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي، ج ٣، (رياض: دار هجر، ١٩٩٧)، ص ١٣٥، انظر: يوسف بن عبد الله الشيبلي، مقدمة في المعاملات المالية...، ص ٣
^{١٢٥} رفيق يونس المصري، فقه المعاملات المالية، الطبعة الأولى، (دمشق: دار القلم، ٢٠٠٥)، ص ١٦٨

^{١٢٦} أحمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي...، ص ٤١٥، انظر: محمد علي عثمان الفقي، فقه المعاملات دراسة مقارنة، (الرياض: دار المريخ، ١٩٨٦)، ص ٦١٠، انظر: محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، ج ١، (القاهرة: دار الفضيلة، د.س)، ص ٤١٢، انظر: علي

فالمراجعة هي بيع السلعة مع اشتراط ذكر رأس المال، وتكلفة السلعة، والزيادة على الثمن الأول.

والمراجعة أحد من أنواع بيع الأمانة، وهو البيع الذي يأتين فيه المشتري البائع، ومن ثم يطلب منه إعلامه بتكلفة المبيع عليه، حتى يبين المشتري الثمن الذي يعرضه البائع وفقا لتلكم التكلفة.^{١٢٧}

(ب) دليل مشروعية عقد المراجعة

دليل مشروعية المراجعة يعود إلى دليل مشروعية البيع، بقوله تعالى (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا)^{١٢٨}. إن هذه الآية تدل على إباحة الأرباح في التجارة والشراء والبيع وتحريم الزيادة التي يزيدها رب المال بسبب زيادته غريمه في الأجل وتأخير دينه عليه.^{١٢٩} وحديث الرسول صلى الله عليه وسلم حدثنا يزيد، حدثنا المسعودي، عن وائل أبي بكر، عن عباية بن رفاع بن رافع بن خديج عن جده رافع بن خديج، قال: قيل: يا رسول الله، أي الكسب أطيب؟ قال: (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ).^{١٣٠} وقال بن قدامة في كتابه أن المراجعة جائز لا خلاف في صحته، لأن رأس المال معلوم والربح معلوم.^{١٣١}

بن محمد بن علي الشريف الجرجاني الحنفي، معجم التعريفات...، ص ١٧٦
^{١٢٧} يوسف بن عبد الله الشيبلي، الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقهي الإسلامي، ج ٣، (الرياض: جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٢م)، ص ٢٧٥

^{١٢٨} القرآن الكريم، البقرة، ٢٧٥

^{١٢٩} أبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تفسير الطبري...، ص ٤٣

^{١٣٠} أخرجه إمام أحمد بن حنبل، إمام أحمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد بن حنبل...، ج ٢٨، باب

حديث رافع بن خديج، رقم الحديث: ١٧٢٦٥، ص ٥٠٢

^{١٣١} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني...، ج ٦، ص ٢٦٦، انظر: شمس الدين

ج) أركان عقد المراجعة

أما أركان البيع فقد اختلف الفقهاء بين جمهور العلماء والحنفية، أركان البيع عند الجمهور ثلاثة: عاقدان (بائع ومشترى)، معقود عليه (ثمن ومثمن) والصيغة (إيجاب وقبول).
وأما أركان البيع عند الحنفية هي الإيجاب والقبول.^{١٣٢}

د) شروط وضوابط عقد المراجعة

مما تقدم من الأدلة يتضح أن المراجعة بقيت على أصلها في الإباحة فهي جائزة، ولكن بشروط وضوابط آتية:
أولاً: الشروط لعقد المراجعة^{١٣٣}

- (١) العلم بالثمن الأول^{١٣٤}
- (٢) العلم بالربح^{١٣٥}
- (٣) أن يكون رأس المال من المثليات، كالمكيات والموزونات والعديدات المتقاربة
- (٤) ألا يترتب على المراجعة في أموال الربا وجود الربا بالنسبة للثمن الأول

محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، الطبعة الأولى، ج ٢، (بيروت: دار المعرفة، ١٩٩٧)، ص ١٠٢
^{١٣٢} نصر فريد محمد واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، الطبعة الخامسة، (القاهرة: المكتبة التوفيقية، ١٩٩٨)، ص ٥٧
^{١٣٣} وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته...، ج ٤، ص ٧٠٤، انظر: وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٦٧، انظر: علي حيدر، درر الأحكام شرح مجلة الأحكام، ج ١، (بيروت: دار الجيل، ٢٠٠٣)، ص ٣٧٣

^{١٣٤} إمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، ج ٥، (بيروت: دار الكتاب العربي، ١٩٧٤)، ص ٢٢٣، انظر: أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، الحاوي الكبير، ج ٥، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م)، ص ٢٨٠
^{١٣٥} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي...، ج ٣، ص ١٣٥

(٥) أن يكون العقد الأول صحيحا

ثانيا: الضوابط لعقد المراجعة^{١٣٦}

(١) بيان ما إذا كان البائع اشترى السلعة بالثمن الحال أو بالأجل

(٢) بيان نوع النقد المدفوع في رأس مال السلعة

(٣) بيان طول المدة التي بقيها المبيع عند البائع إذا بقي مدة طويلة

(٤) إذا وهب للبائع بعض الثمن عند الدفع يجب عليه أن يبينه

(٥) بيان مصدر السلعة فيما إذا كانت محلية أو مستوردة

(٦) إذا كانت السلعة حيوانا وولد عند البائع أو شجرا مؤبرا

وقت العقد ووجد ثمرته فالواجب عليه أن يبينه

(٧) وقع للسلعة بيع سابق ورجعها المشتري بنفس الثمن إلى

البائع على وجه الإقالة، وأراد البائع أن يبيعها مرة أخرى

مراجعة على أساس السعر الذي وقع به الترجيح، فالواجب

عليه أن يبينه

(٨) إذا كانت السلعة سيارة استعملها البائع مدة تنقص من

قيمتها فعليه أن يبينه

(٩) إذا كان رأس المال مقدرا بالاجتهاد من البائع فعليه أن

يبينه

(د) طرق استخدام عقد المراجعة في البنوك الإسلامية

^{١٣٦} الصادق عبد الرحمن الغرياني، الفقه المالكي وأدلته...، ج ٣، ص ٢١٦-٢١٨

واستخدم البنوك الإسلامية لعقد المراجعة على طريقتين:^{١٣٧}

الطريقة الأولى: المراجعة البسيطة كالتي سبق شرحها عند الفقهاء. وهذه الطريقة نادرة التطبيق في المصارف الإسلامية، لأن في المراجعة البسيطة المصرف كالبائع ومعه السلعة أو المبيع قبل طلب العميل إليه.

الطريقة الثانية: أن يتفق البنك والعميل على أن يقوم البنك بشراء سلعة ليست عنده، على أن يقوم العميل بشرائها من البنك بعد ذلك، بسعر عاجل أو آجل، وتحدد نسبة الزيادة فيه على سعر الشراء مسبقاً. وهذه الطريقة يسمى بالمراجعة للآمر بالشراء أو المراجعة للواعد بالشراء.^{١٣٨} كثير من المصارف الإسلامية تستخدم هذه الطريقة لأن المصرف لا يمتلك السلعة إلا بالآمر بالشراء.

جاء في توصيات المؤتمر الثاني للمصرف الإسلامي المنعقد في دولة الكويت في الفترة الواقعة ٦-٨ جمادى الآخر عام ١٤٠٣هـ، الموافق ٢١-٢٣ مارس عام ١٩٨٣م في الفترة الثامنة يقرر المؤتمر أن المواعدة على بيع المراجعة للآمر بالشراء بعد تملك السلعة المشتراة وحيازتها ثم بيعها لمن أمر بشرائها بالربح المذكور في الموعد السابق، هو أمر جائز شرعاً طالما كانت تقع

^{١٣٧} يوسف بن عبد الله الشيبلي، الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقهي الإسلامي...، ج ٣، ص ٢٧٦

^{١٣٨} سعد الدين محمد الكبي، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، الطبعة الأولى، (بيروت: المكتب الإسلامي، ٢٠٠٢)، ص ٣٠٧، انظر: عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٢٥٧، حمد سليمان عبد الله الأشقر، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، المجلد ١، (العبدلي: دار النفائس، ١٩٩٨)، ص ٧١

على المصرف الإسلامي مسؤولية الهلاك قبل التسليم وتبعية الرد فيما يستوجب الرد بعبء خفي.^{١٣٩} وأُشْرطوا في المراجعة للآمر بالشراء عدم إلزام الأمر بوعده وجعلوا له الخيار في أمضاء البيع المتواعد عليه أو رده عندما يمتلك المأمور السلعة يعرضها عليه.

٢. عقد الإجارة المنتهية بالتملك

أ) تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك

عقد الإجارة^{١٤٠} المنتهية بالتملك من العقود المعاصرة التي ظهرت التعامل بها حديثاً. عرف عقد الإجارة المنتهية بالتملك بعدة تعريفات، منها: عقد الإجارة المنتهية بالتملك

^{١٣٩} سعد الدين محمد الكبي، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام...، ص ٣٠٧
^{١٤٠} والإجارة في اللغة مصدر أَجَرَ-يُأَجَرُ بمعنى كافاً وأثاب، بمعنى آخر كراء الأجير. أجرة فلاناً على كذا: أعطاه أجر- والعامل صاحب العمل: رضى أن يكون أجيراً عنده. انظر: لوس معلوف، المنجد في اللغة والأعلام...، ص ٤، نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء...، ص ٢٠، محمد عمارة، قاموس المصطلحات الاقتصادية في الحضارة الإسلامية...، ص ٣١
والإجارة اصطلاحاً: عقد على منفعة معلومة و مقصودة من الغير بأجر معلوم قابلة للبذل والإباحة مع بقاء العين مدة معلومة. انظر: سعيد فايز الدخيل، موسوعة فقه عائشة أم المؤمنين حياتها وفقهها، الطبعة الأولى، (بيروت: دار النفائس، ١٩٨٩)، ص ٩٩، إمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع...، ج ٤، ص ١٧٥، شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج ٢، (بيروت: دار المعرفة، ١٩٩٧)، ص ٤٢٧، أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني...، ج ٧، ص ٧، شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي، الفروع، الطبعة الأولى، ج ٧، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ٢٠٠٣)، ص ١٣٥، علي بن محمد بن علي الشريف الجرجاني الحنفي، معجم التعريفات...، ص ١٢، بن قِيم الجوزية، جامع الفقه...، ج ٤، ص ٤٧٤، السيد سابق، فقه السنة، ج ٣، (القاهرة: الفتح للإعلام العربي، د.س)، ص ١٣٨، حمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي...، ص ١٧، حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام...، ص ٢٤٧، رفيق يونس المصري، فقه المعاملات المالية...، ص ١٨٩، عبد الرحمن بن عثمان الجلعود، «الإجارة بجزء من العمل صورها- حكمها- تكييفها»، العدل، العدد ٣٧، محرم ١٤٢٩ هـ، ص ١٩٧، علي بن اليهء البغدادي الحنبلي، فتح الملك العزيز بشرح الوحي، الطبعة الأولى، (بيروت: دار خضر، ٢٠٠٢)، ص ٦٣، حمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية...، ج ١، ص ٦١، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية...، ج ١، ص ٢٥٢

هو تملك المنفعة، ثم تملك العين نفسها في آخر المدة.^{١٤١} أو هو عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة بين رد العين المأجورة إلى صاحبه أو شراء العين المأجورة بسعر السوق.^{١٤٢}

وأما تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عند هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية هو إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها.^{١٤٣} عرفه وهبة الزحيلي أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو تملك منفعة بعض الأعيان كالدرور والمعدات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها، في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد إما بعقد هبة أو بيع.^{١٤٤}

فالإجارة المنتهية بالتمليك هي عقد الإجارة المقترن بوعد المستأجر لتمليك العين المؤجرة في نهاية مدة عقد

^{١٤١} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ١٩٣
^{١٤٢} علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي، (جدة: البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ١٤٢٤)، ص ١٨

^{١٤٣} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، (المنامة: مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠١٧)، ص ٢٧٠

^{١٤٤} وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٣٩٤، انظر: محمد يوسف عارف الحاج محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك...، ص ٦٨

الإجارة أو في أثناؤه بعد سداد جميع الأجرة أو أقساطها، وتمّ انتقال ملكية العين المؤجرة بعقد البيع أو الهبة.

ب) طرق تملك العين المؤجرة

يجب تحديد طريقة تملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك ويتم بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق:^{١٥} الطريقة الأولى، وعد بالبيع بثمن الرمزي أو بثمن الحقيقي، أو وعد بالبيع أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق. الطريقة الثانية، وعد بالهبة. والطريقة الثالثة، عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.^{١٦}

استخدام عقد البيع لتمليك العين المؤجرة متى كانت الكفاءة المالية للمستأجر (العميل) ضعيفة. لأن أقساط الأجرة المدفوعة قليلة، فمجموع الأقساط المدفوعة إلى آخر مدة الإجارة لم يكفي لتمليك العين والربح المعين من البنك. إذا أراد المستأجر أن يملك العين المؤجرة فعليه أن يشتري العين في آخر مدة الإجارة.

أما استخدام عقد الهبة لتمليك العين المؤجرة متى كانت الكفاءة المالية للمستأجر (العميل) كافية. لأن أقساط الأجرة المدفوعة كبيرة، فمجموع الأقساط المدفوعة إلى آخر مدة الإجارة كافية لتمليك العين والربح المعين من البنك.

^{١٥} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية...، ص ٢٥٣، انظر: جمال لعامرة، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، يومي ٥ و ٦ مايو ٢٠١٤، ص ١٥

^{١٦} نزيه كمال حماد، المواطأة على إجراء العقود المتعددة في صفقة واحدة، مجلة العدل، العدد ٢٧، رجب ١٤٢٦هـ، ص ٩٤

فانتقلت ملكية العين من البنك إلى العميل بعقد الهبة في آخر مدة الإجارة.^{١٤٧}

تعيين أقساط الأجرة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك حسب ثمن السلعة وربح البنك، حتى يُعرف مجموع الثمن الأخير و يعرف طرق انتقال الملكية بعقد البيع أو بعقد الهبة حسب قدرة العميل.^{١٤٨}

عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد مركب شكلا لا قصدا من بيع وإجارة،^{١٤٩} و القصد هو البيع أي عقد بيع بالتقسيط. فعقد إيجار سائر للبيع لئلا تترتب عليه آثار البيع ويتحقق ببقاء ملكية البائع قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه، بحيث يكون لها الحق في منع المشتري من التصرف بمحل العقد قبل انتهاء دفع الأقساط الواجبة عليه واسترجاعها عند عدم الوفاء في الوقت المحدد. وإذا أفلس فالمشتري لا يزال مستأجرا فإن البائع لا يزال مالكا للمبيع ملكية تامة فيسترده منه حال إفلاسه. والغرض من إخفاء البيع بالتقسيط تحت ستار عقد الإيجار هو ألا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد، وحتى يحكما ستر البيع يتفقان على أن يزيد ثمن السلعة قليلا على مجموع الأقساط، فتكون الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الأجرة لا أقساط الثمن، فإذا وفاها

¹⁴⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, cet-11, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016, p. 156

¹⁴⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih...*, p. 165

^{١٤٩} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٢١٥

جميعا ووفى فوق ذلك مبلغا إضافيا يمثل الثمن انقلب الإيجار
بيعا باتا.^{١٥٠}

ج) دليل مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك
و الإجارة المنتهية بالتملك أداة ناجحة مشروعية
في الإسلام، من أدوات الاستثمار في دائرة أعمال أو أنشطة
المصارف الإسلامية. و الإجارة المنتهية بالتملك مشروعية
باتفاقها مع قواعد الإسلام وأحكامه، للأدلة الآتية:^{١٥١}

أولاً: هذه الإجارة ليست مشتملة على إجارة وبيع في
آن واحد بل هي قائمة على أساس عقدين منفصلين يستقل كل
منهما عن الآخر. فلا يجوز أن يرد عقدان مختلفان في وقت
واحد، على عين واحد وفي زمان واحد.^{١٥٢}

ثانياً: مشروعية هذا العقد الجديد يعود إلى حكم
الأصل في المعاملات وهو الإباحة ما لم يكن الشرط مصادماً
نصاً شرعياً بسبب وجود الربا أو الغرر مثلاً فيه.

ثالثاً: إن وجود وعد بين عاقدَي الإجارة المنتهية بالتملك
ببيع العين المؤجرة مستقبلاً، قبل الإجارة أو في أثنائها لا يسبب
إلى الربا أو الغرر لاستقلال عقد الإجارة والبيع.

رابعاً: أجاز المالكية بصراحة اجتماع الإجارة مع البيع،

^{١٥٠} محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي، الإجارة المنتهية بالتملك دراسة فقهية مقارنة، مجلة
العدل، العدد الثالث عشر - محرم ١٤٢٢ هـ، ص ٣٣

^{١٥١} وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٣٩٦-٣٩٩

^{١٥٢} علي أحمد السالوس، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي، (الدوحة: دار
الثقافة، ٢٠٠٢)، ص ٦٠٨

صفقة واحدة قياساً على شراء شخص ثوباً بدراهم معلومة أن ينسج له آخر.

(د) آراء العلماء عن مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك
ذهب أبو محمد و مالك^{١٥٣} و أبو يوسف و الشافعي و الحنبلي^{١٥٤} إلى جواز البيع بعد تمام مدة الإجارة، وكذلك العتق نافذ والهبة. وذهب أبو حنيفة إلى قولين، أحدهما أن للمستأجر نقض البيع. وثانيهما أنه مخير بين الرضا بالبيع وبين أن لا يرضى بالبيع، إن رضي فبطلت الإجارة وإن لم يرض كان للمشتري مخيراً بين إمضاء البيع أو الصبر حتى تنقضي مدة الإجارة.^{١٥٥}

فعقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد مشروع بالانفصال بين عقد الإجارة وعقد البيع أو الهبة. ومشروعية هذا العقد يعود إلى قاعدة فقهية «الأصل في المعاملة الإباحة إلا إذا دل الدليل على تحريمه». وأجاز علماء المذاهب على بيع العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإجارة وذلك برضى من المؤجر.

وذكر في الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي (١٩٨١م) إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يصح إذا روعي فيه الأمور الآتية:^{١٥٦}

^{١٥٣} الصادق عبد الرحمن الغرياني، الفقه المالكي وأدلته...، ج ٣، ص ٤٩٧
^{١٥٤} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي...، ج ٣، ص ٤٠٠
^{١٥٥} أبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، المحلى، ج ٨، (قاهرة: مطبعة النهضة بشارع عبد العزيز بمصر، ١٣٤٧هـ)، ص ١٨٦-١٨٧
^{١٥٦} محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقهي الإسلامي والتطبيق المعاصر، الطبعة الأولى، (القاهرة: المعهد العالمي للفكر الإسلامي، ١٩٩٦)، ص ٦٣

- (أ) ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة
 (ب) تحديد المبلغ كل قسط من الأقساط الأجرة^{١٥٧}
 (ج) نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه
 ٣. عقد المشاركة المتناقصة

عقد المشاركة المتناقصة هي فرع من عقد المشاركة. فذلك إذا أراد أحد شراء مسكن أو مبنى قائم ولا يوجد المال الكافي للبناء أو للشراء فحينئذ يمكن أن يبحث عن الشريك. فيشتريان معا العقار أو الأرض ويكون لكل منهما بقدر رأسماله. دور عقد المشاركة المتناقصة يأتي بسبب إرادتين، أحدهما إرادة المشاركة التي تنتهي بتمليك العين وخروج الشريك الآخر لأنه لا يرغب في تمليك العين، وإرادة المشاركة للاستثمار المؤقت ولا يريد تمليك العين.^{١٥٨}

- (أ) تعريف عقد المشاركة المتناقصة
 المشاركة لغة مصدر من كلمة شرك بمعنى الاختلاط أو نصيب الشريك.^{١٥٩} أما المشاركة اصطلاحاً اختصاص من اثنين أو أكثر بمحل واحد.^{١٦٠} وفي تعريف آخر عبارة عن عقد بين

^{١٥٧} أبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح الحنبلي، المبدع شرح المقنع، الطبعة الأولى، ج ٤، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٧)، ص ٤٠٦، انظر: محمد نجيب المطيعي، كتاب المجموع شرح المذهب للشيرازي، ج ١٥، (جدة: مكتبة الإرشاد، د.س)، ص ٢٨٠، انظر: محمد سليمان عبد الله الأشقر، المجلي في الفقه الحنبلي، الطبعة الأولى، ج ٢، (دمشق: دار القلم، ١٩٩٨)، ص ٦٨

^{١٥٨} علي أحمد السالوس، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي...، ص ٨٨١، انظر: علي أحمد السالوس، الاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة، (الدوحة: دار الثقافة، ٢٠٠٢)، ص ١٠٢٨

^{١٥٩} معلوف، المنجد في اللغة والأعلام...، ص ٣٨٤
^{١٦٠} أحمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي...، ص ٢٣٩

المتشاركين في رأس المال والربح، أو في العمل والربح.^{١٦١} عرفها الدسوقي المشاركة هي إذن من كل واحد منهما أو منهم للآخر في التصرف أي في أن يتصرف في مال لهما أو للمأذونين معا.^{١٦٢}

أما المشاركة المتناقصة هي اتفاق طرفين على إحداث (إنشاء) الشركة ملك بينهما في مشروع أو عقار أو منشأة صناعية أو غير ذلك، على أن تنتهي بانتقال حصة أحد الشريكين (الممول) إلى الآخر تدريجياً بعقود بيع مستقلة متعاقبة.^{١٦٣} وفي تعريف آخر المشاركة المتناقصة هي عقد مركب من عدة عقود مرتبطة بعضها ببعض في أكثر الصور، وهذه العقود هي عقد الشركة والبيع، أو عقد الشركة والبيع والإجارة، سواء كانت الشركة شركة الملك، أو شركة عنان، أو شركة مضاربة.^{١٦٤} فعقد المشاركة المتناقصة هو اتفاق طرفين على أن يشتريا داراً أو منشأة أو بناء على أن يمتلك أحد الطرفين محل العقد بعد سداد ثمن حصة شريكه.

أما المشاركة المتناقصة في البنك هي التي تتم باتفاق طرفين على أن يقوم البنك بتمويل جزء من تكاليف المشروع، مقابل حصوله على حصة معينة من صافي الأرباح، ويكون للعميل الحق في سداد ثمن حصة البنك تدريجاً أو بصفة دورية

^{١٦١} حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام...، ص ٢١٧

^{١٦٢} محمد عرفه الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير...، ج ٣، ص ٣٤٨

^{١٦٣} نزيه كمال حماد، المشاركة المتناقصة وأحكامها في ضوء ضوابط العقود المستجدة...، ص ٢٠٥،

جمال لعمارة، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية...، ص ١٨

^{١٦٤} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٢٣٨

على أقساط، سواء من العائد الذي يحصل عليه، أو من أي مورد آخر له، في أثناء فترة مناسبة يتفق عليها. فكلما دفع العميل قسطا للبنك نقص نصيب البنك في التمويل والربح وإذا انتهى العميل من السداد فخرج المصرف عن المشاركة.^{١٦٥} الغرض منها أن تكون مخرجا شرعيا أو بديلا عن القرض الربوي.^{١٦٦}

في بعض الصورة يتم التعاقد بين الطرفين على إقامة مشروع، مع وعد من الشريك (العميل) باستئجار العين أو تأجير المحل للطرف الثالث لمدة محددة. وكلما زادت حصة العميل نقصت حصة المصرف بقدر تلك الزيادة، ونقص تبعا لها نسبة نصيبه في بدل الإجارة. فتوزيع الربح في المشاركة المتناقصة بحسب حصصهما في ملكية،^{١٦٧} وكذلك الخسارة أو التلف اللاحق به، كما هو في شركة الملك^{١٦٨}، لأن العقد يبدأ بينهما بشركة الملك.^{١٦٩} ولا يصح لأحد الشريكين أن يتصرف بمحل العقد بغير إذن الشريك الآخر^{١٧٠} إذ لا ولاية لأحدهما في

^{١٦٥} وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٤٣٤

^{١٦٦} نزيه كمال حماد، المواطأة على إجراء العقود المتعددة في صفقة واحدة...، ص ٩٥

^{١٦٧} علي حيدر، درر الحكماء شرح مجلة الأحكام...، ج ٣، ص ٢٦، انظر: أبي محمد علي بن أحمد بن

سعيد بن حزم، المحلى...، ج ٨، ص ١٢٦

^{١٦٨} شركة الملك هي أن يملك الاثنان أو الجماعة دارا أو أرضا أو حيوانا أو عرضا بابتياح أو ميراث أو مغنم هبة فيكونا شريكين في رقة الشيء أو منفعته، انظر: أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، الحاوي الكبير...، ج ٦، ص ٤٦٩، السيد سابق، فقه السنة...، ج ٣، ص ٢٠٢،

نصر فريد محمد واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية...، ص ٢٠٣

^{١٦٩} نزيه كمال حماد، المشاركة المتناقصة وأحكامها في ضوء ضوابط العقود المستجدة...، ص ٢١١-٢١٢، انظر: جمال لعمارة، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية...، ص

١٩، عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٣٥

^{١٧٠} علي حيدر، درر الحكماء شرح مجلة الأحكام...، ج ٣، ص ٨، انظر: عيسى عبده، العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة، الطبعة الأولى، بحث مقدم إلى مؤتمر الفقه الإسلامي المنعقد بمدينة الرياض في ذي القعدة ١٣٩٦هـ، نوفمبر ١٩٧٦م بدعوة من جامعة الإمام محمد بن سعود

نصيب الآخر.^{١٧١}

فعقد المشاركة المتناقصة في البنك هو اتفاق بين العميل والبنك لشراء دارا أو منشأة أو غير ذلك على أن ينتهي هذا العقد بانتقال ملكية محل العقد للعميل بعد سداد ثمن حصة البنك. ويجوز على العميل أن يستأجر محل العقد أو تأجير المحل للطرف الثالث لمدة محددة بإذن البنك.

وإذا تواعد الشريكان على تأجير محل العقد للعميل أو للطرف الثالث فتغير نوع الشركة من شركة الملك إلى شركة العنان، ولا يشترط أن تكون حصة كل منهما من الربح على حسب رأس المال بل يجوز أن تكون على نسبة رأس المال أو أقل أو أكثر حسبما يتفقان عليه.^{١٧٢} ويجب أن تطبق على أحكام شركة العنان وقاية من أن تكون مجرد عملية تمويل بقرض يلتزم العميل بسداده مع عوائد الشركة.^{١٧٣}

ب) شروط عقد المشاركة المتناقصة

يشترط لصحة هذه المشاركة المتناقصة ثلاثة شروط. الشرط الأول هو ألا تكون المشاركة المتناقصة مجردة عملية تمويل بقرض بل لابد من وجود المشاركة الفعلية، وأن يتحمل الطرفان عبء الخسارة كتحميلهم في الربح المتفق أثناء المشاركة. والشرط الثاني أن يملك البنك حصة في المشاركة

الإسلامي، ص ٤٨

^{١٧١} وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته...، ج ٤، ص ٧٩٤^{١٧٢} وسف بن عبد الله الشبيلي، الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه

الإسلامي...، ج ٣، ص ٣٩٤

^{١٧٣} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية...، ص ٣٦٢

ملكا تاما، وأن يتمتع بحقه الكامل في الإرادة والتصرف، ومراقبة الأداء ومتابعته. أما الشرط الثالث هو ألا يتضمن هذا العقد شرطا يقضي برد الشريك إلى البنك كامل حصته في رأس المال، ورد ما يخصه من أرباح، لما في ذلك من شبهة الربا.^{١٧٤}

(ج) دليل مشروعية عقد المشاركة المتناقصة

حكم هذه المشاركة مشروعة في الشريعة، لاعتمادها كالأجارة المنتهية بالتمليك على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة، إذا سدد له قيمتها.^{١٧٥} ولا يظهر المنع في هذا العقد لأن حقيقته شراء أحد الشريكين محل العقد المشترك من شريكه بحصة شريكه من الثمن^{١٧٦} فحكمه جائز.^{١٧٧} اشتراط التخارج في العقد جائز، لأن هذا الشرط لا يحل حراما ولا يحرم حلالا والأصل في الشروط الصحة. ولا يترتب على المشاركة المتناقصة غبن أو غرر على أي من الطرفين.^{١٧٨}

وحكم إجارة المشاع لأحد الشريكين جائز حسب ما تواعدا بين الشريكين.^{١٧٩} أما إجارة المشاع للطرف الثالث فلا بد بإذن الشريك الآخر لأن لا يكمن تسليم حصته إلى المستأجر إلا بموافقة الشريك.^{١٨٠} لو أجز أحد الشريكين لآخر

^{١٧٤} وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة...، ص ٤٣٧

^{١٧٥} نفس المرجع، ص ٤٣٦

^{١٧٦} محمد أمين بن عمر عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٧، (الرياض: دار عالم الكتب،

٢٠٠٣)، ص ٢٤٣

^{١٧٧} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني...، ج ٧، ص ١٦٧

^{١٧٨} يوسف بن عبد الله الشيبلي، الخدمات الاستثمارية في المصارف...، ج ٣، ص ٣٩٣

^{١٧٩} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني...، ج ٧، ص ١٦٨

^{١٨٠} أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي...، ج ٣، ص ٣٨٥

المشاع فعليه أن يرد لشريكه حصته من بدل الإيجار.^{١٨١}

عقد المشاركة المتناقصة هو عقد جائز بين شريكين
بشراء أحد الشريكين حصة شريكه مع إجارة محل العقد
لأحد الشريكين أو للطرف الثالث بإذن الشريك الآخر،
لشريك نصيب من الأجرة حسب حصته في الملكية.

^{١٨١} علي حيدر، درر الأحكام شرح مجلة الأحكام...، ج ٣، ص ٣٥

الباب الثالث

منهج البحث

أ. نوع البحث

هذا البحث من الدراسة الميدانية التي تعتبر وصفًا كيفيًا،^{١٨٢} للحصول على البيانات المتعمقة أي البيانات الحقيقية^{١٨٣}. استخدمت الباحثة هذا الأسلوب لأن هذا البحث تبحث عن تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. وطريقة جمع البيانات فبالجمع بين المقابلة والملاحظة و الوثائق^{١٨٤} للحصول على البيانات المتعمقة والحقيقية^{١٨٥} ولا يمكن الحصول على هذه البيانات بمنهج كمية. وهذا البحث من دراسة حالة^{١٨٦} لمعرفة تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو.

¹⁸² Burhan Mungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Cet-II, (Jakarta: Prenada Media, 2015), p. 64

¹⁸³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014) p. 9

¹⁸⁴ Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun: Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Cet-3, (Bandung: Alfabeta, 2015), p. 224

¹⁸⁵ Naila Hayati, "Pemilihan Metode yang Tepat dalam Penelitian (Metode Kuantitatif dan Metode Kualitatif), *Jurnal Tarbiyah al-Awlad*, Vol. IV, No. 1, 2015, p. 347

¹⁸⁶ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet-I, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 2000), p. 58

ب. مكان البحث

كدراسة حالة تجرى الباحثة دراستها في ثلاثة أمكنة مختلفة من المؤسسات البنكية، استخدمت الباحثة طريقة أخذ العينات بطريقة العينة الاهدفية. بحيث اختارت الباحثة هذه البنوك الثلاثة بأهداف خاص، وهي:

١. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، اختارت الباحثة هذا البنك لأن إحدى من العقود المستخدم في تقديم التمويل العقاري الشرعي هو عقد المشاركة المتناقصة. وكان عقد المشاركة المتناقصة في هذا البنك أكثره استخداما من عقد المراجعة.
٢. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، اختارت الباحثة هذا البنك لأنه يستخدم عقد المراجعة في تقديم التمويل العقاري الشرعي دون عقد آخر.
٣. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو، اختارت الباحثة هذا البنك لأن إحدى من العقود المستخدم في تقديم التمويل العقاري الشرعي هو عقد الإجارة المنتهية بالتملك. وكان عقد الإجارة المنتهية بالتملك في هذا البنك أكثره استخداما من عقد المراجعة.

ج. مصادر البيانات

تنقسم مصادر البحث إلى قسمين،^{١٨٧} هما:

١. مصادر البيانات الأولية

تم الحصول على هذه البيانات مباشرة^{١٨٨} بالمقابلات التي أجرتها الباحثة مع الأطراف المعنية والملاحظات في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو، وكذلك من الوثائق عن التمويل العقاري الشرعي والعقود المركبة المستخدم فيه.

٢. مصادر البيانات الثانوية

البيانات التي حصلت عليها الباحثة من الكتب الدراسية والنشرات والبحوث المتعلقة بالموضوع،^{١٨٩} أو من المصادر الأخرى التي تتصل بالعقود المركبة، خصوصا عن العقود المركبة المستخدمة في التمويل العقاري الشرعي ببنك الإسلامي.

د. أسلوب جمع البيانات

استخدمت الباحثة ثلاثة مناهج في جمع البيانات، وهو:

١. منهج الملاحظة

منهج الملاحظة هو منهج جمع البيانات بطريقة ملاحظة محل

¹⁸⁷ Hendri Tanjung dan Abrista Dwi, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta : Gramata Publishing, 2013), p. 76-77

¹⁸⁸ Kaelan, *Metode Penelitian Kualitatif Interdisipliner*, (Yogyakarta: Paradigma, 2012), p. 99

¹⁸⁹ Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), p. 121

البحث ملاحظة مباشرة أو غير مباشرة للحصول على البيانات.^{١٩٠} أما طريقة الملاحظة المستخدمة فيه فهي الملاحظة المباشرة^{١٩١} لأن الباحثة تلاحظ مباشرة كيفية الإجراءات في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو.

٢. منهج المقابلة أو الحوار

جمعت الباحثة البيانات بالمقابلة والحوار مع المقابل.^{١٩٢} للحصول على البيانات المعينة قامت الباحثة بالحوار المنظم^{١٩٣} وقد يكون الحوار مقيّداً وقد يكون حرّاً.^{١٩٤} فأجريت هذه المقابلة مع مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. يستخدم هذا المنهج للحصول على المعلومات المتعلقة بالموضوع.

يتم اختيار المقابلات ذوي الخبرة من خلال أخذ العينات غير الإجمالية، من خلال عدم إعطاء الفرصة لجميع السكان لإجراء

¹⁹⁰ Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet-IV, (Bandung: Alfabeta, 2012), p. 105

¹⁹¹ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*, Cet-I, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), p. 205

¹⁹² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Ilmiah : Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta : PT. Bina Aksara, 1985), p. 126.

¹⁹³ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2016), p. 73
^{١٩٤} رجاء وحيد دويدري، البحث العلمي أساسيته النظرية وممارساته العملية، (دمشق: دار الفكر، ٢٠٠٨)، ص ٣٢٦

المقابلات معهم. كانت طريقة أخذ العينات المستخدمة هي أخذ العينة الهدفية، أي أن الباحثة تعتبر أن المدير والموظفين هم أعلم عن موضوع البحث.^{١٩٥}

٣. منهج الوثائق المكتوبة

قامت الباحثة بهذا المنهج بتسجيل البيانات الثانوية المتوفرة في الوثائق الموجودة عند بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو التي تتعلق بهذا البحث^{١٩٦}. وبهذا المنهج، تحصل الباحثة على البيانات عن العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في البنوك الإسلامية كنصوص العقد وجدول التمويل والتقرير السنوي.

٥. طريقة تحليل البيانات

١. الطريقة الاستقرائية

الطريقة الاستقرائية هي الطريقة التحليلية لعرض البيانات من الخاص إلى العام.^{١٩٧} وتستخدم الباحثة هذه الطريقة لتحليل البيانات المتعلقة بالعقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو وبنك مانديري الشرعي

¹⁹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D...*, p. 219

¹⁹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Ilmiah : Suatu Pendekatan Praktis...*, p. 422.

¹⁹⁷ Diah Prawitha Sari, "Berpikir Matematis Dengan Metode Induktif, Deduktif, Analogi, Integratif dan Abstrak", *Delta-Pi: Jurnal Matematika dan Pendidikan Matematika*, Vol. 5, No. 1, April 2016, p. 81

فرع فونوروكو وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. والهدف من استخدام هذه الطريقة هو جعل التفاعل بين الباحثة والمقابل أكثر وضوحا وسهولا.^{١٩٨}

٢. الطريقة الوصفية

الطريقة الوصفية المستخدمة هي الطريقة الوصفية التحليلية وهي طريقة تحليل البيانات بوصف البيانات^{١٩٩} التي تم جمعها دون أن تقدم استنتاجاتها على التعميم.^{٢٠٠} بعد أن تصف الباحثة البيانات التي تم جمعها، يتم إجراء تحليل يربط نتائج البيانات التي تم الحصول عليها مع النظريات الموجودة. بحيث يمكن استخلاص هذه الاستنتاجات.

¹⁹⁸ Chaedar Alwasilah, *Pokoknya Kualitatif Dasar-dasar Merancang dan Melakukan Penelitian Kualitatif*, Cet-V, (Jakarta: Pustaka Jaya, 2009), p. 105

¹⁹⁹ Nyoman Kutha Ratna, *Metodologi Penelitian Kajian Budaya dan Ilmu Sosial Humaniora pada Umumnya*, Cet-I, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), p. 336

²⁰⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D...*, p. 147

الباب الثالث

تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية

الفصل الأول: النظرة العامة عن بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

أ. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو

١. تاريخ تأسيس بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو
كان تأسيس بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو لا يخلو من تاريخ تأسيس بنك معاملات الإندونيسي المركزي كالبنك الشرعي الأول في إندونيسيا. بدأ بنك معاملات الإندونيسي عمله في التاريخ ٢٤ ربيع الثاني ١٤١٢ هـ المعادل بالتاريخ ١ نوفمبر ١٩٩١ وبدأ عمله رسمياً في التاريخ ٢٧ شوال ١٤١٢ هـ المعادل بالتاريخ ١ مايو ١٩٩٢. قام بتأسيس هذا البنك مجلس العلماء الإندونيسيين ورابطة العلماء المسلمين الإندونيسيين ورجال الأعمال المسلمين بدعم حكومة جمهورية إندونيسيا بعده.^{٢١}

أبدع بنك معاملات الإندونيسي التجديد في المنتجات المالية الشرعية كتأسيس التأمين التكافلي، ومؤسسة المال المعاش

^{٢١} التقرير السنوي لبنك معاملات الإندونيسي عام ٢٠١٧، ص ٤٨

التقاعدي والتمويل التعددي. كأول البنوك الشرعية الموجودة في إندونيسيا يلعب هذا البنك دوراً مهماً في إبداع المنتجات الشرعية ويكون ابتداء التاريخ في قطاع المصرفية الإسلامية.

وبمرور الأيام تطور هذا البنك ففتح مكاتبه الفرعية في جميع المناطق في إندونيسيا، كما أنه فتح مكتباً فرعياً بكوالا لومبور ماليزيا سنة ٢٠٠٩ وفي نفس السنة في شهر ديسمبر فتح مكتبه الفرعي بمدينة فونوروكو.^{٢٢}

٢. الرؤية والرسالة والقيم لبنك معاملات الإندونيسي

رؤية بنك معاملات الإندونيسي هي أن يصبح هذا البنك أفضل البنوك الإسلامية وأن يكون في العشر الأوائل من أكبر البنوك الإسلامية في إندونيسيا مع الاعتراف بوجوده المستوى الإقليمي.

أما رسالة بنك معاملات الإندونيسي فهي بناء المؤسسات المالية الإسلامية القيمة والمستقيمة مع تركيز روح الأعمال القائمة على مبدأ الحذر، والموارد البشرية الإسلامية والمتفوقة والمحترفة، مع هدف الاستثمار لتحقيق القيم لجميع الأطراف.^{٢٣}

فالقيمة الرئيسية لبنك معاملات الإندونيسي تكون في إسلاميته، حدائه، احتراميته، والتي تم تفصيلها إلى خمسة سلوك رئيسية. القيمة الإسلامية تكون في استقامته، والقيمة الحديثة تكون في شفافيته و بصيرته، والقيمة الاحترافية تكون في مهارته

^{٢٢} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين لبنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٦:١٣
^{٢٣} التقرير السنوي لبنك معاملات الإندونيسي...، ص ٦٨

وتفوقه. وتلك السلوك الخمسة الرئيسية تتكون من السلوك الواجب أدائها والسلوك اللازم تركها لتكون أساسا في تطبيق هذه القيم في العمل اليومي.^{٢٠٤}

٣. الموقع الجغرافي لبنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو
بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو يقع في شارع
سوكارنو هاتا رقم ٣٥ و ٣٧، بانيودونو، فونوروكو، جاوى الشرقية
٦٣٤١١^{٢٠٥}

٤. الهيكل التنظيمي في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو^{٢٠٦}

Sugiono :	مدير الفرع
Anang Priambowo:	مسؤول التشغيل
Fadhil Wafa :	مسؤول تحصيل الدين
Desi Ika Liyanawati :	مدير التمويل
Achir Joko Yulianto :	خدمة العملاء
Erly Nuryana:	أمانة الصندوق

٥. منتجات بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو
يقدم بنك معاملات الإندونيسي المنتجات في شكل الوديعة
و التمويل.

أ. الوديعة^{٢٠٧} وتتكون من:

^{٢٠٤} نفس المرجع، ص ٦٩

^{٢٠٥} <https://www.daftarperusahaan.com-bank-muamalat-CAPEM-Ponorogo>, diakses pada tanggal 9 Februari 2019, pukul 17:18

^{٢٠٦} نتيجة الحوار مع السيد سوجييونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٢٧
^{٢٠٧} التقرير السنوي لبنك معاملات الإندونيسي...، ص ٥٤

١. الوديعة (Tabungan iB Muamalat) في الروبية التي يمكن استخدامها لمختلف المعاملات، إن هذه الوديعة تسهل الناس وتنفع لهم في حياتهم. وتشتمل على وديعة دولار (Tabungan iB Muamalat Dollar)، ووديعة للحج والعمرة (Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah)، ووديعة بعقد المضاربة.

٢. صندوق معاش تقاعد (Dana Pensiun Muamalat) ، ويشترط عمر العميل لاشتراك هذا المنتج ١٨ سنة أو أن يكون متزوجاً مع اختيار سن معاش التقاعد، ودفع المال قدر ٢٠,٠٠٠ روبية كل شهر على الأقل.

ب. التمويل^{٢٨} ويتكون من:

١. التمويل العقاري الشرعي (KPR iB Muamalat) هو التمويل الذي تم إصداره لمساعدة العملاء في امتلاك المنزل أو الشقة للسكن الجديد أو القديم.

٢. التمويل للعمرة (iB Muamalat Umroh) هو التمويل الذي تم إصداره لمساعدة العملاء في أداء العمرة.

٣. المؤسسة التعاونية للموظفين (iB Muamalat Koperasi Karyawan) هي التمويل المقدم إلى المؤسسة التعاونية للموظفين مع توزيعه لأعضائها.

٤. التمويل المتعدد المنافع (iB Muamalat Multiguna) هو التمويل الذي تم إصداره لتوفير احتياجات العميل في

^{٢٨} التقرير السنوي لبنك معاملات الإندونيسي...، ص ٥٦

شراء السلعة الحلال واستئجار الخدمة المباحة في الشريعة. التمويل المقدم في بنك معاملات الإندونيسي كالتمويل العقاري الشرعي والتمويل للعمرة والتمويل المتعدد المنافع من التمويل الذي يشمل العقود المركبة فيه. التمويل العقاري الشرعي في هذا البنك يستخدم عقد المشاركة المتناقصة والإجارة أو عقد مركب من عقد الشركة والإجارة والبيع. أما التمويل للعمرة والتمويل المتعدد المنافع يستخدم عقد الإجارة على الإجارة أو عقد مركب من عقد الإجارة وعقد الإجارة. استخدم بنك معاملات الإندونيسي العقود المركبة في تمويله لأن البنك لا يملك محل العقود المطلوب من العميل، ولا بد أن يشتري أو يؤجر إلى طرف الثالث.

ب. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

١. تاريخ تأسيس بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو
كان تأسيس بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو لا يخلو من تاريخ تأسيس بنك مانديري الشرعي المركزي. تم تأسيس هذا البنك لتنمية الاقتصاد الإسلامي بإجازة البنوك التقليدية للقيام بالعملية الشرعية مستندا إلى القانون الإندونيسي رقم ١٠ السنة ١٩٩٨. بدأ بنك مانديري الشرعي عمله يوم الإثنين التاريخ ٢٥ رجب ١٤٢٠ هـ المعادل بالتاريخ ١ نوفمبر ١٩٩٩ م. جاء بنك مانديري الشرعي بتوحيد العمل والقيم الدينية. وهذا من عوامل تفوق بنك مانديري

الشرعي في قطاع المصرفية في إندونيسيا.^{٢٩}

لتوسيع شبكة بنك مانديري الشرعي أسس هذا البنك فروعاً في كثير من المدن بإندونيسيا منها في مدينة فونوروكو حيث بدأ عمله في التاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٠،^{٣٠}

٢. الرؤية والرسالة والقيم لبنك مانديري الشرعي

رؤية بنك مانديري الشرعي هي أن يصبح هذا البنك بنكاً إسلامياً متفوقاً وحديثاً، تكون هذه الرؤية للعملاء والموظفين والمستثمرين. أما رؤية بنك مانديري الشرعي للعميل هي أن يكون هذا البنك بنكاً مختاراً عند العميل لتحقيق المنفعة والاطمئنان والمصلحة لهم. أما رؤيته للموظفين هي أن يعطي البنك الفرصة للموظفين للعمل بالأمانة والاحتراف. أما رؤيته للمستثمرين هي أن يكون هذا البنك جعله مؤسسة مالية إسلامية موثوقة لتحقيق القيمة المتطورة.

أما رسالة بنك مانديري الشرعي فهي:

- أ) تحقيق وتنمية الأرباح فوق المستوى.
- ب) تحسين المنتجات والخدمات معتمداً على التكنولوجيا
- ج) تفضيل جمع الأموال وتوجيه التمويل إلى النطاق الصغرى
- د) تطوير الأعمال التجارية على أساس القيم الإسلامية العالمية
- هـ) تطوير المواهب الإدارية وبيئة العمل الصحية

^{٢٩} التقرير السنوي لبنك مانديري الشرعي عام ٢٠١٧، ص ٥٥

^{٣٠} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٢ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٢:٤٦

و) زيادة وعي المجتمع والبيئة^{٢١١}

القيم التي التزم بها لدى بنك مانديري الشرعي هي:^{٢١٢}

أ) الجهد والذكاء والإخلاص في العمل للحصول على أقصى النتائج.

ب) الحماسة في العمل من أجل النجاح المشترك

ج) الرعاية والإخلاص في تحقيق المصلحة والبركة للبلاد

د) الصدق والطاعة والثقة والمسؤولية

هـ) التركيز على إقناع العملاء مع تبادل المنفعة المستمرة

٣. الموقع الجغرافي لبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو^{٢١٣}

بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو يقع في شارع سوكارنو

هاتا، رقم ٢١٦، بانيودونو، فونوروكو، جاوى الشرقية ٦٣٤١١.

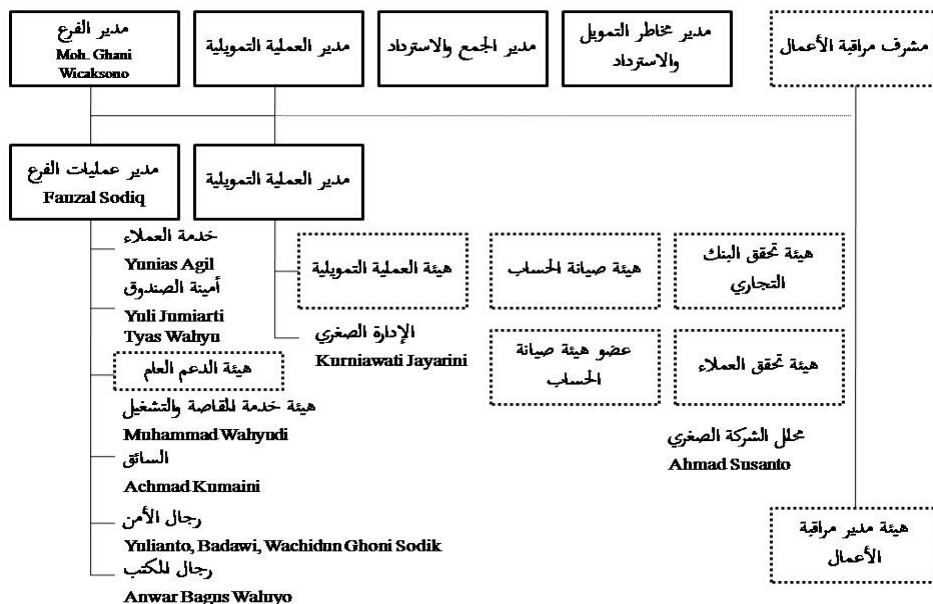
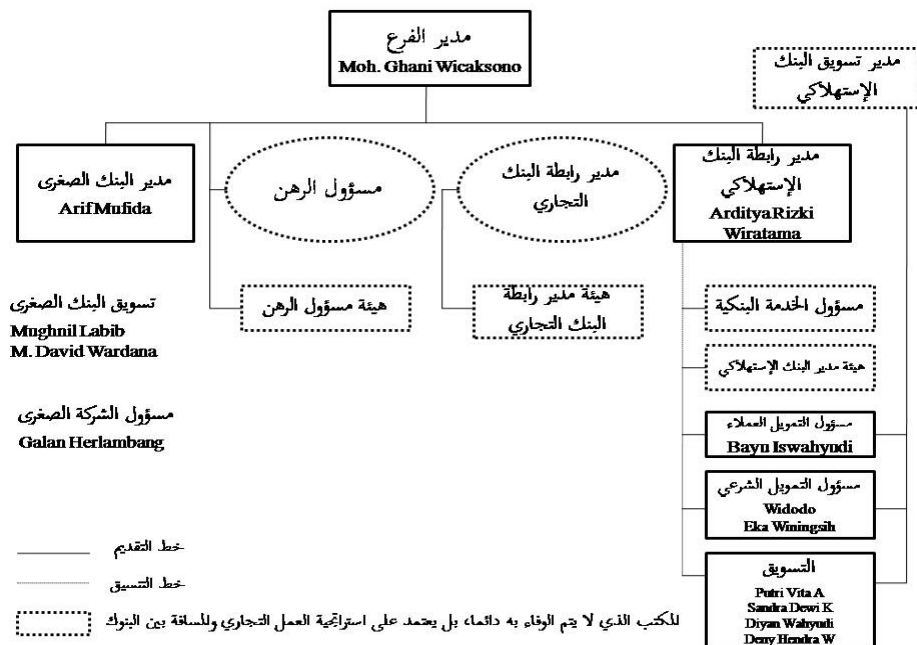
٤. الهيكل التنظيمي لبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو^{٢١٤}

^{٢١١} التقرير السنوي لبنك مانديري الشرعي...، ص ٧١

^{٢١٢} نفس المرجع...، ص ٧٢

^{٢١٣} <https://www.alamatbank.com/kantor-bank-syariah-mandiri-di-ponorogo/>, diakses pada 9 Februari 2019, pukul 18: 26

^{٢١٤} نتيجة الحوار مع السيد فوزل صديق، مدير التشغيل لبنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٢ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:١٢



منتجات بنك مانديري الشرعي

أما منتجات بنك مانديري الشرعي فهي الوديعة والتمويل وتفصيلها فيما يلي:

(أ) الوديعة^{٦٥} وتتكون من:

(١) الوديعة (Tabungan BSM) هي ادخار النقود بالروبية بعقد المضاربة المطلقة مع جواز سحب المال حسب الشروط المحددة المتفق عليها. وتشتمل الوديعة في بنك مانديري الشرعي على الوديعة المخططة (BSM Tabungan Berencana)، والوديعة للحج والعمرة (BSM Tabungan Maburr)، (BSM Tabungan Perusahan)، والوديعة التقاعدية (BSM Tabungan Pensiun)، والوديعة للطلاب (BSM Simpanan Pelajar) و (BSM Tabungan Dollar) iB والوديعة بالدولار.

(٢) الوديعة المنسقة (BSM Deposito) هي المنتجات الاستثمارية المحددة يجوز سحب المال بعد المدة المتفق عليها في شكل العملة الأجنبية أو الروبية.

(٣) الحوالة (BSM Giro) هي الوديعة التي يمكن سحبها في أي وقت كان باستخدام شيك وبطاقة الحوالة أو غيره من آلة الدفع باستخدام عقد الوديعة يد الضمانة في شكل العملة الأجنبية أو الروبية.

^{٦٥} التقرير السنوي لبنك مانديري الشرعي...، ص ٦٠

(ب) التمويل^{٦٦} ويتكون من:

(١) التمويل لرأس المال (BSM Pembiayaan Modal Kerja)

بعقد المضاربة والمشاركة.

(٢) التمويل الاستهلاك (BSM Pembiayaan Konsumer)

بعقد المراجعة. ويستخدم هذا التمويل للأغراض التجارية

(الاستثمار ورأس المال) وللأغراض الاستهلاكية كشراء

الدا (BSM Pembiayaan Griya) وشراء السلعة أو الآلة في

الطب (BSM Alat Kedokteran) شراء السيارات (BSM

Oto) وشراء الذهب (Cicil Emas BSM).

(٣) التمويل بعقد الإجارة. ويشتمل هذا التمويل على خطة

عقد الإجارة المنتهية بالتملك والتمويل للعمرة والتمويل

التمتع بالمنافع.

(٤) رهن الذهب (Gadai Emas BSM)، هو التمويل بعقد

القرض بضمان الذهب.

التمويل المقدم في بنك مانديري الشرعي كالتمويل

الاستهلاكي لشراء الدار، وآلة الطب، والسيارة، والتمويل للعمرة

والتمويل المتعدد المنافع، ورهن الذهب من التمويل الذي يشمل

العقود المركبة فيه. التمويل الاستهلاكي في هذا البنك يستخدم

عقد المراجعة بالوكالة أو عقد مركب من عقد الوكالة وعقد

المراجعة. أما التمويل للعمرة والتمويل المتعدد المنافع يستخدم

عقد الإجارة على الإجارة أو عقد مركب من عقد الإجارة

^{٦٦} نفس المرجع، ص ٦٢

وعقد الإجارة. أما رهن الذهب يستخدم عقد الرهن المقيّد بعقد الإجارة. استخدم بنك مانديري الشرعي العقود المركبة في تمويله لأن البنك لا يملك محل العقود المطلوب من العميل، ولا بد أن يشتري أو يؤجر إلى طرف الثالث.

ج. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

١. تاريخ تأسيس بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو. كان تاريخ تأسيس بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو يبدأ بتاريخ تأسيس بنك الشعب الإندونيسي الشرعي المركزي بحيث أنه لا يخلو عن استيلاء بنك الشعب الإندونيسي التقليدي على بنك «جاسا أرتا» في ١٩ ديسمبر ٢٠٠٧. وبدأ عمله بمبادئ الشريعة في التاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٨ بعد تناول الإجازة من البنك الإندونيسي واستقلّ من بنك الشعب الإندونيسي التقليدي في التاريخ ١ يناير ٢٠٠٩.

رأى بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرصة عظيمة في قطاع المصرفية الإسلامية. وعهد بنك الشعب الإندونيسي الشرعي العمل بمبادئ الشريعة والقانون الإندونيسي وإعطاء أحسن المنتجات والخدمات إلى العميل.^{٢١٧}

بدأ بنك الشعب الإندونيسي الشرعي بفتح المكتب الفرعي بالمدن في إندونيسيا والذي يهدف إلى تحقيق مطالب العملاء من جميع النواحي من المجتمع. ومن فروع هو بنك الشعب الإندونيسي

^{٢١٧} التقرير السنوي لبنك الشعب الإندونيسي عام ٢٠١٧، ص ٥٣

الشرعي فرع فونوروكو الذي بدأ عمله في شهر مايو ٢٠١٣،^{٢١٨}

٢. الرؤية والرسالة والقيم لبنك الشعب الإندونيسي الشرعي^{٢١٩}

رؤية بنك الشعب الإندونيسي الشرعي هي أن يصبح هذا البنك بنك الصغرى حديثاً بأنواع من الخدمات المالية وفقاً لاحتياجات العملاء بأسهل الطرق للوصول إلى الحياة المرجوة.

رسالة بنك الشعب الإندونيسي الشرعي هي:^{٢٢٠}

أ) فهم تنوع الأفراد وتوفير الاحتياجات المالية المتنوعة للعميل
ب) تقديم المنتجات والخدمات التي تعزز الأخلاق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية

ج) تقديم أحسن الطرق للمعاملة بالوسائل المختلفة

د) تحسين نوعية الحياة وتحقيق راحة البال لكل فرد

القيم لبنك الشعب الإندونيسي الشرعي:^{٢٢١}

أ) المهنية. وهي الجدية في القيام بالمهام وفقاً بالمعايير والأخلاق.
ب) الحماسة. وهي الرغبة في القيام في أي الأنشطة والأعمال بالنشاط.

ج) احترام الموارد البشرية. وهو احترام الموظفين كرأس المال الرئيسي للبنك بحيث يجتهد البنك للحصول على الموارد البشرية المؤهلة، ثم التعامل بالموظفين بمعاملة صحيحة.

^{٢١٨} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:٠٤

^{٢١٩} التقرير السنوي لبنك الشعب الإندونيسي...، ص ٦٦

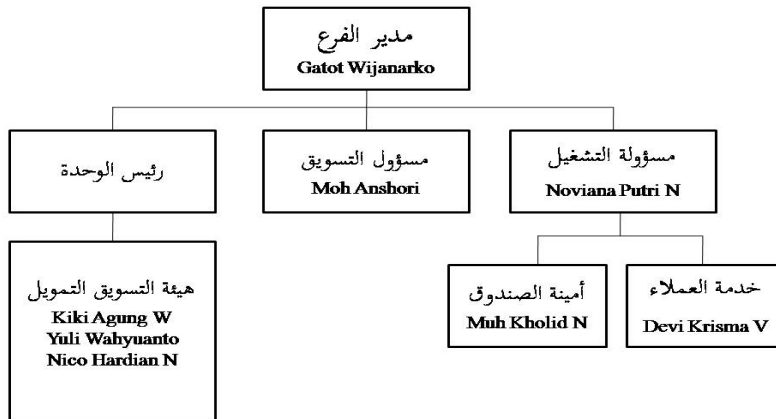
^{٢٢٠} نفس المرجع، ص ٦٧

^{٢٢١} التقرير السنوي لبنك الشعب الإندونيسي...، ص ٦٨

- (د) التوكل. وهو التفاؤل الذي يبدأ بالدعاء ويتجلى بالجهود في العمل وينتهي بالإخلاص على النتائج.
- (هـ) الاستقامة. وهي مطابقة الكلام مع الفعل في تنفيذ أخلاقيات العمل والقيم والسياسات والنظام بكل انسجام.
- (و) الأعمال الموجهة. وهي بصيرة بالتغيرات والفرص، ومداومة التفكير والعمل للحصول على القيم العظيمة.
- (ز) قناعة العملاء. وهي الوعي في العمل للحصول على قناعة العميل في البيئة الخارجية والداخلية من البنك.

٣. الموقع الجغرافي لبنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو^{٢٢}
بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو تقع في
شارع سوكارنو هتا، رقم ٢ب، بانجونساري، فونوروكو، جاوى الشرقية
٦٣٤١٣.

٤. الهيكل التنظيمي لبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو^{٢٣}



²²² <https://www.alamatbank.com/kantor-bank-bri-syariah-di-ponorogo-ji/amp/>, diakses pada 9 Februari 2019, pukul 17:42

^{٢٣} صورة هيكل بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

٥. منتجات بنك الشعب الإندونيسي الشرعي
وتنقسم المنتجات في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي إلى
ثلاثة أقسام الوديعة، والتمويل والخدمات.
أ) الوديعة^{٢٢٤} وتتكون من:

(١) الوديعة (Tabungan Faedah BRISyariah iB) في بنك
الشعب الإندونيسي الشرعي هي الادخار بعقد الوديعة،
مع المنافع المتنوعة التي تسهل العملاء في المعاملات.
وتشتمل هذه الوديعة على الوديعة للحج (Tabungan
Haji BRISyariah iB ، والوديعة لرأس المال (Tabungan
Mikro BRISyariah iB، والوديعة للطلاب (Tabungan
Simpanan Pelajar iB/SimPel) .

(٢) الحوالة (Giro) هي منتجة بعقد الوديعة أو عقد المضاربة
المطلقة. يستخدم عقد الوديعة لتسهيل المعاملات
التجارية ويجوز سحب المال باستخدام شيك أو بطاقة
الحوالة، أما عقد المضاربة المطلقة فيستخدم للحصول إلى
أحسن الأرباح.

(٣) الوديعة المنسقة (Deposito BRISyariah iB) هي الاستثمار
باستخدام عقد المضاربة في مدة أقل من ٣ أشهر أو أكثر
منها.

^{٢٢٤} التقرير السنوي لبنك الشعب الإندونيسي...، ص ٥٨

ب) التمويل^{٢٥} ويتكون من:

١) التمويل الاستهلاكي، يتكون من التمويل العقاري الشرعي (KPR BRISyariah iB)، والتمويل لامتلاك المراكب (Kepemilikan Kendaraan Bermotor)، والتمويل للعمرة، (Pembiayaan Umroh BRISyariah iB)، والتمويل لامتلاك الذهب (Pembiayaan Kepemilikan Emas BRISyariah iB)، والتمويل التقاعدي (KMF Purna BRISyariah iB) .

٢) الرهن، هو التمويل مع ضمان الذهب حيث يتم حفظ الذهب وضمانه من قبل البنك لمدة معينة مع دفع تكلفة الحفظ والصيانة.

٣) التمويل المشترك (Pembiayaan Retail Kemitraan)، هو التمويل للمؤسسات المالية، والمؤسسة التعاونية للموظفين وبيت المال والتمويل ثم توزيع التمويل مرة أخرى للأعضاء.

٤) التمويل لرأس مال التجارة الصغيرة الشرعي (Pembiayaan Mikro) باستخدام عقد المراجعة، أما عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد المشاركة فيستخدم للتمويل الاستثماري ولرأس المال والتمويل الاستهلاكي.

ج) الخدمة

الخدمة المقدمة هي برنامج المشاركة بين الموظفين مع

^{٢٥} التقرير السنوي لبنك الشعب الإندونيسي...، ص ٦٠

الشركة التي تقدم التمويل إليه (Employee Benefit Program) .

التمويل المقدم في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي كالتمويل الاستهلاكي لشراء الدار، والسيارة، والذهب والتمويل للعمرة، ورهن والتمويل لرأس مال التجارة الصغيرة الشرعية من التمويل الذي يشمل العقود المركبة. التمويل الاستهلاكي في هذا البنك يستخدم عقد المراجعة بالوكالة أو عقد مركب من عقد الوكالة وعقد المراجعة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك أو عقد مركب من عقد الإجارة وعقد الهبة أو عقد البيع. التمويل للعمرة يستخدم عقد الإجارة على الإجارة أو عقد مركب من عقد الإجارة وعقد الإجارة. رهن الذهب يستخدم عقد الرهن المقيد بعقد الإجارة. أما التمويل لرأس مال التجارة الصغيرة الشرعية يستخدم عقد الإجارة المنتهية بالتملك. استخدم بنك الشعب الإندونيسي الشرعي العقود المركبة في تمويله لأن البنك لا يملك محل العقود المطلوب من العميل، ولا بد أن يشتري أو يؤجر إلى طرف الثالث.

الفصل الثاني: تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي
ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك مانديري
الشرعي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي
فرع فونوروكو

أ. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو

١. تعريف التمويل العقاري الشرعي في بنك معاملات الإندونيسي
فرع فونوروكو

التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي هو
التمويل لمساعدة العميل في شراء الدار وتحسينه وبناء الدار أو شراء
الشقة للسكن وانتقال التمويل العقاري من البنك التقليدي بعقد
المراجعة أو عقد المشاركة المتناقصة.^{٢٦}

٢. شروط التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع
فونوروكو^{٢٧}

الشروط هي جميع الأشياء التي يجب أن يوفرها العميل وهي
الأساس في قبول تمويل العملاء. فقبول تمويل العميل متوقف على
وفاء الشروط المطلوبة. إذا لم يوفر العميل الشروط فلا يقبل البنك
هذا التمويل. يشترط للعميل في التمويل العقاري الشرعي ببنك
معاملات الإندونيسي أن يكون العميل من الشعوب الإندونيسي،

^{٢٦} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع
فونوروكو، في التاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٥:١٠

²²⁷ <http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>, diakses
pada 8 Maret 2019, pukul 20:53

الذي بلغ عمره واحدة وعشرين سنة إلى خمس وخمسين سنة. أما الوثائق المطلوبة فهي:

- أ) نسخة بطاقة الهوية الزوج والزوجة
 - ب) نسخة بطاقة العائلة أو شهادة الزواج
 - ج) نسخة بطاقة الضريبة
 - د) إيصال الراتب أو تصريح العمل
 - هـ) نسخة الحساب البنكي في ثلاثة أشهر الأخير
 - و) نسخة شهادة الأرض أو البناء لضمان التمويل
٣. إجراءات التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو

إجراءات التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو تبدأ بتقديم طلب العميل إلى البنك التمويل على الدار المطلوب، ثم امتحان موظف البنك بمنهج التحليل هـ ج، هـ ج هنا: ^{٢٢٨}

- أ. الحرفة (حرفة ونية جيدة)
- ب. القدرة (قدرة العميل على سداد التمويل)
- ج. رأس المال (رأس المال للعميل)
- د. الظروف (الظروف المالية للعميل)
- هـ. الضمان (الأمن أو الضمان)

بعد امتحان موظف البنك بمنهج التحليل هـ ج، جاء موظف

^{٢٢٨} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٣٢

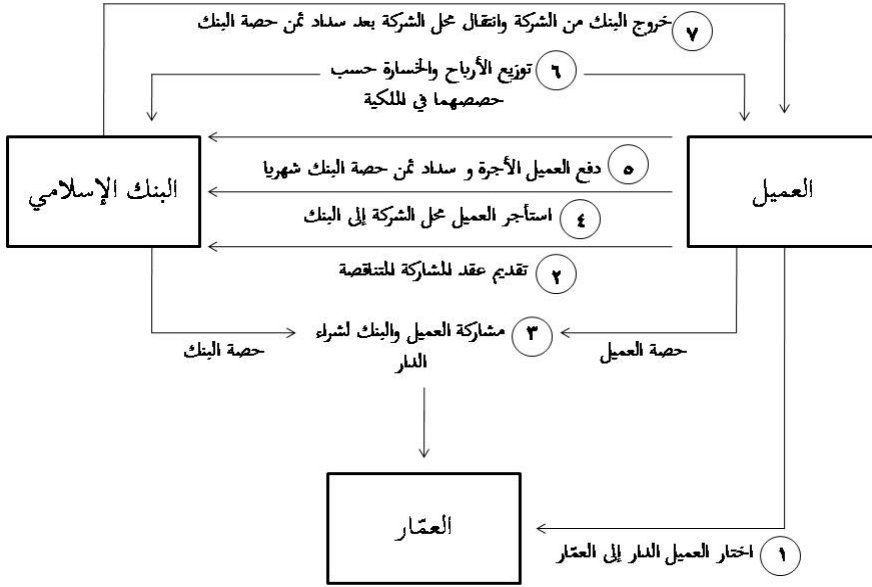
البنك إلى بيت العميل لتحقيق صحة الشروط والحقائق. فهذا الامتحان مهم قبل قبول تمويل العميل لاجتناب المخاطر بعدم قدرة العميل على سداد التمويل.

لبنك معاملات الإندونيسي طريقتان في تنفيذ التمويل العقاري، أحدهما بعقد المراجعة والآخر بعقد المشاركة المتناقصة.^{٢٩} قامت الباحثة بالبحث عن عقد المشاركة المتناقصة بلا عقد المراجعة لأن هدف الباحثة في اختيار بنك معاملات الإندونيسي هو البحث عن عقد المشاركة المتناقصة وقد قامت الباحثة بالبحث عن عقد المراجعة في بنك مانديري الشرعي.

فتنفيذ عقد المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي بتركيب بين عقد المشاركة المتناقصة وعقد الإجارة. فيتشارك بنك معاملات الإندونيسي والعميل في شراء الدار المطلوب من العميل ويكون لكل منهما بقدر رأسماله. ثم استأجر العميل الدار إلى بنك معاملات الإندونيسي أو أجر العميل إلى الطرف الثالث بإذن البنك، ودفع العميل رسوم الإجارة مع سداد ثمن حصة بنك معاملات الإندونيسي نقداً أو بالتقسيط بالعدد والمدة المتفق عليهما عند العقد.^{٣٠} كما تتم تفصيله فيما يلي:

^{٢٩} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٣٨

^{٣٠} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٢٦



شرح رسم بياني:

١. اختار العميل الدار من العمار
٢. قدم العميل طلب التمويل العقاري الشرعي بعقد المشاركة المتناقصة إلى البنك الإسلامي مع وفاء الشروط المقترحة من البنك الإسلامي.
٣. بعد قبول البنك الإسلامي طلب التمويل العقاري الشرعي، يتشارك البنك الإسلامي والعميل لشراء الدار المطلوب من العميل ويكون لكل منهما بقدر رأسماله.
٤. بعد شراء الشريكين الدار، استأجر أحد الشريك (العميل) محل العقد (الدار) من شريكه (البنك الإسلامي).
٥. دفع العميل الأجرة مع سداد ثمن حصة البنك الإسلامي شهريا، فكلما دفع العميل ثمن حصة البنك الإسلامي نقص حصة البنك في الملكية.

٦. توزيع الأرباح والخسارة بين العميل والبنك الإسلامي حسب حصصهما في الملكية، إذا تغير حصصهما في الملكية فتغيرت نسبة الأرباح والخسارة.

٧. بعد سداد العميل ثمن حصة البنك الإسلامي خرج البنك الإسلامي من المشاركة فصار الدار ملكا تاما للعميل.

يجب أن يتفق العميل والبنك على نسبة الأرباح والخسارة في بداية العقد. مورد الأرباح في عقد المشاركة المتناقصة من الأجرة في إجارة محل العقد المشترك بين العميل والبنك^{٢٣١}. يتم تحديد النسبة حسب حصص البنك وحصص العميل في الملكية وطول مدة التمويل المتفق بين الطرفين.^{٢٣٢} والتعبير عن النسبة على شكل النسبة المؤوية لا على شكل المبلغ الثابت. ستتغير النسبة وفقا بحصص الملكية محل العقد، وكيفية نقل الملكية محل العقد حسب اتفاق البنك والعميل^{٢٣٣}.

بجانب توزيع الأرباح فالمشاركة المتناقصة تتضمن أيضا أحكاما لتوزيع الخسارة الناشئة خلال مدة العقد. والدار الذي أصبح محل العقد مؤمن عليه لضمان الخسارة الناشئة. البنك

^{٢٣١} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسية فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٣٦
^{٢٣٢} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسية فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:١٩

²³³ Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, Jakarta, Februari 2016, p. 140, dalam <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.aspx>, diakses pada 9 Januari 2019, pukul 21:31

والعميل يتشارك في ضمان التكليف الصادر عند شراء محل العقد أما التكليف الصادر عند استئجار العميل الدار فيكون في ضمان العميل كالمستأجر.^{٢٣٤} توزيع الأرباح والخسارة حسب النسبة المتفق بين عاقلين هو من آثار حكم المشاركة. إذ لا يتم هذا التوزيع فيسبب إلى عدم كمال العقد.

ب. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

١. تعريف التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي هو التمويل بمدة قصيرة أو طويلة لشراء الدار الجديد أو القديم بعقد المراجعة. فوائد التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي: ٢٣٥

(أ) التمويل لمساعدة العميل في امتلاك الدار الجديد أو القديم
(ب) مقدار قسط الدار لا يتغير طول مدة العقد

٢. شروط التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

يشترط للعميل في التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي أن يكون من الشعوب الإندونيسية، الذي بلغ عمره واحدة وعشرين سنة وإلى خمس وخمسين سنة. أما الوثائق المطلوبة فهي:

(أ) نسخة بطاقة الهوية الزوج والزوجة

²³⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah...*, p. 142

²³⁵ <https://www.syariahamandiri.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>, diakses pada 3 Maret 2019, pukul 22:37

- (ب) نسخة بطاقة العائلة أو شهادة الزواج
 (ج) نسخة بطاقة الضريبة
 (د) نسخة إيصال الهاتف والكهربائي
 (هـ) إيصال الراتب أو تصريح العمل
 (و) نسخة الحساب البنكي في ثلاثة أشهر الأخير
 (ز) نسخة شهادة الأرض للضمان

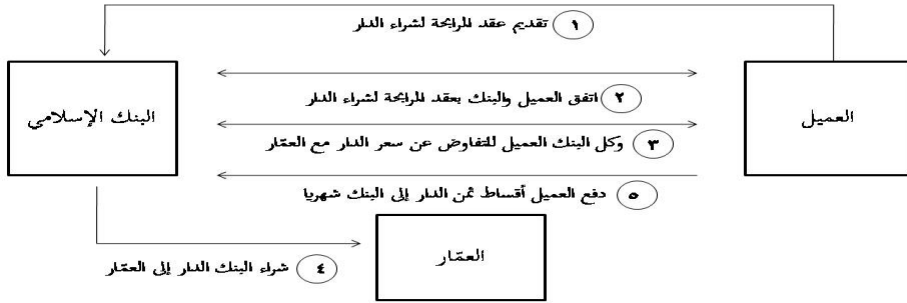
٣. إجراءات التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

تبدأ إجراءات التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو بتقديم العميل طلب التمويل إلى البنك وانتحن موظف البنك بمنهج هـ ج، ثم جاء موظف البنك إلى بيت العميل مثل ما نفذه بنك معاملات الإندونيسي. فهذه العملية يلزم أدائها لكل بنوك قبل تقديم التمويل إلى العميل لاجتناب المخاطر بعدم قدرة العميل على سداد التمويل.

تنفيذ التمويل العقاري الشرعي في بنك مانديري الشرعي بعقد المراجعة المركب بعقد الوكالة أو نسميه بعقد المراجعة بالوكالة.^{٢٣٦} بداية هذا التمويل بتقديم العميل طلب التمويل العقاري الشرعي إلى بنك مانديري الشرعي مع وفاء العميل جميع الشروط المطلوبة من البنك. ثم اتفق بنك مانديري الشرعي والعميل على شراء الدار المطلوب من العميل. ثم وكل بنك مانديري الشرعي إلى العميل للتفاوض عن سعر الدار مع العمار. إذا اتفق العميل والعمار عن

^{٢٣٦} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١١:٥٠

سعر الدار اشترى بنك مانديري الشرعي الدار إلى العمار بإرسال مبلغ من النقود. بعد شراء بنك مانديري الشرعي الدار دفع العميل ثمن الدار مع الربح إلى بنك مانديري الشرعي نقداً أو تقسيطاً.^{٢٣٧} كما تم تفصيله فيما يلي:



^{٢٣٧} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١٢:٠٤

شرح رسم بياني:

١. قدم العميل طلب التمويل العقاري بعقد المراجعة لشراء الدار
 ٢. بعد قبول البنك الإسلامي طلب ذلك التمويل العقاري الشرعي،
 - اتفق العميل والبنك بعقد المراجعة لشراء الدار المطلوب من العميل.
 ٣. وكل البنك إلى العميل للتفاوض عن سعر الدار مع العمار.
 ٤. بعد اتفاق العميل والعمار عن سعر الدار، اشترى بنك الإسلامي الدار إلى العمار بإرسال مبلغ من النقود إلى العمار.
 ٥. دفع العميل أقساط ثمن الدار إلى البنك الإسلامي شهرياً.
- وكل بنك مانديري الشرعي إلى العميل بعقد الوكالة قبل عقد المراجعة للتفاوض عن سعر الدار لا لشراء الدار. والهدف من استخدام عقد الوكالة في التفاوض عن السعر كي عرف العميل سعر الدار الحقيقي واتفق مع العمار على السعر. بعد اتفاقهما على السعر طلب بنك مانديري الشرعي إلى العمار لفتح الحساب البنكي فيه، لكي يرسل النقود إلى الحساب البنكي للعمار مباشرة ولا يعطي النقود إلى العميل لاجتناب استعمال النقود بغير محله.^{٢٣٨}

ج. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

١. تعريف التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

^{٢٣٨} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويچاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١٤:٠٦

التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي هو التمويل المقدم إلى العميل لامتلاك الدار بعقد المراجعة أو عقد الإجارة بحيث يتم سداد التمويل بالتقسيط و الثمن متفق عند العقد. هذا التمويل يسهل العميل لشراء الدار أو تحسينه أو بناءه أو شراء الشقة للسكن و انتقال التمويل العقاري من البنك التقليدي، وإعادة التمويل.^{٢٣٩} يجوز للعميل أن يطلب التمويل إلى البنك من ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ روبية إلى ٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ روبية، أما العربون هو عشرة من مائة على الأقل من التمويل المطلوب.^{٢٤٠}

٢. شروط التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

فيشترط في العميل أن يكون من الشعب الإندونيسي، الذي بلغ عمره واحدة وعشرين سنة أي أن يكون متزوجاً. أما الوثائق المطلوبة فهي:

- أ) نسخة بطاقة الهوية الزوج والزوجة
- ب) نسخة بطاقة العائلة أو شهادة الزواج
- ج) نسخة بطاقة الضريبة
- د) نسخة تصريح العمل
- هـ) إيصال الراتب في ثلاثة أشهر الأخير
- و) نسخة الحساب البنكي في ثلاثة أشهر الأخير

^{٢٣٩} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت وبيجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:٠٤.

^{٢٤٠} <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13>, diakses pada 8 Maret 2019, pukul 22:11

ن) نسخة شهادة الأرض أو البناء للضمان

٣. إجراءات التمويل العقاري الشرعي بينك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

بداية إجراءات التمويل العقاري الشرعي في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي مثل ما نفذه بنك معاملات الإندونيسي وبنك مانديري الشرعي. تبدأ إجراءات التمويل العقاري الشرعي بينك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو بتقديم العميل طلب التمويل إلى البنك واختبار موظف البنك بمنهج ه ج، ثم جاء موظف البنك إلى بيت العميل. فهذه العملية يلزم أداءها لكل بنوك قبل تقديم التمويل إلى العميل لاجتناب المخاطر بعدم قدرة العميل على سداد التمويل.

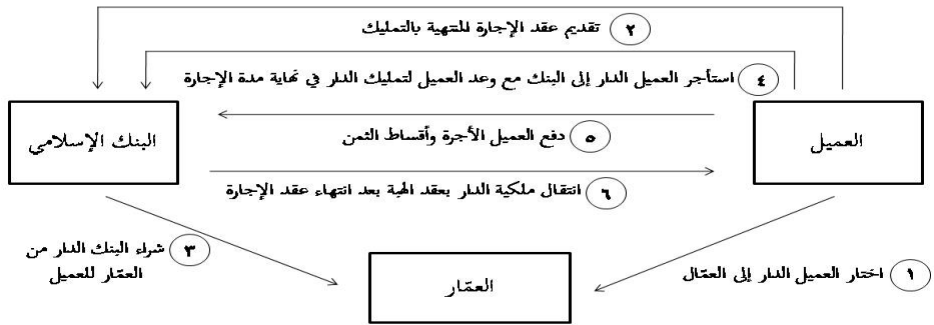
ثم تنفيذ التمويل العقاري الشرعي في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي بثلاث طرق، بعقد المراجعة، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك لشراء الدار الجديد أو القديم، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل.^{٢٤١} قامت الباحثة بالبحث عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك بلا عقد المراجعة لأن هدف الباحثة في اختيار بنك الشعب الإندونيسي الشرعي هو البحث عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك وقد قامت الباحثة بالبحث عن عقد المراجعة في بنك مانديري الشرعي.

^{٢٤١} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٠.

لبنك الشعب الإندونيسي الشرعي طريقتان في تنفيذ التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك. وهما:

الطريقة الأولى: قدم العميل طلب التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك إلى بنك الشعب الإندونيسي الشرعي مع وفاء الشروط المطلوبة من البنك. بعد قبول بنك الشعب الإندونيسي الشرعي طلب هذا التمويل العقاري الشرعي اشترى البنك الدار المطلوب من العميل إلى العمار. ثم استأجر العميل الدار إلى بنك الشعب الإندونيسي الشرعي مع الوعد بتملك محل العقد في نهاية مدة الإجارة. ثم دفع العميل رسوم الإجارة مع أقساط ثمن الدار إلى البنك. إذا سدد العميل رسوم الإجارة مع أقساط ثمن الدار فانتقلت ملكية الدار من البنك إلى العميل بعقد الهبة في نهاية مدة الإجارة.^{٢٤٢} كما يشرح في رسم بياني ما يلي:

^{٢٤٢} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٣.



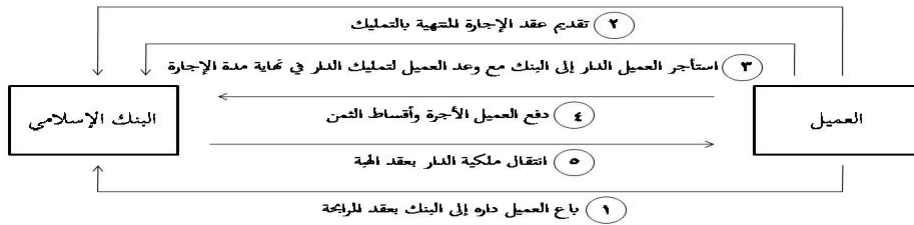
شرح رسم بياني:

١. اختار العميل الدار من العمار
 ٢. قدم العميل طلب التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك إلى البنك الإسلامي مع وفاء الشروط المطلوبة من البنك الإسلامي.
 ٣. بعد قبول البنك الإسلامي التمويل العقاري الشرعي، اشترى البنك الإسلامي الدار المطلوب من العميل إلى العمار.
 ٤. استأجر العميل الدار إلى البنك الإسلامي مع الوعد بتملك الدار في نهاية مدة الإجارة.
 ٥. دفع العميل الأجرة و أقساط ثمن الدار إلى البنك الإسلامي شهريا.
 ٦. انتقلت ملكية الدار من البنك إلى العميل بعد انتهاء مدة الإجارة مع سداد الأجرة وأقساط ثمن الدار بعقد الهبة.
- الطريقة الثانية: عقد الإجارة المنتهية في إعادة التمويل هو التمويل ليسهل العميل الجديد أو القديم لسداد التمويل قبله. هذا التمويل مقدم للعملاء الجديد صاحب الدار ملكا تاما والعميل الذي لم يقدر على سداد التمويل قبله.^{٢٤٣} أكثر اجراءات إعادة التمويل في بنك الشعب الإندونيسي هو إعادة التمويل للعملاء صاحب الدار الذي يحتاج إلى النقود لحاجته كالعمرة أو رأس المال للعمل.^{٢٤٤}

²⁴³ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah, p. 5 dalam <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:31

^{٢٤٤} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو،

يبدأ العقد ببيع العميل داره بعقد المراجعة إلى بنك الشعب الإندونيسي الشرعي لنيل مبلغ من النقود لحاجته المختلفة كالعمرة ورأس المال للعمل. بعد انتقال ملكية الدار من العميل إلى البنك الإندونيسي قدم العميل التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية بالتليك. ثم استأجر العميل الدار مع وعد العميل بتمليك داره مرة أخرى في نهاية مدة الإجارة. ثم دفع العميل رسوم الإجارة مع أقساط ثمن الدار إلى البنك. إذا سدد العميل رسوم الإجارة مع أقساط ثمن الدار فانتقلت ملكية الدار من البنك إلى العميل بعقد الهبة في نهاية مدة الإجارة. فللعميل داره و توفير حاجته.^{٢٤٥} كما يشرح في رسم بياني ما يلي:



شرح رسم بياني:

١. باع العميل داره إلى البنك الإسلامي بعقد المراجعة للحصول على مبلغ من النقود.
٢. بعد انتقال ملكية الدار من العميل إلى البنك الإسلامي، قدم العميل طلب التمويل العقاري الشرعي بعقد الإجارة المنتهية

في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٢
^{٢٤٥} نتيجة الحوار مع السيد محمد أنصاري، قسم التسويق بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ٩:٥٤.

- بالتملك لا ممتلك داره مرة أخرى في نهاية مدة الإجارة.
٣. استأجر العميل الدار إلى البنك الإسلامي مع الوعد بامتلاك الدار في نهاية مدة الإجارة.
٤. دفع العميل الأجرة وأقساط ثمن إجارة الدار إلى البنك الإسلامي شهريا.
٥. انتقلت ملكية الدار من البنك إلى العميل بعد انتهاء مدة الإجارة مع سداد الأجرة وأقساط ثمن الدار بعقد الهبة.

الفصل الثالث. التحليل عن الحيلة في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بينك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

رأت الباحثة حول تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية في ثلاثة أوجه، الأول في كون الجمع بين العقود محل النهي في نص شرعي والثاني كون الجمع بين العقود ذريعة مما هو مشروع إلى ما هو محظور والثالث كون العقدین فأكثر متضادين وضعا، و متناقضين حكما. ورأت الباحثة عن الحيلة في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي في كون الجمع بين العقود يخالف بمقاصد الشارع، من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلا، والباطل حقا.

أ. بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو

جرى التمويل العقاري الشرعي بينك معاملات الإندونيسي

بمعقدين، هما عقد المراجعة و عقد المشاركة المتناقصة.^{٢٤٦} واختار كثير من العملاء عقد المشاركة المتناقصة بنسبة إلى عقد المراجعة، لأن ثمن أقساط الدار بعقد المراجعة أغلى من ثمن أقساط الدار بعقد المشاركة المتناقصة. يجب على العميل في عقد المراجعة دفع جميع أقساط ثمن الدار مع الربح، مهما كان العميل قادراً على دفع جميع أقساط ثمن الدار قبل انتهاء مدة التمويل. أما في عقد المشاركة المتناقصة دفع العميل أقساط ثمن الدار ورسوم الإجارة لكل شهر، إذا قدر العميل على دفع جميع أقساط ثمن الدار قبل انتهاء مدة التمويل فهو لا يجب أن يدفع رسوم الإجارة في الأشهر الباقية. لذلك التمويل العقاري الشرعي بعقد المشاركة المتناقصة أحب عند العميل بنسبة التمويل العقاري الشرعي بعقد المراجعة.^{٢٤٧}

١. أن يكون الجمع بين العقود محل النهي في نص شرعي

تطبيق عقد المشاركة المتناقصة بينك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو بالجمع بين عقد المشاركة وعقد البيع وعقد الإجارة. الجمع بين هذه العقود الثلاثة لا يخالف أي دليل شرعي. والجمع بين هذه العقود لا يدخل في باب النهي عن بيع وسلف والنهي عن بيعتين في بيعة والنهي عن صفقتين في صفقة. الثمن المدفوع من العميل لكل شهر مكتوب في جدول التمويل المتفق بين العميل والبنك^{٢٤٨} حتى لا يسبب إلى غرر الثمن. ولا يشمل هذا العقد الشروط التي

^{٢٤٦} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٣٨

^{٢٤٧} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٤٠

^{٢٤٨} ورقة جدول أقساط ثمن الدار ورسوم الإجارة

لا يقضيها العقد ولا تعود المنفعة إلى أحد العاقدين فقط فهذا لا يسبب إلى فساد العقد.

أسس بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو تطبيق عقد المشاركة المتناقصة على فتوى الهيئة الشرعية والوطنية رقم ٣/٧-DSN MUI/1١/٢٠٠٨ عن المشاركة المتناقصة ورقم ٨/٤٨-DSN-MUI/٢٠٠٠ عن المشاركة.^{٤٩} فتطبيق عقد المشاركة المتناقصة في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو لا يكن في محل منهي عنه شرعا.

٢. أن يكون الجمع بين العقود ذريعة مما هو مشروع إلى ما هو محظور كان عقد المشاركة وعقد البيع وعقد الإجارة في عقد المشاركة المتناقصة حكمه جائز بمفرده والتركيب بين هذه العقود لا تكون وسيلة إلى المحرم كالربا. ولا ينشئ في الجمع بين العقود معنى زائد لأجله وقع النهي الشرعي.^{٥٠} وتطبيق هذه العقود لا في وقت واحد حتى لا يسبب إلى غرر العقد. فتطبيق عقد المشاركة المتناقصة في بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو لا يوسل مما هو مشروع إلى ما هو محظور.

٣. أن يكون العقدان فأكثر متضادين وضعا، ومتناقضين حكما تطبيق عقد المشاركة المتناقصة ببنك معاملات الإندونيسي بعقد المشاركة المتناقصة والإجارة. تشارك البنك والعميل في رأس المال لشراء الدار المطلوب من العميل بعقد المشاركة. ثم استأجر

^{٤٩} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٣٠

^{٥٠} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٢٥٣

العميل الدار إلى البنك بالأجرة المتفق عليهما بعقد الإجارة. الأجرة المدفوع من العميل تكون ربحاً للبنك والعميل حسب النسبة المتفق عليها. أما نسبة البنك يكون ربحاً للبنك ونسبة العميل فيكون مورداً لسداد ثمن حصة البنك. فكلما زادت حصة العميل نقصت حصة البنك بقدر تلك الزيادة ونقصت تبعاً لها نسبة نصيبه في بدل الإجارة. إذا سدد العميل جميع ثمن حصة البنك انتقل ملكية البنك إلى العميل بعقد البيع، فالدار يكون ملكاً تاماً للعميل.^{٢٥١} فتطبيق العقد بهذه الطريقة يوافق فتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٧٣/DSN-MUI/٢٠٠٨ عن المشاركة المتناقصة. عقد المشاركة المتناقصة في هذا البنك من نوع العقود المجتمعة، لأنه جمع بين ثلاثة عقود مختلفة الحكم في عقد واحد على محل واحد في أوقات متفرقة.

ينبغي على البنك والعميل في عقد المشاركة المتناقصة توزيع الربح والخسارة،^{٢٥٢} بل في إجراءاتها كلف البنك جميع التكاليف الناشئة في شراء الدار مثل التأمين والصيانة إلى العميل.^{٢٥٣} فهذه الأجرة تخالف فتوى الهيئة الشرعية الوطنية^{٢٥٤} وسلطة الخدمة المالية^{٢٥٥} والمعايير الشرعية^{٢٥٦}. ذكر في هذه القوانين الثلاثة عدم جواز

^{٢٥١} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين بينك معاملات الإندونيسية فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١١:٠٧

^{٢٥٢} علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام...، ج ٣، ص ٢٦

^{٢٥٣} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسية فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٢٩

²⁵⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, p. 6, dalam <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:28

²⁵⁵ Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah...*, p. 142

^{٢٥٦} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية...، ص ٣٦٢

تكليف أحد الشريكين جميع التكاليف بل لا بد على كل شريك التحمل به، أما التكاليف في نقل ملكية الدار من البنك إلى العميل فيكون عبئا لدى العميل كالمشتري. كلف البنك جميع التكاليف إلى العميل لأنه رأى بأن العميل هو الذي يستفيد الدار وينال المنفعة منه.^{٢٥٧}

طلب البنك إلى العميل إذا أراد أن يؤجر الدار إلى الطرف الثالث فلا بد بإذن البنك.^{٢٥٨} في إجراءاتها قد يؤجر بعض العملاء الدار إلى الطرف الثالث بغير إذن البنك، ولم يكن البنك هذا الشيء مسألة له ما دام العميل قادرا على سداد جميع الأقساط.^{٢٥٩} في الواقع أن نظام الإذن في إجارة الدار إلى الطرف الثالث الذي عينه البنك قد يناسب نظام شركة الملك،^{٢٦٠} ولكن لم يجري البنك على ما عينه.

رأت الباحثة من تحليلات هذه الإجراءات فعقد المشاركة المتناقضة بينك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو من العقود المجتمعة المشروعة، لعدم مخالفته بدليل شرعي ولا يكون وسيلة مما هو مشروع إلى ما هو محظور والعقود فيها لا يتناقض بعضها ببعض. لكن العقد في هذا البنك لم يكن تاما لأن البنك يكلف

^{٢٥٧} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٣٠

^{٢٥٨} نتيجة الحوار مع السيد سوجيونو، مدير بنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ١٤:٣١

^{٢٥٩} نتيجة الحوار مع السيد فضيل وفي، مسؤول تحصيل الدين بينك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٨، الساعة ١٠:٤٧

^{٢٦٠} وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته...، ج ٤، ص ٧٩٤

جميع الخسارة من التكلفة والضمان والصيانة إلى العميل، كذلك البنك لم يجري نظام الاستئذان للعميل في إجارة الدار إلى الطرف الثالث.

وافقت الباحثة ببحث فتح الله أسني و جاسني سولونغ أن الحيلة الموجودة في عقد المشاركة المتناقصة من الحيلة الجائزة،^{٢٦١} لأنه لا يخالف الأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلاً، والباطل حقا وفيه مصلحة لمساعدة العميل وتسهيله في توفير حاجة ضروريتهم يعني امتلاك الدار بطريقة المشاركة. وافقت الباحثة بهذا البحث الذي كتبه محمد رضوان وشهر الدين^{٢٦٢} بأن عقد المشاركة المتناقصة أنسبه استخداما للتمويل العقاري الشرعي بالنسبة عقد المراجعة.

ب. بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو

استخدم بنك مانديري الشرعي في تقديم التمويل العقاري الشرعي عقد المراجعة المسبوق بعقد الوكالة أو نسميه عقد المراجعة بالوكالة.^{٢٦٣} وفقا بقول مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو سيد غاني أنه قال إن اختيار عقد المراجعة مؤسسا على حقيقة هذا التمويل هي شراء الدار الجديد أو القديم. لذلك أنه يعتقد أن استخدام غير عقد

²⁶¹ Fathullah Asni dan Jasni Sulong, "Syariah Analysis on Hybrid Contracts and Its Applications in Islamic Housing Financing in Malaysia" ..., p. 1461

²⁶² M. Ridwan dan Syahrudin, "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah", *Jurnal Tsaqafah*, Vol. 9, No. 1, April 2013, p. 111

^{٢٦٣} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١١:٤٨

المراجعة لا يناسب بحقيقة التمويل العقاري الشرعي.^{٢٦٤}

١. أن يكون الجمع بين العقود محل النهي في نص شرعي
الجمع بين عقد المراجعة وعقد الوكالة لا يخالف أي دليل شرعي. والجمع بينهما لا يدخل في نهى عن بيع وسلف ونهى بيعتين في بيعة ونهى صفقتين في صفقة. السبب في نهى بيعتين في بيعة هو الغرر الناشئ عن الجهل بمقدار الثمن ولكن في تنفيذ عقد المراجعة بالوكالة ببنك مانديري الشرعي، كان العميل والبنك قد عيّن طريقة الدفع بين النقد أو التقسيط فلا يوجد ثمنان في عقد واحد ولا يسبب إلى الغرر. أسس بنك مانديري الشرعي تنفيذ عقد المراجعة بالوكالة بفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٤-DSN-MUI/٢٠٠٠ عن المراجعة. ذكر في هذا الفتوى رقم ٩، أن البنك إذا أراد أن يشتري السلعة إلى الطرف الثالث فيوكل إلى العميل، ويتم عقد المراجعة بعد امتلاك البنك السلعة. هذا الفتوى يسمح وجود عقد الوكالة لشراء السلعة قبل عقد المراجعة. فتطبيق عقد المراجعة بالوكالة في بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو لا يقع في محل النهي في نص شرعي.^{٢٦٥}

٢. أن يكون الجمع بين العقود ذريعة بما هو مشروع إلى ما هو محظور
أن الجمع بين عقد المراجعة وعقد الوكالة كثيرا ما يسبب

^{٢٦٤} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١١:٥٣

²⁶⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, p. 4, dalam <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:35

إلى الاحتيال و إساءة استعمال الأموال،^{٢٦٦} إذا تم استخدام عقد الوكالة لشراء السلعة مع تحويل الأموال من البنك إلى العميل. هذا الاحتيال يسبب إلى حظر عقد المراجعة بالوكالة. لاجتناب هذا الاحتيال استخدم بنك مانديري الشرعي عقد الوكالة لتفاوض سعر السلعة لا لشرائها. وطلب بنك إلى العمّار فتح الحساب البنكي في بنك مانديري الشرعي حتى يتم نقل الأموال إلى حسابه مباشرة من غير نقلها إلى الحساب البنكي للعميل.^{٢٦٧} فتنفيذ عقد المراجعة بالوكالة في بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو لا يوسل مما هو مشروع إلى ما هو محظور.

٣. أن يكون العقدان فأكثر متضادين وضعاً، و متناقضين حكماً
عقد الوكالة لا يدخل في العقود الستة التي لا تجوز جمعها بعقد البيع أو المراجعة عند الفقهاء. عقد الوكالة هو عقد زائد يجوز جمعه بعقد آخر وتكييفه.^{٢٦٨} وفي إجراءاته ببنك مانديري الشرعي ينفصل بين تطبيق عقد الوكالة وعقد المراجعة لأن يتم تطبيق عقد الوكالة قبل تطبيق عقد المراجعة. فعقد المراجعة بالوكالة هو نوع من العقود المجتمعة، لأنه جمع بين عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد على محل واحد في وقتين.

²⁶⁶ Mufti Afif dan Richa Angkita Mulyawisdawati, "Celah Riba pada Perbankan Syariah serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi", *Jurnal Cakrawala*, Vol. XI, No. 1, 2016, p. 11

^{٢٦٧} نتيجة الحوار مع السيد محمد غاني ويجاكسونو، مدير بنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ١٢:٠٤

²⁶⁸ Abdulahanaa, *Kaedah-Kaedah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract)*, Cet-I, (Tanpa Kota: Pustaka Nurul Ilmi, 2014), p. 120

رأت الباحثة من تحليلات هذه الإجراءات فعقد المراجعة بالوكالة المستخدم بينك مانديري الشرعي من العقود المجتمعة المشروعة، لعدم مخالفته بدليل شرعي و لا يكون وسيلة مما هو مشروع إلى ما هو محظور والعقود فيه لا يتناقض بعضهم ببعض. والحيلة الموجودة فيه من الحيلة الجائزة لأنه لا يخالف بالأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلا، والباطل حقا وفيه المصلحة لتسهيل وتساعد العملاء في توفير حاجة ضرورتهم يعني امتلاك الدار بالتقسيط.

ج. بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو

تطبيق التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي بعقد المراجعة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك لشراء الدار وعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل.^{٢٦٩} اختار بنك الشعب الإندونيسي عقد الإجارة المنتهية بالتملك لأن هذا العقد يسهل العميل لتوفير حاجاته بطريقة إجارة الدار وتمليكه في نهاية مدة العقد. من بين ثلاثة عقود الذي نفذه بنك الشعب الإندونيسي فعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل أكثر طلبا من العميل.^{٢٧٠}

١. أن يكون الجمع بين العقود محل النهي في نص شرعي
تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بنك الشعب

^{٢٦٩} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٠.

^{٢٧٠} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:٠٦.

الإندونيسي بالجمع بين عقد الإجارة مع الوعد بالهبة.^{٢٧١} الجمع بين عقد الإجارة مع الوعد بالهبة لا يخالف أي دليل شرعي. والجمع بينهما لا يدخل في باب النهي عن بيع و سلف و بيعتين في بيعة و صفقتين في صفقة. لا يوجد ثمنين في هذا العقد لأن الثمن المدفوع من العميل كل شهر هو رسوم الإجارة فلا يسبب إلى غرر الثمن. ولا يشمل هذا العقد بالشروط التي لا يقضيها العقد و لا تعود المنفعة لأحد العاقدين فقط فهذا لا يسبب إلى فساد العقد. أسس بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو تنفيذ عقد الإجارة المنتهية بالتملك بفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم DSN-٢٧/٣ MUI/٢٠٠٢ عن الإجارة المنتهية بالتملك. أما تنفيذ عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل مؤسس بفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٨٢/DSN-MUI/9/٢٠١٣ عن إعادة التمويل وفتوى رقم ٦/DSN-MUI/1/٢٠٠٨ عن عقد بيع و الاستئجار.^{٢٧٢} فتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو لا يقع في محل النهي في نص شرعي.

٢. أن يكون الجمع بين العقود ذريعة مما هو مشروع إلى ما هو محظور كان عقد الإجارة و عقد الهبة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك حكمه جائز بمفرده والتركيب بينهما لا تكون وسيلة إلى المحرم كالربا، كذلك عقد المراجعة وعقد الإجارة وعقد الهبة في

^{٢٧١} نتيجة الحوار مع السيد محمد أنصاري، قسم التسويق بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٨، الساعة ٩:٥٦.

^{٢٧٢} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت و بجاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:٢٨.

عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل.^{٢٧٣} ولا ينشئ في الجمع بين العقود معنى زائد لأجله وقع النهي الشرعي. فتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو لا يوصل مما هو مشروع إلى ما هو محذور.

٣. أن يكون العقدان فأكثر متضادين وضعاً، ومتناقضين حكماً
عقد الإجارة مع وعد بالهبة يوافق المعايير الشرعية^{٢٧٤} وفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٢٧/DSN-MUI/٢٠٠٢ عن الإجارة المنتهية بالتملك^{٢٧٥}، ذكر فيهما أن من طرق تملك العين المستأجرة هو الوعد بالهبة. ولكن عند سليمان بن صالح الخميس أن الجمع بين عقد الإجارة وعقد الهبة لا يسلم لأن عقد الهبة هي عقد التبرع لا يحتاج إلى العوض بل في تنفيذ عقد الإجارة المنتهية بالتملك دفع العميل العوض على شكل أقساط الثمن لكل شهر.^{٢٧٦} ثم قرر الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي أن عقد الهبة في الموعود بها ليست هبة محضة، بل هي من قبيل هبة الثواب، وذلك لأجل الزيادة المدفوعة على الأقساط الإيجارية، هبة الثواب حكمها حكم البيع إلا أنها تفارقه من جانب تحديد العوض ومقداره. تحديد العوض راجع إلى قيمة الموهوب أو إلى رضى الواهب.^{٢٧٧} وافقت الباحثة ما أجراه

^{٢٧٣} علي أحمد السالوس، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة...، ص ٦٠٨

^{٢٧٤} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية...، ص ٢٥٣

^{٢٧٥} Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, p. 3, dalam <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:37

^{٢٧٦} عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة...، ص ٢١١

^{٢٧٧} نفس المرجع، ص ٢١٨

بنك الشعب الإندونيسي الشرعي لأن هذه الإجراءة توافق بالمعايير الشرعية وفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٢٧/DSN-MUI/٢٠٠٢ عن الإجارة المنتهية بالتملك و الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي حيث يقول أن عقد الهبة في الموعود بها ليست هبة محضة بل هي من نوع هبة الثواب ويجوز جمعه بعقد الإجارة.

الوعد بالهبة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بنك الشعب الإندونيسي هو وعد ملزم، يلزم على الطرفين وفاءه.^{٢٧٨} وهذا يخالف ما قرره فتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٢٧/DSN-MUI/٢٠٠٢ عن الإجارة المنتهية بالتملك في القرار الثاني الرقم الثاني «أن الوعد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك غير ملزم، إذا أراد وفاءه فيلزم انتقال الملكية بعد انتهاء مدة الإجارة».^{٢٧٩} وافقت الباحثة بما أجرى بنك الشعب الإندونيسي الشرعي بوجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء. وجوب الوفاء بالوعد في هذا العقد لمصلحة الطرفين ولاجتناب عن الخسارة الظاهرة بسبب عدام وفاءه. فالجمع بين عقد الإجارة مع الوعد بالهبة هو من أنواع العقود المجتمعة، لأنه جمع بين عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد على محل واحد في وقتين.

تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل ببنك الشعب الإندونيسي هو عقد مركب من عقد المراجعة وعقد الإجارة وعقد الهبة، فهذا التطبيق كتطبيق بيع الاستغلال. بيع الإستغلال^{٢٨٠}

^{٢٧٨} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويغاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:١٠.

²⁷⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002..., p. 3

^{٢٨٠} بيع الاستغلال: في اللغة: طلب الغلة إذ السين والتاء للطلب. والغلة: كل ما يحصل من

هو بيع الوفاء الذي يشترط فيه استئجار البائع المبيع من المشتري^{٢٨١} فهو عقد مركب من البيع بالوفاء والإجارة معا.^{٢٨٢} عند ابن عابدين إن صدرت الإجارة بعد قبض المشتري المبيع وفاء ولو للبناء وحده فهي صحيحة، والأجرة لازمة للبائع طول مدة الإجارة.^{٢٨٣} كما قرر فتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٨٩/DSN-MUI/٢٠١٣ عن إعادة التمويل أن حكم إعادة التمويل جائز بعقد المشاركة المتناقصة وعقد البيع و الاستئجار وعقد البيع والمشاركة المتناقصة. و في إجراءات إعادة التمويل بعقد البيع والاستئجار ينبغي أن يستند على جميع الأركان والشروط في فتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ١١/DSN-MUI/٢٠٠٨ عن البيع والاستئجار.^{٢٨٤} فعند الباحثة تطبيق عقد الإجارة في إعادة التمويل جائزا مؤسسا بقول ابن قدامة وفتوى الهيئة الشرعية الوطنية وتطبيق عقد المراجعة منفصل بتطبيق عقد الإجارة والهبة. فهذا العقد كذلك من نوع العقود المجتمعة، لأنه جمع بين ثلاثة عقود مختلفة الحكم في عقد واحد على محل واحد في أوقات متفرقة.

تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل بينك الشعب الإندونيسي لا يخالف الأحكام الشرعية ولكن البنك في تطبيق هذين العقدين

نحو ريع أرض أو كرائها أو من أجرة غلام. انظر: محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية...، ج ١، ص ٤٠٤

^{٢٨١} علي حيدر، درر الحكم شرح مجلة الأحكام...، ص ١١٢

^{٢٨٢} نفس المرجع، ص ٦١٧

^{٢٨٣} محمد أمين بن عمر عابدين، رد المحتار على الدر المختار...، ج ٧، ص ٥٤٩

لا يعمل بواجبه كالمؤجر وهو التكفل بتبعات هلاك وتلف العين المؤجرة ومسؤول على الصيانة والضمان العين المؤجرة، بل العميل كالمستأجر مكلف بجميع التكاليف من الضمان والصيانة.^{٢٨٥} والبنك لا يعمل واجبه لأن العميل عند البنك هو الذي ينال المنفعة من الدار وأصبح هو صاحب الدار في آخر مدة الإجارة فهو مسؤول على الصيانة والضمان. وهذه العملية لا يوافق بفتوى الهيئة الشرعية الوطنية رقم ٢٠٠٠/DSN-MUI/٩ عن الإجارة. ذكر في هذا الفتوى أن من واجب البنك التكفل بجميع التكاليف لصيانة محل العقد.^{٢٨٦} إذا كلف البنك جميع التكاليف من الضمان والصيانة إلى العميل فهذا ليس من آثار عقد الإجارة بل من آثار عقد البيع.

رأت الباحثة من تحليلات هذه الإجراءات فعقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل المستخدم ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو من العقود المجتمعة المشروعة لعدم مخالفته بدليل شرعي ولا يكون ذريعة مما هو مشروع إلى ما هو محذور والعقود فيها لا يتناقض بعضهم ببعض. ولكن العقد في هذا البنك لم يكن تاما لعدم قيام البنك بواجبه كالمؤجر في التكفل بجميع التكاليف من الضمان والصيانة.

^{٢٨٥} نتيجة الحوار مع السيد جاتوت ويغاناركو، مدير بنك الشعب الإندونيسي فرع فونوروكو، في التاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩، الساعة ٨:٢٧.

^{٢٨٦} Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah, p. 4, dalam <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22: 40

وافقت الباحثة ببحث فتح الله أسني و جاسني سولوغ أن الحيلة الموجودة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك من الحيلة الجائزة،²⁸⁷ لأنه لا يخالف بالأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلا، والباطل حقا وفيه المصلحة لتسهيل وتساعد العملاء في توفير حاجة ضرورتهم يعني امتلاك الدار بطريقة الإجارة وفي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل قدر العميل على توفير حاجته مع بقاء ملكية الدار في آخر مدة الإجارة.

بعد أن حللت الباحثة عن تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي الشرعي وبنك مانديري الشرعي وبنك الشعب الإندونيسي الشرعي، تظاهر أن العقود المستخدمة في هذا التمويل لا يحتوي على الحيلة المحرمة. الحيلة في عقد المشاركة المتناقضة وعقد المراجعة بالوكالة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك من الحيلة الجائزة لعدم مخالفته بالأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلا، والباطل حقا وفيه مصلحة لمساعدة العميل وتسهيله في توفير حاجة ضرورتهم يعني امتلاك الدار. فلا توافق الباحثة بما رآته عزة مرضية بأن التمويل العقاري الشرعي باستخدام عقد المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك يعتبر منتجا معارضا يحتوي على الحيلة المحرمة. استخدام العقود المختلفة في التمويل العقاري يدل على أن تطبيق التمويل الاستهلاكي لا يختصر في عقد المراجعة بل بعقد المشاركة المتناقضة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

²⁸⁷ Fathullah Asni dan Jasni Sulong, "Syariah Analysis on Hybrid Contracts and Its Applications in Islamic Housing Financing in Malaysia" ..., p. 1461

الباب الخامس

الخاتمة

أ. نتائج البحث

١. تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية يستخدم ثلاثة عقود مختلفة:

أ) عملية العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك معاملات الإندونيسي فرع فونوروكو تستخدم عقد المراجعة وعقد المشاركة المتناقصة، وعقد المشاركة المتناقصة أكثر استخداما بالنسبة لعقد المراجعة. عقد المشاركة المتناقصة هو عقد مركب بين عقد المشاركة وعقد البيع وعقد الإجارة.

ب) كما سبق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك مانديري الشرعي فرع فونوروكو تستخدم عقد المراجعة بالوكالة وهو عقد مركب بين عقد المراجعة وعقد الوكالة.

ج) كما سبق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي ببنك الشعب الإندونيسي الشرعي فرع فونوروكو تستخدم عقد المراجعة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إعادة التمويل هو أكثر استخداما بالنسبة للعقدين الآخرين. عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد مركب بين عقد الإجارة والوعد بالهبة أما عقد الإجارة المنتهية بالتملك في

إعادة التمويل هو عقد مركب بين عقد المراجعة وعقد الإجارة والوعد بالهبة.

٢. الحيلة في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية:

أ) عملية عقد المشاركة المتناقصة بينك المعاملات الإندونيسي لا تحتوي الحيلة المحرمة لعدم مخالفته بالأدلة والأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلاً، والباطل حقا وفيه مصلحة للعميل والبنك. بل تطبيق عقد المشاركة المتناقصة لم يكن صالحا تاما لأن البنك يكلف جميع الخسارة من التكاليف إلى العميل ولم يجري نظام الاستئذان للعميل في إجارة الدار إلى الطرف الثالث.

ب) عملية عقد المراجعة بالوكالة بينك مانديري الشرعي لا تحتوي الحيلة المحرمة، لعدم وجود تحويل الأموال من البنك إلى العميل حتى لا يؤدي ذلك إلى إساءة استخدام الأموال.

ج) عملية عقد الإجارة المنتهية بالتملك بينك الشعب الإندونيسي الشرعي لا تحتوي الحيلة المحرمة لعدم مخالفته بالأدلة والأحكام الشرعية من إسقاط واجب، أو تحليل محرم، أو قلب الحق باطلاً، والباطل حقا وفيه مصلحة للعميل والبنك. بل عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الشعب الإندونيسي الشرعي لم يكن صالحا تاما لأن البنك لم يعمل واجباته كالمؤجر وهي تكفل جميع التكاليف من الضمان والصيانة.

ب. توصيات البحث

بقدر ما حصلت عليه الباحثة من كتابة البحث، فاقترحت الباحثة فيما يلي:

(أ) للبنوك الإسلامية لتتعمل العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي مطابقة بالأحكام الشرعية ويوافي جميع واجبات البنك كالشريك في عقد المشاركة المتناقصة وكالمؤجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك. وأن تفهم العميل فهما جيدا عن كيفية تنفيذ عقد المشاركة المتناقصة و عقد المراجعة بالوكالة وعقد الإجارة المنتهية بالتملك حتى نفذ أو أطاع العميل نظام العقد.

(ب) وللهيئة الشرعية الوطنية أن تفهم جميع البنوك الإسلامية والمجتمع عن الفتوى المقرر عن كيفية العمل بالعقود المشروعة حتى لا توجد الاختلافات في تنفيذ العقد المؤسس على فتوى الهيئة الشرعية الوطنية.

ج. الخاتمة

الحمد لله الذي أهدى وأعان الباحثة على إتمام هذا البحث البسيط المتواضع البعيد من الكمال في تطبيق العقود المركبة في التمويل العقاري الشرعي بالبنوك الإسلامية. ولقد حاولت الباحثة بجميع كفاءتها وجهدها ولم تر فيها سبيلا للوصول إلى حد الكمال والمستوى العلمي عند أهل العلم والنظر وإنما مجرد بحث بسيط متواضع تكثر فيها النقائص، لأن الكمال الحقيقي لله وحده. وترجو الباحثة من القراء الإصلاح المكمل إلى ما هو أحسن وأكمل مما وصلت إليه الباحثة الآن.

وأخيرا تسأل الباحثة إلى الله تعالى القدير عسى أن ينفع هذا
البحث لباحثة و قارئة ومن عاونه في إعدادة، والله المستعان والهادي
إلى الصراط المستقيم، حسبنا الله ونعم الوكيل نعم المولى نعم النصير، ولا
حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم، والصلاة والسلام على سيدنا محمد و
على آله صحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين.

مصادر و مراجع البحث

اللغة العربية

القرآن الكريم

• كتب

أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري. ١٩٩٤، الحاوي الكبير، بيروت: دار الكتب العلمية.

أبي محمد بن أحمد بن محمد عبد الله بن قدامة. ١٩٩٧، المغني، الطبعة الثالثة، الرياض: دار عالم الكتب.

_____. ١٩٩٧، الكافي، رياض: دار هجر.

أحمد ابن حنبل. ١٩٩٥، مسند الإمام أحمد ابن حنبل، الطبعة الأولى، بيروت: مؤسسة الرسالة.

أحمد شتاء، علي أبو الفتح. ١٤٢٤، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي، جدة: البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.

أحمد، أبي العباس بن إدريس المصري المالكي. ٢٠٠٣، الفروق للإمام القرافي، الطبعة الأولى، بيروت: مؤسسة الرسالة.

الأشقر، حمد سليمان عبد الله. ١٩٩٨، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، العبدلي: دار النفائس.

إمام العلامة ابن منظور. ١٩٩٩، لسان العرب، الطبعة الثانية، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

إمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي. ١٩٧٤، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، بيروت: دار الكتاب العربي.

أمين، محمد بن عمر عابدين. ٢٠٠٣، رد المحتار على الدر المختار، الرياض: دار عالم الكتب.

أيوب، أبي اليقاع بن موسى الحسيني الكفوي. ١٩٩٨، الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، الطبعة الثانية، بيروت: مؤسسة الرسالة.

أيوب، حسن. ٢٠٠٣، فقه المعاملات المالية في الإسلام، الطبعة الأولى، القاهرة: دار السلام.

برهان الدين إبراهيم، أبي إسحاق بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح الحنبلي. ١٩٩٧، المبدع شرح المقنع، الطبعة الأولى، بيروت: دار الكتب العلمية.

تقي الدين ابن تيمية. ١٩٨٧، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، بيروت: دار الكتب العلمية.

التهانوي، محمد علي. ١٩٩٦، موسوعة كشف اصطلاحات الفنون والعلوم، الطبعة الأولى، بيروت: مكتبة ناشرون.

الجوزية، ابن قيم. ٢٠٠٠، جامع الفقه، الطبعة الأولى، دم: دار الوفاء.

حماد، نزيه كمال. ٢٠٠١، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، الطبعة الأولى، دمشق: دار القلم.

_____. ٢٠٠٨، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، الطبعة الأولى، دمشق: دار القلم.

داغي، علي محيي الدين علي القره. د.س، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، الدوحة: دار البشائر الإسلامية.

الدسوقي، محمد عرفه. د.س، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، القاهرة: دار إحياء الكتب العربية.

دويدري، رجاء وحيد. ٢٠٠٨، البحث العلمي أساسيته النظرية وممارساته العملية، دمشق: دار الفكر.

الزحيلي، وهبة. ١٩٨٥، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، دمشق: دار الفكر.

_____. ٢٠٠٢، المعاملات المالية المعاصرة، دمشق: دار الفكر.

زيد، محمد عبد العزيز حسن. ١٩٩٦، الإجارة بين الفقهي الإسلامي والتطبيق المعاصر، الطبعة الأولى، القاهرة: المعهد العالمي للفكر الإسلامي.

السالوس، علي أحمد. ٢٠٠٢، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي، الدوحة: دار الثقافة.

سانو، قطب مصطفى. ٢٠٠٠، معجم مصطلحات أصول الفقه، الطبعة الأولى، دمشق: دار الفكر.

سلطان بن إبراهيم بن سلطان الهاشمي. ٢٠٠٢، أحكام تصرفات الوكيل في عقود المعاوضات المالية، الطبعة الأولى، دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث.

سليمان، إمام أبي داود بن الأشعث الأزدي السجستاني. ٢٠٠٤، كتاب السنن سنن أبي داود، الطبعة الثانية، بيروت: مؤسسة الريان.

الشرباصي، أحمد. ١٩٨١، المعجم الاقتصادي الإسلامي، بيروت: دار الجيل.

صديق، أبي الطيب بن حسن بن علي الحسيني القنوجي البخاري. د.س، الروضة الندية شرح الدرر البهية، بيروت: دار الجيل.

الطريقي، عبد الله بن عبد المحسن. ٢٠٠٩، الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ

وأهداف، الطبعة الحادية عشرة، الرياض: مؤسسة الجريسي للتوزيع والإعلان.

عبد الرحمن، محمد بن عبد الرحيم المبار كفوري. د.س، تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذى، دمشق: دار الفكر.

عبد الله الأشقر، محمد سليمان. ١٩٩٨، المجلد فى الفقه الحنبلى، الطبعة الأولى، دمشق: دار القلم.

عبد الله بن محمد بن عبد الله العمرانى. ٢٠١٠، العقود المالية المركبة، الطبعة الثانية، الرياض: دار كنوز إشبلىا.

العلامه، إمام ابن منظور. ١٩٩٩، لسان العرب، الطبعة الثانية، بيروت: دار إحياء التراث العربى.

على بن محمد بن على الشريف الجرجانى الحنفى. د.س، معجم التعريفات، القاهرة: دار الفضيلة.

على، أبى محمد بن أحمد بن سعيد بن حزم. ١٣٤٧هـ، المحلّ، قاهرة: مطبعة النهضة بشارع عبد العزيز بمصر.

عمارة، محمد. ١٩٩٣، قاموس المصطلحات الاقتصادية فى الحضارة الإسلامية، الطبعة الأولى، بيروت: دار الشروق.

الغريانى، الصادق عبد الرحمن. ٢٠٠٢، الفقه المالكى وأدلته، الطبعة الأولى، بيروت: مؤسسة الريان.

الفقى، محمد على عثمان. ١٩٨٦، فقه المعاملات دراسة مقارنة، الرياض: دار المريخ.

الكبّى، سعد الدين محمد. ٢٠٠٢، المعاملات المالية المعاصرة فى ضوء الإسلام، الطبعة الأولى، بيروت: المكتب الإسلامى.

- محمد بن علي بن محمد الشوكاني. ٢، ١٣، نيل الأوطار، د.م: بيت الأفكار.
- محمد، أبي الوليد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي. ١٩٨٢، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الطبعة السادسة، بيروت: دار المعرفة.
- محمد، أبي جعفر بن جرير الطبري. ٢٠٠١، تفسير الطبري جامع البيان عن تأويل آي القرآن، الطبعة الأولى، جيزة، دار هجرة.
- محمد، أبي عيسى بن عيسى الترمذي. ١٩٩٦، الجامع الكبير، الطبعة الأولى، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- المصري، رفيق يونس. ٢٠٠٥، فقه المعاملات المالية، الطبعة الأولى، دمشق: دار القلم.
- المطيعي، محمد نجيب. د.س، كتاب المجموع شرح المذهب للشيرازي، جدة: مكتبة الإرشاد.
- المعارفي، أبي بكر بن العربي. ١٩٩٢، كتاب القبس في شرح موطأ مالك بن أنس، الطبعة الأولى، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- معلوف، لوس. د.س، المنجد في اللغة والأعلام، بيروت: دار المشرق.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ٢٠١٧، المعايير الشرعية، المنامة: مكتبة الملك فهد الوطنية.
- واصل، نصر فريد محمد. ١٩٩٨، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، الطبعة الخامسة، القاهرة: المكتبة التوفيقية.
- وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية. ١٩٨٣، الموسوعة الفقهية، الطبعة الثانية، الكويت: طباعة ذات السلاسل.
- يوسف بن عبد الله الشيبلي. ١٤٢٤هـ-٢٠٠٢م، الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، الرياض: جامعة الإمام محمد بن سعود

الإسلامية.

إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي الشاطبي. د.س، الموافقات في أصول الشريعة، الموسكي: مطبعة المكتبة التجارية.

الخلوفي، عيسى محمد عبد الغني. ٢٠١٥، الحيل الفقهية وعلاقتها بأعمال المصرفية الإسلامية (دراسة فقهية تطبيقية في ضوء المقاصد الشرعية)، الطبعة الأولى، الرياض: دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع.

أبي عبد الله بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي البخاري، ٢٠٠٦، صحيح البخاري، الطبعة الثانية، الرياض: مكتبة الرشد.

علي، أبي الحسن بن خلف بن عبد الملك. د.س، شرح صحيح البخاري لابن بطلال، الرياض: مكتبة الرشد.

رياض بن راشد عبد الله آل رشود، ٢٠١٣، التورق المصرفي، الطبعة الأولى، قطر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بتمويل الإدارة العامة للأوقاف.

• بحوث

الحاج محمد، محمد يوسف عارف. ٢٠٠٣، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، رسالة الماجستير، فلسطين، كلية الدراسات العليا في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية في نابلس.

خلفاوي، محمد الأمين. ٢٠١٧، التمويل العقاري في البنوك التجارية، رسالة الماجستير، ورقلة، جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

قحف، منذر. ١٤٢٥ هـ، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، بحث تحليلي رقم

١٣، البنك الإسلامي للتنمية، جدة.

المغربي، عبد الحميد عبد الفتاح. ١٤٢٥هـ، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية. بحث رقم ٦٦، البنك الإسلامي للتنمية، جدة.
نحوى، عبيد ودرار هنده. ٢٠١٦، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، رسالة الماجستير، تبسة، جامعة العربي التبسي، كلية العلوم الاقتصادية.

حمادة حسن محمد حسن، ٢٠٠٦، من أول الفصل الثامن عشر من كتاب الحيل (في الإجازات) إلى آخر الفصل الثامن والعشرون (الحيل في الحجر) من كتاب المحيط البرهاني في الفقه النعماني، للعلامة برهان الدين محمود المرغيناني الحنفي، المتوفى سنة ٦١٦، رسالة الماجستير، القاهرة، جامعة الأزهار، كلية الشريعة والقانون بأسبوط، قسم فقه العام.

• مجالات ودوريات ومنشورات

حماد، نزيه كمال. المشاركة المتناقضة وأحكامها في ضوء ضوابط العقود المستجدة. مجلة المجمع الفقهي الإسلامي. السنة الثالثة عشرة-العدد الخامس عشر.

_____. رجب ١٤٢٦هـ، المواطأة على إجراء العقود المتعددة في صفقة واحدة، مجلة العدل، العدد ٢٧.

لعمارة، جمال. التاريخ ٥ و ٦ مايو ٢٠١٤، المنتجات المالية كتطبيقات للعقود في الصناعة المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية.

محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي. محرم ١٤٢٢هـ، الإجارة المنتهية بالتمليك
دراسة فقهية مقارنة، العدل، العدد الثالث عشر.
محمد بن علي القري. ١٩٩٧، العقود المستجدة: ضوابطها ونماذج منها، مجلة
المجمع الفقهي، جدة، العدد العاشر، الجزء الثاني.
يوسف بن عبد الله الشبيلي. ١٤٢٦هـ، مقدمة في المعاملات المالية وبعض
التطبيقات المعاصرة، بحث مقدم للدورة أقيمت في حفر الباطن.

اللغة الإندونيسية

• كتب

- Abdulahanaa. 2014, *Kaedah-Kaedah Keabsahan Multi Akad (Hybrid Contract)*, Cet-I, Tanpa Kota: Pustaka Nurul Ilmi.
- Abdullah, Boedi dan Beni Ahmad Saebani. 2014, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*, Cet-I, Bandung: Pustaka Setia.
- Alwasilah, Chaedar. 2009. *Pokoknya Kualitatif Dasar-dasar Merancang dan Melakukan Penelitian Kualitatif*, Cet-V, Jakarta: Pustaka Jaya.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Cet-I, Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto, Suharsimi. 1985, *Prosedur Penelitian Ilmiah: Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta : PT. Bina Aksara.
- Ismail. 2011, *Perbankan Syariah*, Cet-I, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kaelan. 2012, *Metode Penelitian Kualitatif Interdisipliner*, Yogyakarta: Paradigma.
- Karim, Adiwarman A. 2016, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet-11, Depok: Rajagrafindo Persada.
- Muhadjir, Noeng. 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet-I, Yogyakarta: Rake Sarasin.

- Mungin, Burhan. 2015. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Cet-II. Jakarta: Prenada Media.
- Ratna, Nyoman Kutha. 2010, *Metodologi Penelitian Kajian Budaya dan Ilmu Sosial Humaniora pada Umumnya*, Cet-I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah. 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet-IV, Bandung: Alfabeta.
- Soemitra, Andri. 2017, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Cet-VII, Jakarta: Kencana.
- Sugiyono. 2014, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- 2015 ._____, *Cara Mudah Menyusun: Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Cet-3, Bandung: Alfabeta.
- 2016 ._____, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta.
- Tanjung, Hendri dan Abrišta Dwi. 2013, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Jakarta : Gramata Publishing.
- Teguh, Muhammad. 2005, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- **بحوث**
- Afif, Mufti dan Richa Angkita Mulyawisdawati. 2016, “Celah Riba pada Perbankan Syariah serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi”, *Jurnal Cakrawala*, Vol. XI, No. 1.
- Afrida, Yenti. Juli-Desember 2016, “Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah”, *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 1, No. 2.
- Aryanti, Yosi. Juli-Desember 2016, “Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) di Perbankan Syariah Perspektif Fiqh Muamalah”, *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Vol. 15, No. 2.
- Asni, Fathullah dan Jasni Sulong. September 2018, “Syariah Analysis on Hybrid Contracts and Its Applications in Islamic Housing Financing in Malaysia”, *The Turkish Online Journal of Design, Art and Communication-TOJDAC*, Special Edition.

- Atmaja, Fajar Fandi. 2018, "Hybrid Contract and Commercial Interests; An Analysis of al-Qardh as Basic Contract in Fatwa DSN MUI Indonesia", *Arabian Journal of Business and Management Review (Kuwait Chapter)*, Vol. 7, No. 1.
- Cahyono, Bayu Ilham et-al. Agustus 2015, "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 25, No. 1.
- Firmansyah, Muhammad. 2016, "Implementation of Contract Hybrid Concept in Multi Services Products (Aplication of the Warranty Bank Products/ Kafalah in Syariah Banks)", *International Journal of Nusantara Islam*, Vol. 4, No. 2.
- Fuaidi, Isyrokhdan dan Muhammad Kholiluzzair. Oktober 2016, "Membangun Konsep Hybrid Contract Untuk Pengembangan Produk Multi Faced Perbankan Syariah", *JIE Jurnal Islamic Review*, Vol. 5, No. 2.
- Harahap, Raja Sakti Putra. Agustus 2016, "Hukum Multi Aqad dalam Transaksi Syariah", *Jurnal al-Qasd*, Vol. 1, No. 1.
- Haris, Helmi. Juli 2007, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1.
- Harun. Mei 2013, "Multi Akad Muamalah dalam Aplikasi Syariah Card (Kartu Kredit Syariah): Pendekatan Hukum Muamalat", *SUHUF*, Vol. 25, No. 1.
- Harun. Mei 2017, "Multi Akad Muamalah dalam Pasar Uang dan Modal Syari'ah", *SUHUF*, Vol. 29, No. 1.
- Hayati, Naila. 2015, "Pemilihan Metode yang Tepat dalam Penelitian (Metode Kuantitatif dan Metode Kualitatif)", *Jurnal Tarbiyah al-Awlad*, Vol. IV, No. 1.
- Heykal, Mohamad. November 2014, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", *BINUS BUSINESS REVIEW*, Vol. 5, No. 2.
- Isfandiar, Ali Amin. November 2013, "Analisis Fiqh Muamalah tentang

- Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Penelitian*, Vol. 10, No. 2.
- Jamaludin, Ijang. 2017, “Hybrid Contract According to Sharia Economic Law”, *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1.
- Kurniawan, Afit dan Nur Inayah. Desember 2013, “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah”, *Jurnal Equilibrium*, Vol. 1, No. 2.
- Lathif, Ah. Azharuddin. 2012, “Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia”, *Jurnal Ahkam*, Vol. 12, No. 2.
- M. Ridwan dan Syahrudin. April 2013, “Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah”, *Jurnal Tsaqafah*, Vol. 9, No. 1.
- Mardhiah, Izzatul. Januari 2017, “Hilah dalam Produk Pembiayaan Syariah (Evaluasi Skema Akad KPR Murabahah dan Gadai Syariah)”, *HAYULA: Indonesian Journal of Multidisciplinary Islamic Studies*, Vol. 1, No. 1.
- Maulana, Hasanudin. Januari 2011, ”Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia”, *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 3, No. 1.
- Mihajat, Muhammad Iman Sastra. 2015, “Hybrid Contract in Islamic Banking and Finance: A Proposed Shariah Principles and Parameters for Product Development”, *European Journal of Business and Management*, Vol. 7, No. 16.
- Murtadho, Ali. Oktober 2013, “Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract”, *Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 23, No. 2.
- Musawar. 2016, “Pandangan Tuan Guru Lombok terhadap Multi Akad dalam Muamalah Maliyah Kontemporer”, *Jurnal Ijtihad, Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, Vol. 16, No. 1.
- Nugraheni, Destri Budi. Juli 2015. “Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada PT Bank BRI Syariah”,

MIMBAR HUKUM, Vol. 27, No. 2.

- Polindi, Miko. Maret 2016, “Implementasi Ijarah dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) dalam Perbankan Syariah di Indonesia”, *Jurnal Al-Intaj*, Vol. 2, No. 1.
- Pratiwi, Rahmi dan Noprizal. 2017, “Formulasi Hybrid Contract sebagai Alternatif Pembiayaan Pertanian di Bank Syariah, *Al-Falah: Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 2.
- Pratiwi, Winda Ika dan Moch Novi Rifa’i. Agustus 2017, “Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi”, *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2.
- Rohmi, Putri Kamilatur. April 2015, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, *Iqtishoduna*, Vol. 5, No. 1.
- Sahal, Lutfi. Desember 2015, “Implementasi “al-Uqud al-Murakkabah” atau “Hybrid Contracts” (Multi Akad) Gadaai Emas pada Bank Syariah Mandiri dan Pegadaian Syariah” *At-Taradhi: Jurnal Studi ekonomi*, Vol. 6, No. 2.
- Saraswati, Distie dan Syamsul Hidayat. Juni 2017, “Implementasi Hybrid Contract pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah dalam Prespektif Hukum Islam”, *Jurisprudence*, Vol. 7, No. 1.
- Sari, Nurma. 2017, “Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional dan Syariah (Studi Kasus pada Bank Mandiri dan BRI Syariah)”, *Jurnal al-Maslahah*, Vol. 13, No. 1.
- Sari, Diah Prawitha. April 2016, “Berpikir Matematis Dengan Metode Induktif, Deduktif, Analogi, Integratif dan Abstrak”, *Delta-Pi: Jurnal Matematika dan Pendidikan Matematika*, Vol. 5, No. 1.
- Sartika, Mila dan Hendri Hermawan Adinugraha. Mei 2016, “Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta”,

- Economica: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Vol. 7, No. 1.
- Setiadi, Atep. 2017, "Implementation of the Concept of al-'Uqud al-Murakkabah on Sharia Financial Institutions", *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1.
- Suhendar, Heris. 2017, "Implementation of Hybrid Contracts Concept of Sharia Pawn in Sharia Banking", *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1.
- Sulaiman, Sofyan. September 2016, "Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Iqtishodia: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 2.
- Susanto, Burhanuddin. Juni 2016. "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)". *Jurnal Al-Ihkam*. Vol. 11. No. 1.
- Susanto, Harun dan Anik. Juli 2015, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 2.
- Syukron, Ali. 2012, "Implementasi al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah", *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 2. No. 2.

•مجلات ودوريات و منشورات

- Otoritas Jasa Keuangan. Juli 2018, Statistik Perbankan Syariah.
- Abdurrahman, Maa Huwa al-Tamwil al-Aqaari wa Maa Hiya Abrozu Anwaa'ih?, <https://www.weetas.com/article/ar/real-estate-finance-what-is-it-and-what-are-its-main-systems-arv/>, diakses pada 5 Maret 2019, pukul, 19:43
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah, dalam <https://dsnemui.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22: 40
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, dalam <https://dsnemui.or.id/category/fatwa/>,

diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:37

Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. ٠٤/DSN-MUI/IV/٢٠٠٠ tentang Murabahah, dalam <https://dsnemui.or.id/category/fatwa/>, diakses pada ٣ Maret ٢٠١٨, pukul ٢٢:٣٠

Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. ٧٣/DSN-MUI/XI/٢٠٠٨ tentang Musyarakah Mutanaqisah, dalam <https://dsnemui.or.id/category/fatwa/>, diakses pada ٣ Maret ٢٠١٨, pukul ٢٢:٢٨

Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah, dalam <https://dsnemui.or.id/category/fatwa/>, diakses pada 3 Maret 2018, pukul 22:31

<http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>, diakses pada 8 Maret 2019, pukul 20:53

<https://www.alamatbank.com/kantor-bank-bri-syariah-di-ponorogo-jilamp/>, diakses pada 9 Februari 2019, pukul 17:42

<https://www.alamatbank.com/kantor-bank-syariah-mandiri-di-ponorogo/>, diakses pada 9 Februari 2019, pukul 18: 26

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13>, diakses pada 8 Maret 2019, pukul 22:11

<https://www.daftarperusahaan.com-bank-muamalat-CAPEM-Ponorogo>, diakses pada tanggal 9 Februari 2019, pukul 17:18

<https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>, diakses pada 3 Maret 2019, pukul 22:37

Otoritas Jasa Keuangan, Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta, Februari 2016, dalam <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.aspx>, diakses pada 9 Januari 2019, pukul 21:31