

العقود المركبة في الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية

Reskie Novita

Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar-Indonesia

E-Mail: reskie.novita@stiba.ac.id

Abstract: The appearance of innovative thoughts, which mostly originated by Westerns, in the development of 'aqad (the letter of contract) has made ways in enhancing the scope of commerce. The innovation of 'aqad also has been applied to banking products in Indonesia, both in conventional and sharia banking systems. Among available new banking products is IMBT (ijarah muntahiyah bittamlik) or sale and lease back. Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah) is considered as one of Islamic banking which has issued and distributed this kind of banking product for fulfilling the needs of clients. This study has several aims. Besides having a deep understanding the IMBT as a banking product and analyzing the aqad's, this study was also established for addressing the implementation of IMBT's aqad's, whether they are acceptable by Islamic financial principle, which absolutely intends to prevent any parties from the practices of riba, or not. This research is a field study. Secondary quantitative data were addressed firstly prior to the primary quantitative data. In order to obtain a more precise findings and conclusions, the collection of quantitative data was followed by collecting qualitative data through conducting interview sessions on staffs of BRI Syariah Surakarta. Findings of this study show that the IMBT is a multiple contract complicated by sell, rent and hibah, the formula contact of sale and lease back / ijarah muntahiyah bittamlik at bank BRI sharia Surakarta is end by hibah and it is permissible because of every contract is fulfilled by term, condition and pillar or sharia.

Keywords: Multiple contracts, hibah, rent, IMBT, BRI Syariah.

Abstrak: Kemunculan beberapa inovasi pemikiran yang kebanyakan berasal dari Barat dalam hal pengembangan 'aqad atau kontrak telah membuat ruang lingkup jual beli menjadi lebih luas. Inovasi dalam 'aqad juga terjadi pada produk-produk perbankan di Indonesia, baik itu pada perbankan konvensional maupun perbankan syariah. IMBT (ijarah muntahiyah bittamlik) adalah salah satu produk perbankan yang dapat diakses di Indonesia. BRI Syariah adalah salah satu bank syariah yang menjual produk ini untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Penelitian ini memiliki beberapa tujuan. Selain dalam rangka memahami secara mendalam IMBT sebagai sebuah produk perbankan dan melakukan analisa terhadap aqad yang ada, penelitian ini juga bertujuan untuk melihat apakah implementasi 'aqad-'aqad IMBT telah sesuai dengan prinsip-prinsip ajaran Islam yang mengharamkan praktik-praktik riba. Penelitian ini adalah penelitian lapangan. Data sekunder dikumpulkan terlebih dahulu sebelum data primer. Untuk mendapatkan temuan dan kesimpulan yang lebih tepat, pengumpulan data kualitatif dilakukan untuk melengkapi data sebelumnya melalui wawancara terhadap karyawan BRI Syariah Surakarta. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa produk IMBT merupakan dari praktek multiple kontrak yang didalam kontraknya terdiri dari akad beli, sewa dan hibah. Bentuk kotrak IMBT yang terlaksana di Bank BRI syariah Surakarta adalah kontrak/akad IMBT yang berakhir kepemilikan dengan hibah dan ini boleh karena sesuai dengan hukum syarat dan rukun rukunnya.

Kata kunci; multiple kontrak, hibah, sewa, IMBT, Bank BRI Syariah.

ينهج هذا البحث منهجا اسقرايا تحليليا نظريا تطبيقيا. واستخدم الباحث في هذا البحث نوع البحث الكيفي الميداني لإيجاد كل المعلومات ما يتعلق بالموضوع.

وتكون مصادر هذا البحث على النحو التالي: المصادر الأساسية وهي: العقود للإجارة المنتهية بالتملك، والمقابلات مع موظفين البنك BRI الشرعي بسوراكرا والبيانات من المصادر الثانوية هي: اللوائح من قبل مجلس العلماء الإندونيسي، ومجموع قرارات الفتاوى، ومقالات علمية، ومواقع الإلكترونية.

وأما مكان البحث لهذه الدراسة هو البنك BRI الشرعي الذي يقع في شارع فيتيران رقم ١٢٠ بسوراكرا وموضوع البحث هو الموظفون البنك BRI الشرعي. وطريقة جمع البيانات هي تقوم الباحثة بالمقابلة مع الموظفين في البنك BRI الشرعي ثم طلبت الوثيقة عما تحتاج بالموضوع. واستخدمت الباحثة المنهج الكيفي والتحليلي الوصفي النقدي.

الإستنتاج والمبحث

في ظل التقدم الاقتصادي فإن صيغ التمويل قد شهدت تنوعا كبيرا، مما أدى إلى سرعة وسهولة تحريك الأموال، بين فئات المدخرين وفئات المستثمرين في قنوات متنوعة، وتزايد الطلب على تمويل الخدمات في التجارة والاستثمار عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك، وبشكل متسارع، بحيث أصبحت من الوسائل المنافسة لصيغ التمويل الأخرى، نظرا لما تقدمه من تسهيلات بالحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها.

فالإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المستأجرة، دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة، إضافة إلى أن المستأجر يستغني بها عن تكاليف شراء الأصول مثل المباني والمعدات الهندسية، بينما تتيح الإجارة للبائع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة.

لقد نشأت المصارف الإسلامية في العالم الإسلامي في الوقت الحاضر، على أنها مصارف شاملة، تعمل بمختلف الصيغ الاستثمارية، إلا أن الملاحظ عدم تركيزها على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، مفضلة الصيغ الأخرى القائمة على البيوع، خاصة المراجعة للأمر بالشراء، متأثرة بالواقع المصرفي القائم على الأساس الربوي، إضافة إلى انخفاض المخاطرة إن لم تكن معدومة في البيوع، مقارنة بالصيغ الأخرى العالية المخاطر، ثم قررت هيئة المراقبة الشرعية البنك BRI الشرعي في السنة ٢٠١٦ بتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في إحدى المنتجات لدى البنك BRI الشرعي.

ظهر هذا العقد أول مرة في إنجلترا عام ١٨٤٦م تحت اسم الهاير بيرشاس [Hire-Purchase]^١. ثم انتشر حتى إندونيسيا بالقرار رقم «DSNMUIIIII/2002/27» من هيئة الشرعية الوطنية، حيث أن الشركات والبنوك قد بدأت بتطبيق هذا العقد في بيع السكن والسيارات والمحلات التجارية، وتجد الباحثة أن البنك BRI الشرعي بسوراكرا يتعامل بهذا العقد لإسباغ حاجات الناس^٢. بدأ مسيرة البنك BRI الشرعي بعد إصدار القرار من البنك الإندونيسي بقراره رقم KEP.GBI//10/67 DpG/2008 في اليوم ١٦ أكتوبر ٢٠٠٨. وفي التاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٨

الملخص: المعاملات المالية من أوسع الأبواب الفقهية حوت ضروبا من المعاملات المالية الحادثة، وألوانا من العقود المستجدة، ومن المنتجات المصرفية المعاصرة الإجارة المنتهية بالتملك حيث أن الشركات والبنوك قد بدأت بتطبيق هذا العقد في بيع السكن والمحلات التجارية، وتجد الباحثة أن البنك BRI الشرعي بسوراكرا يتعامل بهذا العقد. فتهدف هذا البحث إلى تحليل التعرف على ماهية الإجارة المنتهية بالتملك من صورة عقدها فهي من العقود المركبة الحديثة وعن الواقع العملي في تطبيق هذا العقد. وإعطاء المعلومات البيئية للعملاء المصرفي لكيلا يقع في المعاملة المحرمة. ينهج هذا البحث منهجا اسقرايا تحليليا نظريا تطبيقيا لأن هذا البحث يقوم على جمع المعلومات عما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك ومنهج تحليلها وتطبيقها في البنك BRI الشرعي بسوراكرا، لمعرفة شرعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا قمت بالمقابلة مع الموظف المختص به. فالنتيجة من خلال هذا البحث، إن الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المركبة تتركب فيها البيع والإجارة والهبة وصيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا منتهية الهبة جائز لاستيفاء كل عقد من الأركان والشروط الشرعية.

الكلمات الرئيسية: العقود المركبة، الإجارة المنتهية بالتملك، الهبة، الإيجار، البنك.

المقدمة

المعاملات المالية من أوسع الأبواب الفقهية حوت ضروبا من المعاملات المالية الحادثة، وألوانا من العقود المستجدة، مما أبعده العقول البشرية لتسعى إلى تسويق سلعتها بأكبر نسبة ممكنة، وتحقق لنفسها الربح الأعلى بتكلفة أقل، وهذا ما جعل أبواب المعاملات المالية تحفل بالكثير من الفروع والمسائل المستجدة. ومن بين هذه المنتجات المصرفية المعاصرة الذي انتشر في عصرنا الحاضر الإجارة المنتهية بالتملك حيث أن الشركات و البنوك قد بدأت بتطبيق هذا العقد في بيع السكن والسيارات والمحلات التجارية، ولكن ليست كل البنوك تتعامل بهذا العقد وتجد الباحثة أن البنك BRI الشرعي بسوراكرا يتعامل بهذا العقد وهذا ما جعلني أعقد العزم على بحث هذه المسألة بغاية الحق فيها.

إن هذا البحث يتناول العقود المستجدة في المعاملات المالية المعاصرة، فهي العقود المركبة في مجال الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا، لإجابة مشكلات بحث هذا الموضوع تحتاج إلى البيان والتوضيح من الكتب الفقهية وآراء العلماء التي تتعلق بموضوع البحث. ١. تعريف العقود المركبة هي اتفاق طرفين على إبرام معاملة (صفقة) تشتمل على عقدين فأكثر. ٢. تعريف الإجارة المنتهية بالتملك هي عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة. ٣. تعريف المصارف الإسلامية أن المصارف الإسلامية قامت لتكون بديلا عن البنوك التجارية تقوم على الربا من خلال اقتراض أموال الناس بفائدة.

أخذت الباحثة الأهداف من هذا البحث كما يلي: ١. معرفة صورة عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا. ٢. معرفة الواقع العملي لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا.

منهج البحث

- العمرائي، العقود المالية المركبة، (الرياض: دار كنوز إشبيليا ١٤٢٧هـ) ص ٢٠١.
- الشرعي BRI مقابلة بالموظف المختص لدى البنك في الساعة ٠٩,٠٠ صباحا. ٢٠١٧/١٢/٢١

يعمل رسمياً³.

وبناء على هذا أن تعليق عقد البيع على شرط ملائم له ويحقق غرضاً مشروعاً جائزاً ويصح هذا التعليق ما دام الطرفان قد اتفقا عليه وصدرت الصيغة باتة في مدلولها.

رابعاً: الوعد بإبرام عقد والإلزام به

أن الوفاء بالوعد ملزم إذا دخل الموعد بسبب العدة في شيء، وبناء على هذا يكون الوعد الصادر من المالك أو المؤجر ببيع هذه السلعة للمستأجر وهو يكون وعداً ملزماً، للمؤجر ببيعها للمستأجر لها بعد تحقق الشرط، وهو استيفاء جميع الأقساط الإيجارية - المتفق عليها - وابداء رغبته في شرائها وتقديم الثمن الذي اتفق عليه⁹.

تحقق صيغة الإجارة المنتهية بالتبليغ العديد من المزايا والعيوب بالنسبة للمستأجر، المؤجر وأمهما ما يلي¹⁰:

- أ. بالنسبة للمستأجر
1. حيازة الأصل والاستفادة منه على الرغم من عدم قدرته على سداد الثمن نقداً.
2. عدم الحاجة إلى تجميد جزء كبير من رأس ماله وذلك في حالة قدرته على السداد.

3. تنظيم التدفقات النقدية بما يؤدي إلى تحسين السيولة لدى المستأجر ويخلصه من مشكلات التعثر

ب. بالنسبة للمؤجر

تحقق صيغة الإجارة المنتهية بالتبليغ العديد من المزايا بالنسبة للمؤجر، ومن أهمها ما يلي:

1. زيادة حجم أرباحه بمقدار الفرق بين الأقساط المحصلة وأقساط الاستهلاك.
2. توفير الضمانات المناسبة له من خلال تملك الأصل لحين تحصيل كافة الأقساط.

3. عيوب الإجارة المنتهية بالتبليغ¹¹

- ت. بالنسبة للمستأجر
- 1- صعوبة القيام بإجراء أي نوع من التحسينات على الأصول المستأجرة دون الحصول على موافقة المؤجر.
- 2- زيادة تكلفة الاستئجار في الأجل الطويل عن تكلفة الشراء والتملك.

ث. بالنسبة للمؤجر:

- 1- يتعرض للمخاطر عديدة أهمها:
- 1- مخاطر التقادم الفتي للأصول المؤجرة.
- 2- مخاطر هلاك الأصول المؤجرة لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر.

للإجارة المنتهية بالتبليغ عدة صور تدور حول ما اتفق عليه المتعاقدان.

الصورة الأولى: إجارة تنتهي بالتبليغ دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.

وذلك أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتبليغ الشيء المؤجر إذا رغب المستأجر في ذلك مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً

وقد عرف هذا العقد بتعريفات عديدة ومن أبرزها هي عقد بين طرفين يؤجر فيها أحدهما للآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد.

بعد ذكر تعريف الإجارة المنتهية بالتبليغ عرف أنه عقد تتركب من عدة العقود. أن عقد الإجارة المنتهية بالتبليغ عقد اشتمل فيه الأحكام المتعلقة بهذا العقد للحصول على الحكم الشرعي لا بد أن تتوفر هذه الأحكام الآتية: ١. اشتراط عقد في عقد. ٢. اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود. ٣. تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل. ٤. الوعد بإبرام عقد والإلزام به.

أولاً: اشتراط عقد في عقد

الإجارة المنتهية بالتبليغ يؤدي في بعض صورته إلى اشتراط عقد في عقد. أن اشتراط عقد في عقد جائز ولا مانع من اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة سواء أكان العقدان واردان على محل واحد أو على محلين مختلفين ولكن من الضروري لصحة كل من هذين العقدان أن يكون كل عقد منهما مستوفياً أركانه وشروط صحته⁴.

ثانياً: اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود

عقد الإجارة المنتهية بالتبليغ عقد اشتمل في كثير من صورته على شروط منها: ١. أن يتحمل المستأجر نفقات صيانة السلعة والحفظ والتأمين. ٢. ألا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها بأي تصرف يضر بمصلحة المستأجر، أو يخرج السلعة من تحت يده. ٣. أن يبيع المؤجر الشيء المؤجر على المستأجر إذا وفي بالأقساط المتفق عليها في المدة المحددة لهذه الإجارة.

أن الشروط والمشتراطات جائز في عقد الإجارة التي لا تناقض المقصود الأصلي من عقد الإجارة وهو انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة طوال فترة الإجارة المتفق عليها⁵.

ثالثاً: تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل

قال بعض أهل العلم إذا كان الشرط ملائماً للعقد يحقق غرضاً مشروعاً، وأن ذلك يتركز على الآيات والأحاديث التي تأمر بالعقود والعهود؛ قال الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾⁶ وقال تعالى ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولاً﴾⁷ وغير ذلك كثير، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: «آية المنافق ثلاث» حيث عد منها «إذا وعد أخلف»، وأن التعليق لا يؤدي إلى غرر أو مخاطرة أو أكل أموال الناس بالباطل، وأنه ليس من قبيل بيع الملامسة أو المنابذة المنهي عنهما⁸.

3 https://www.BRIsyariah.co.id/tentang_kami.

4 أبو زكريا محي الدين بن شرف النووي، المجموع شرح المهذب للشيرازي (جدة: مكتبة الإرشاد) ص. ٢٣٠/٩

5 أحمد على طه ريان، عقد الإيجار المنتهي بالتبليغ، جامعة الأزهر كلية الشريعة والقانون، القاهرة، ٢٠٠٣ م، ص ٦٥

6 سورة المائدة الآية ١.

7 سورة الإسراء الآية ٣٤.

8 أحمد على طه ريان، عقد الإيجار المنتهي بالتبليغ، جامعة الأزهر كلية الشريعة والقانون، القاهرة، ٢٠٠٣ م، ص. ٦٨.

9 نفس المرجع

10 الشرعي BRI مقابلة بالموظف المختص لدى البنك ٢٠١٧/١٢/٢١ في الساعة ٠٩،٠٠ صباحاً

11 الشرعي BRI مقابلة بالموظف المختص لدى البنك ٢٠١٧/١٢/٢١ في الساعة ٠٩،٠٠ صباحاً

المحددة - بحجة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر.¹⁶ لقد بدأ البنك BRI الشرعي بتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في عام ٢٠١٦ لحدثة تطبيق هذا العقد وفترة عقد الإجارة في المنتهية بالتملك من عملية التنمية الاقتصادية وتعتبر من الصيغ طويلة الأجل^{١٧} التي تتناسب مع عمل المصارف الإسلامية ويقصد رواج مبيعاته ووسيلة مستحدثة لاستكمال حاجة العملاء في تملك السلعة كالسكن والمحلات التجارية أو إعادة التمويل ولم يحتاج إلى زيادة رأس المال (top up). ولذا لم تجد الباحثة من دفتر العملاء التي تمت معاملاتهم بهذا العقد ولم يخبر موظف البنك BRI الشرعي بسوراكرا عدد العملاء الذين تعاملوا بهذا العقد.

اجراءات تطبيق هذا العقد بتقديم العميل الطلب إلى البنك BRI الشرعي إما أن يكون الطلب في شراء السكن والمحلات التجارية أو في إعادة التمويل وسيأتي البيان عن تطبيق عقد الإجارة في المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرا :

الأول: تقديم العميل الطلب إلى البنك BRI الشرعي بسوراكرا مباشرة
تمر عملية الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بالخطوات التالية: يبدى العميل رغبته في الإجارة المنتهية بالتملك لأصل غير موجود لدى البنك BRI الشرعي ثم تقوم الوحدة المختصة بالبنك BRI الشرعي بدراسة الطلب والتوصية بالموافقة من عدمه من حيث القوائم المالية للسنوات الثلاثة الأخيرة، الموقف من الضرائب والتأمينات، صورة السجل والتجاري، صورة البطاقة الضريبية. وكذلك الجوانب الشرعية (من حيث كون الأصل مباح الانتفاع به شرعاً، وكونه يدخل في أولويات التمويل في المنهج الإسلامي)، الجوانب الفنية (من حيث جدوى تمويل الأصول والعائد المتوقع من ذلك)، الجوانب المالية (من حيث قدرة الجمعية على تمويل شراء الأصل)، خبرة وإمكانية طالب الإجارة.

في حالة الموافقة على الطلب، يقوم البنك BRI الشرعي بشراء الأصل من المورد ويوكل البنك BRI الشرعي العميل باستلام الأصل ويطلب منه أشعاره بأنه قد استلمه حسب المواصفات المحددة للعقد ثم يؤجر البنك BRI الشرعي الأصل للعميل بأجرة محددة لمدة معينة ويعده بتملك الأصل له إذا وفي بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة وبعد انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل البنك BRI الشرعي للعميل عن الأصل بعقد جديد.

في هذه المعاملة ظهر إشكالا على هذا العقد ويحتاج إلى إجابة، وهو :

أ. كون أقساط الإجارة في مثل هذا العقد، هي في الغالب أعلى من أجرة المثل، حيث تقسط حسب ثمن السلعة، والمدة المتفق عليها، فإذا قصرت المدة زادت قسمة الأجرة، فإذا حدث خلل في عقد الإجارة كالعجز عن الوفاء؛ فهنا يمكن المشكلة بالنسبة للمستأجر وللمؤجر:

المستأجر : فإنه يكون مظلوما بدفعه مازاد عن أجرة المثل.

ويجاب على ذلك:

1- إن الأمر مادام بالتراضي فهو جائز؛ لما مر من أن بيع السلع بأكثر من قيمتها بالتراضي جائز، لا يثبت خيار الغبن لعلم العاقدين.

كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً أي مشتركاً للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

الصورة الثانية: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي.

وذلك أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ بثمن رمزي¹².

والعدل أن تكون السلعة معادلة للثمن الذي خُدد لها، وأن يكون الثمن معادلاً للسلعة التي عُتبت له. ويدل لهذا ما شرع من خيارات، فأما شرعت للاطمئنان على أنه لم يحدث غبن ولا ظلم في ميزان العدل الواجب تطبيقه ولأن اقتران عقد الإجارة مع تحديد الأجرة المرتفعة كثيراً عن أجرة المثل خلال المدة التي اشترط استمرار الإجارة فيها بهذه الأجرة بعقد البيع في نهاية هذه المدة وبعد سداد الأقساط الإيجارية، وجعل ثمن المبيع رمزياً، ويؤيد هذا أن العبرة في العقود بالمعاني لا بالألفاظ والمباني.¹³

الصورة الثالثة: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي.

هذه الصورة طبقاً للصورة الثانية إلا أن الثمن هنا ثمن حقيقي، وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ (حقيقي) للمستأجر¹⁴. ومن هذا العقد رأت الباحثة استقلال عن الآخر، فيعقد عقد الإجارة، ثم في أي وقت يعقد عقد البيع، وهو عقد جديد مستقل عن الإجارة. وهذا جائز شرعاً.

الصورة الرابعة: اقتران الإجارة بوعده بالبيع.

أن يتم الإيجار بين الطرفين، ثم يلحق هذا العقد بوعده ببيع العين المستأجرة مقابل مبلغ (حقيقي، أو رمزي) يدفعه المستأجر في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها، أو كانت هذه الأقساط الإيجارية هي ثمن السلعة ولم يتفق على دفع شيء آخر، لا رمزياً ولا حقيقياً حسب ما اتفق عليه العاقدان في نهاية المدة¹⁵.

وينبغي حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد، وهل هو لازم أم لا، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجح في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء، فيكون الوعد الصادر من المؤجر ببيع هذه السلعة المؤجرة للمستأجر .

الصورة الخامسة: اقتران الإجارة بوعده بالهبة.

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة

12 حسن الشاذلي، الإجارة المنتهية بالتملك (مجلة مجمع الفقه الإسلامي بمجلة، العدد الخامس/٤/٢٦١٣)

13 محمد الرشيد، مدى مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي دراسة فقهية، ج ٤ عدد ٢٩، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات، جامعة الأزهر، القاهرة

14 نفس المرجع

15 القره داغي، الإجارة المنتهية بالتملك، (مجلة مجمع الفقه الإسلامي بمجلة، العدد الثاني عشر).

16 حسن الشاذلي، الإجارة المنتهية بالتملك (مجلة مجمع الفقه الإسلامي بمجلة، العدد الخامس/٤/٢٦١٣)

17 انظر ملحق ١ و ٢

يُحرم حلالاً لقوله تعالى: ﴿مَّا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ﴾^{١٨}.
 إن في الوقت الحاضر بين المصارف الإسلامية تنافس في الإنتاج والاستثمار المنتجة الشرعية لتنمية المصارف الإسلامية وأصبحت صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من إحدى الصيغ الاستثمارية في المصارف الإسلامية مهما كانت نسبة مئوية في الربح لم يكن كبيراً كصيغة المراجعة للأمر بالشراء. ورأت الباحثة الاهتمام المتزايد من قبل إدارة البنك في استقطاب أعداد كبيرة من المتعاملين، والراغبين في الاستفادة من خدمات البنك خاصة في مجال الإجارة المنتهية بالتملك.

الخلاصة

أن صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرتا منتهية بالهبة سواء كان بتقديم العميل الطلب إلى البنك BRI الشرعي بسوراكرتا مباشرة أو شراء البنك BRI الشرعي للأصل الذي باعه المتعامل ثم إعادة تأجيره منتهية بالتملك جائز بوجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد التملك في تحاية مدة الإجارة.

أن تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرتا تكون على حالتين سابقتين، والواقع العملي في تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بسوراكرتا ليست مشتملة على إجارة وبيع في آن واحد، فذلك منهي عنه شرعاً وإنما هي قائمة على أساس عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، وهي وسيلة جديدة للتيسير على الناس تمكثهم من الحصول على منافع أعيان لا يستطيعون على تملكها.

وأما التوصيات هذا البحث (١). على المصارف الإسلامية ألا تقتصر عملها على المراجعة والمشاركة فقط، فالشريعة الإسلامية لم تقتصر التعامل بين الناس على صيغة واحد أو صيغتين، وإنما أتاحت لهم ألواناً مختلفة من الصيغ. (٢). التوسع في تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك لما لها من مزايا للمصارف الإسلامية باعتبارها إحدى أساليب توظيف الأموال المحترمة التي تصلح في الاقتصاديات المعاصرة التي تعتمد على استخدام الأجهزة والمعدات الإنتاجية ذات القيمة الرأسمالية العالية و على هذا فإن المصارف الإسلامية لا بد أن يهتم إهتماماً دقيقاً على الربا في اقتصاد بأكمله فإن ذلك يعرض رفاه كل فرد يعيش في ذلك المجتمع للخطر. (٣). نشر ثقافة التعريف والمعلومات بصيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك أو العقود المعاملة المالية الأخرى لدى جمهور المستفيدين حيث يزداد معرفة ومعلوماتهم عن المعاملات المالية في إطار ضوابط الشرعية مما يؤدي إلى الحياة الشرعية على أساس القرآن و السنة. (٤). ضرورة القيام بالحملات دعائية وترويج لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك في وسائل الأعلام المختلفة المرئية والمسموعة، حتى تبين لعملائها هذه الصيغة وتسويقها بشكل أفضل، حتى تكون قريبة من عملائها.

2- ليس في ذلك ظلم للمستأجر؛ لأن الأمر غير مقصود، فالأصل هو أن المستأجر لا يقدم على هذا العقد إلا مع علمه بالقدرة على الاستمرار والوفاء، ولا ينفذه إلا بعد دراسة متأنية لكل الاحتمالات، فلو أصيب بطارئ غير متوقع، فلا يختلف عما لو اشترى شيئاً فهلك، أو تلف.

المؤجر: فهل ما دفعه المستأجر من الزيادة عن أجرة المثل؛ يعادل تعويض المؤجر عن الضرر اللاحق به؛ جزاء فسخ العقد أو لا؟
ويجاب على ذلك: إن احتمال حدوث ذلك نادر، ولا عبرة بالنادر؛ وذلك لأن المؤجر لا يؤجر إلا من يظن قدرته على الوفاء، فإن حدث طارئ - كإفلاس المشتري - فهو محتمل، ولكنه أخف ضرراً على المؤجر؛ إذ لو كان يبيع بالتقسيط، أو بالأجل لكان الخطر على البائع أكبر عند إفلاس المشتري؛ وبهذا تظهر أهمية هذا العقد للمؤجر في الظروف الطارئة؛ إن الحاجة قد دعت لمثل هذا العقد كبديل عن بيع التقسيط، للخوف من تبديد المبيع، وإفلاس المشتري.

الثاني: شراء البنك BRI الشرعي للأصل الذي باعه المتعامل ثم إعادة تأجيره منتهية بالتملك

تمر عملية الإجارة المنتهية بالتملك في البنك BRI الشرعي بالخطوات التالية: يقوم طرف ببيع أصول مملوكة له (البائع/المستأجر) إلى طرف آخر (المشتري/المؤجر) ثم يقوم الطرف البائع باستئجار الأصول مباشرة من الطرف المشتري إجارة تنتهي بتملك الأصول للطرف (البائع/المستأجر) وهي من الصور السائغة حيث تشتمل على عقدين منفصلين وهما عقد البيع وعقد الإجارة المنتهية بالتملك ولا بد من عدم الربط بين عقد البيع وعقد الإجارة تجنباً لاشتراط عقد في عقد، ولا مانع من إصدار وعد من طرف واحد بالإيجار أو الاستئجار.

وبيان الحكم للحالتين سابقتين أن الأصل الشرعي هو صحة اجتماع أكثر من عقد في اتفاقية واحدة، ما لم يكن هناك مانع شرعي خاص من ذلك، إذا الأصل بمقتضى دلائل نصوص الشريعة هو حرية التعاقد، ووجوب الوفاء بكل ما يتراضى المتعاقدان عليه ويلتزمه، ما لم يكن هناك نص أو قياس صحيح يمنع من ذلك.

والواقع العملي بهذا التطبيق في البنك BRI الشرعي بسوراكرتا ليست مشتملة على إجارة وبيع في آن واحد، فذلك منهي عنه شرعاً وإنما هي قائمة على أساس عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، وهو الإجارة سواء كانت الأجرة عادية كأجرة المثل أم أكثر من ذلك، لأن الإجارة بيع المنفعة، والمتعاقدان حُرَّان في إبرام العقد بالتراضي بأي عوض أو بغير عوض، ولا حرج في الإسلام على البيع بأي ثمن شاء البائع إلا لخطر أو تسعير من الدولة، وكذلك الهبة في تحاية مدة الإجارة أو في إبرأ ثنائها ونسعى بتعليق عقد الهبة على شرط مستقبل، عملاً بوعود سابق ملزم غير مقترن بعقد الإجارة، ولا مانع شرعاً من اتفاق جديد على معقود عليه بعد انتهاء مدة العقد الأول. لأن المتبرع مفضل، والمتفضل يقبل تبرعه على الصورة التي أرادها ما دام لا يجل حراماً ولا

المصادر والمراجع

القرآن الكريم

أحمد على طه ريان، ٢٠٠٣ م، عقد الإيجار المنتهى بالتملك، جامعة الأزهر كلية الشريعة والقانون، القاهرة.

حسن الشاذلي، الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي بحدة، العدد الخامس.

محمد الرشيد، مدى مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي دراسة فقهية، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات، القاهرة، جامعة الأزهر.

نزبه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دمشق، دار القلم.

وهبة الزجيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دمشق، دار الفكر.

Didik Hijrianto, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Indonesia cabang Mataram* (eprints.undip.ac.id/24429/1/Didik_Hijrianto.pdf, diunduh 10 november 2017)

<https://dsnemui.or.id>produk>fatwa>

https://www.BRIsyariah.co.id/tentang_kami