

التمويل العقاري بصيغة الاستصناع في بيت المال والتمويل: شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان أنموذجا

¹د/ سبحان الله مختار

Zulnan Tinggi Hari²

subhanmughtar@gmail.com

¹*Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Publisistik Thawalib Jakarta, Indonesia*

²*Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Mutiara Bangsa, Indonesia*

ملخص

يهدف هذا البحث إلى بيان حكم التمويل العقاري بصيغة الاستصناع الذي يمارسه بيت المال والتمويل في معاملته مع زبناءه وفي شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان أنموذجا. بدأ البحث بدراسة تعريف الاستصناع ومشروعيته، والفرق بين الاستصناع وبين السلم والاستصناع الموازي، وبيان صيغة الاستصناع التي يمارسها بيت المال والتمويل عموما وشركة الأرباح خصوصا في تمويل العقار. ثم تناول حكم التمويل العقاري في شركة الأرباح كونجي ماجو. ينهج البحث بمنهج الاستقرائي لجمع المعلومات المراد دراستها، ومنهج الحوار والمقابلة الشخصية لمعرفة صيغ التمويل العقاري بصيغة المراجعة في شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان، والمنهج التحليلي والوصفي للتحليل والتوصيف هذه الصيغة وحكم هذه المعاملة. وتوصل إلى أن التمويل العقاري بصيغة الاستصناع في شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان له مميزات خاصة من تطبيقات بيوت المال والتمويل عموما، حيث أن شركة الأرباح لا توكل عميله لشراء مواد البناء، ولكن تتولى بنفسها لشراء مواد البناء وتستلمه في مكان المشروع، وتتولى بناء المشروع من أوله إلى نهايته في صيغة الاستصناع الأصلي، وفي الاستصناع الموازي كما غيرها من الصيغ المعروفة لدى المؤسسات المالية. ومن هنا يظهر أن العقد المطبق في هذا التمويل هو عقد الاستصناع الأصلي والاستصناع الموازي. ورغم أن الباحث يرى أن الأفضل هو الاستصناع بسعر نقد في آخر المشروع مع الربح، لا بالتقسيم الذي طبقته شركة الأرباح

وغيرها من بيوت المال والتمويل، وكان الثمن بالتقسيط أكثر من ثمنه بالنقد، ولكن يرى الباحث أن تمويل العقار في شركة الأرباح يعد أحد الحلول لمشكلة المجتمع في توفير حاجتهم للبيت أو تجديده، لعدم الغرر فيه ولا الغرامة المالية التأخرية، وأن نسبة الربح تحسب من جملة الدين بعد العربون لا من جميع الدين.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، الاستصناع، بيت المال والتمويل، شركة الأرباح كونيحي ماجو كوننجان.

Abstract

This research aims to clarify the ruling on home financing using the Istisna' contract, as practiced by Baitul Mal wa Tamwil (BMT) and El-Arbah Kunci Maju Kuningan in their transactions with their clients. The research began by studying the definition and permissibility of Istisna', the difference between Istisna', Salam, and parallel Istisna', and explaining the form of Istisna' for home financing practised by BMT in general and El-Arbah Kunci Maju Kuningan in particular. It then addressed the ruling on home financing at El-Arbah Kunci Maju Kuningan. The research adopts an inductive approach to gather the necessary information, interviews and discussions to understand the home financing methods practised by El-Arbah Kunci Maju Kuningan, an analytical and descriptive approach to analyze and describe this method and its legal implications. The research concluded that a home financing with al-istisna' contract at El-Arbah Kunci Maju Kuningan has unique characteristics compared to other BMTs. El-Arbah does not delegate its clients to purchase building materials; rather, it purchases the materials itself, receives them at the project site, and manages the entire construction process from start to finish. In the original Istisna' form, and in the parallel Istisna' form, as well as other forms known to financial institutions. This demonstrates that the contract used in this financing is the original Istisna', and the parallel Istisna'. While the researcher believes that the preferred method is Istisna' with a single payment at the end of the project, rather than the installment payment system as practised by El-Arbah and other BMTs, The price in installments was more than its cash price. the researcher also believes that home financing at El-Arbah is a solution to the societal problem of providing housing or renovating existing homes. This is because El-Arbah's method avoids uncertainty, and late payment penalties, and the profit is calculated on the remaining balance after the initial down payment, not on the total loan amount.

Keywords: Home financing, Istisna', BMT, El-Arbah Kunci Maju Kuningan.

مقدمة البحث

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وعلى آله وأصحابه والتابعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

وبعد؛ عقد الاستصناع يعد من أهم العقود المالية في الحياة الاقتصادية تداولاً وانتشاراً. لارتباطه المباشر باحتياجات اليومية للأفراد والمجتمعات. وإن أهمية هذا العقد وأثره في المعاملات المالية في الماضي والحاضر تتجلى باختصار في تيسير شؤون الحياة على الناس لتحصيل أرزاقهم، وتحقيق مصالحهم، وتمويل بعضهم بعضاً، واستثمار أموالهم وتنميتها فيما يعود عليهم وعلى مصالحهم كلها بالنفع¹.

فالاستصناع هو من أدوات التمويل الإسلامي المعاصر، إذ هو في الأصل عقد البيع أو الوعد للبيع وليس للتمويل. لجأ الزبون أو العميل إلى بيت المال والتمويل طلباً للتمويل في بناء البيت أو تجديده أو إصلاحه، ثم استصنع بيت التمويل بيتاً إلى الصانع حسب ما طلبه العميل، ومتى استكمل المشروع يدفع بيت التمويل ثمن البيت إلى الصانع ويبيعه إلى العميل تقسيطاً. وهذا البحث محاولة لدراسة التمويل العقاري بصيغة الاستصناع في بيت المال والتمويل وشركة الأرباح كونجي ماجو كونجان أنموذجاً والحكم لهذا التمويل.

منهج البحث

نظراً إلى أن هذا الموضوع دراسة نظرية وتطبيقية عن التمويل العقاري بصيغة الاستصناع، فأولاً سيتبع الباحث المنهج الاستقرائي في تتبع وجمع المادة العلمية المراد دراستها. ثم المنهج الوصفي ليوصف عقد الاستصناع الذي طبقه بيت التمويل في التمويل العقاري. ثم المنهج التحليلي لتحليل اختلاف العلماء فيها والحكم له. ويستعمل أيضاً المنهج الميداني

¹ أحمد إبراهيم محمد إبراهيم، الاستصناع والاستصناع الموازي، مجلة GIEM، رقم 147، سبتمبر 2024م / صفر 1426هـ، ص 109-110.

بالمقابلة والحوار للحصول على المعلومات عن صيغة الاستصناع في تمويل العقار في الأرباح كونجي ماجو كوننجان.

الدراسات وحاصلها

يتناول هذا البحث التعريف بيت المال والتمويل وشركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان، وتعريف الاستصناع ومشروعيته، والفرق بينه وبين السلم والاستصناع الموازي. ثم يتناول تطبيق الاستصناع في تمويل العقار في بيت المال والتمويل وفي شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان والحكم لهما. وفي الاختتام يطرح الباحث بعض المقترحات للممارسة المشروعة في هذه المعاملة.

المبحث الأول: تعريف بيت المال والتمويل وشركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان

أولاً: تعريف بيت المال والتمويل

بيت المال والتمويل هو من المؤسسات المالية الإسلامية. وهو المؤسسة المالية الصغيرة على أساس المجتمع تحت رعاية المؤسسة المالية التعاونية (koperasi) ومنظمة الأهلية (Lembaga Swadaya Masyarakat)².

ثانياً: نبذة عن شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان³

التأسيس والمبدأ:

أسست شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان عام 2014 بمبدأ: "تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية للمستقبل الأفضل"، تلتزم الشركة أن تكون مؤسسة مالية إسلامية بتوفير الحلول التمويلية الشرعية للمجتمع بعيدة عن الربا والغرر والظلم.

المنتجات:

² Nazirwan, M. 2010. 'Embracing the Islamic Community-Based Microfinance for Poverty Alleviation.' Lihat: Shochrul Rohmatul A, dkk, **Koperasi BMT**, (Karanganyar: CV Inti Media Komunika, cet:2, 2020), hal:9.

³ <https://elarbahkuncimaju.com/>. Diakses ulang: ahad, 21 september 2025.

لشركة الأرباح كونجي ماجو (5) منتجات أساسية، وهي:

1. الإدخار بعقد وديعة يد الضمانة

وهو من المنتجات الإدخارية بعقد الوديعة يد الضمانة، يودع العميل ماله في الشركة وتضمن الشركة ببقاء المال حين وقوع الحادثة في الوديعة. بمعنى للشركة لها الإذن لتصرف المال وإدارته للغرض المعين ويرد بدله كاملاً.

2. المضاربة للاستثمار

وهي اتفاقية تعاونية تجارية بين الطرفين: الطرف الأول: صاحب المال، يعطي رأس المال (100%)، والطرف الثاني: المضارب، يتولى إدارة العمل، ويتفقان على تقسيم نسبة معينة للربح. تحصل الشركة على الربح.

3. التمويل بصيغة المراجعة

وهي البيع بربح معلوم ورأس المال معلوم لدي البائع والمشتري.

4. المشاركة

هي اتفاقية تعاونية تلزم الأطراف المشاركة في رأس المال والعمل، مع نسبة محددة للربح والخسارة.

5. الاستصناع

عقد البيع والشراء بشكل طلب الصنع على السلعة المعينة بالمواصفات المخصصة مع الشروط المتفقة بين الصانع والمستصنع.

المبحث الثاني: تعريف الاستصناع ومشروعيته

أولاً: تعريف الاستصناع والفرق بينه وبين السلم وبين الاستصناع الموازي

تعريف الاستصناع:

الاستصناع في اللغة من كلمة صنع الشيء صنعا أي عمله، واستصنع بمعنى طلب الصنع، يقال: استصنع فلانا كذا أي طلب منه أن يصنعه له⁴. وفي الاصطلاح اختلف العلماء في

⁴ مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، المعجم الوسيط، (القاهرة: مكتبة الشروق الدولية،

ط4، 1425هـ/2004م)، ص525.

الاستصناع أهو من ضمن السلم كما رءاه جمهور العلماء من المالكية⁵ والشافعية⁶ والحنابلة⁷، أم هو عقد مستقل كما قال الحنفية، فعرفه الحنفية الاستصناع بأنه: مقابلة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً⁸. وقيل: هو عقد يشتري به في الحال شيئ مما يصنع صنعا، يلزم البائع بتقديمه صنعا، بمواد من عنده، بأوصاف مخصوصة وبثمن محدد⁹. صورته: جاء المشتري أو المستصنع إلى البائع أو الصانع يطلب صنع الحذاء بالجملة المخصوصة والصفة المخصوصة في زمن معلوم، فصنع الصانع الحذاء المذكور وباع للمشتري بعد صنعه.

تعريف السلم

السلم في اللغة بمعنى السلف، والسلم لغة أهل الحجاز والسلف لغة أهل العراق، قاله الماوردي سمي سلما لتسليم رأس المال، وسلفا لتقديم رأس المال¹⁰. وفي الاصطلاح بمعنى بيع موصوف في الذمة¹¹. وقيل: عقد على موصوف في الذمة ببدل يعطي عاجلا¹².

⁵ مالك بن أنس الأصبحي، المدونة الكبرى، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1994م)، ج3، ص69، باب السلف في الصناعات.

⁶ أبو زكريا يحيى بن شرف النووي الشافعي، روضة الطالبين، (الرياض: دار عالم الكتب، ط1، 1423هـ-2003م)، ج3، ص242.

⁷ موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، وشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي، وعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي، المقنع الشرح الكبير الانصاف، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1994م)، ج12، ص217.

⁸ مجلة الأحكام العدلية مادة 388. اللجنة، مجلة الأحكام العدلية، (بيروت: دار ابن حزم، ط1، 2004م)، ص155.

⁹ ماجد بن بلال فرج شربة، الاستصناع وتطبيقاته معاصرة دراسة فقهية معاصرة، مجلة حولية كلية الدراسات الإسلامية للبنات بالإسكندرية، المجلد 5 العدد 35، ص293.

¹⁰ مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، المعجم الوسيط، ص444؛ وشمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني الشافعي، مغني المحتاج، (بيروت: دار المعرفة، ط1، 1418هـ-1997م)، ج2، ص134.

¹¹ شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني الشافعي، مغني المحتاج، ص134.

¹² أبو زكريا يحيى بن شرف النووي الشافعي، روضة الطالبين، ج3، ص242.

فبيع السلم هو بيع معدوم في وقت العقد بثمن يعطى في الأول ويعطى السلعة في الآخر. قال صلى الله عليه وسلم: ((من أسلف في شئ في كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم))¹³.

صورته: جاء المشتري أو المسلم أو رب السلم إلى البائع أو المسلم إليه يطلب عن الأرز في كيل معلوم لم يكن عنده، فطلب البائع المال لزراعة الأرز في زمن معلوم، وفي يوم الحصاد أعطى البائع الأرز للمشتري.

الفرق بين عقد الاستصناع وعقد السلم

اختلف العلماء هل عقد الاستصناع من ضمن عقد السلم أم هو عقد مستقل. فيرى جمهور العلماء أن الاستصناع هو عقد السلم، ويرى الحنفية أنه عقد مستقل. فلن يراه عقد مستقل فله فروق من عقد السلم منها:

1. أن عقد الاستصناع عقد غير ملزم، لأنه وعد بالبيع، ويجوز فسخه، ويجوز دفع ثمنه في أول العقد أو في وسطه أو في آخره. وقيل هو عقد ملزم كما في المعيار¹⁴ فلا يجوز فسخه لأنه عقد لازم للطرفين دفعا للضرر عن الصانع، فليس لأحدهما الرجوع فيما التزم به، ولا خيار للمستصنع إذا جاء الشئ موافقا للمواصفات المطلوبة؛ هذا لا يصح، لأنه من بيع الدين بالدين المحرم. وأما السلم هو عقد ملزم، ولا يجوز فسخه إلا في حالة الإقالة أو الإخلال، فيجب تعجيل الثمن كاملا مقابل تأجيل السلعة، لو دفع الثمن أقساطا فمحرم لأنه من بيع الكالي بالكالي فنهاه النبي صلى الله عليه وسلم¹⁵، وهو بيع الدين بالدين، والحديث في ذلك ضعيف، كما أوضح ذلك الحافظ ابن حجر رحمه الله في بلوغ المرام، ولكن معناه صحيح، كما أوضح ذلك

¹³ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، (دمشق: دار ابن كثير، ط ١، ١٤٢٣هـ/ ٢٠٠٣م)،

ص 534، كتاب السلم، باب السلم في وزن معلوم، رقم؛ 2240.

¹⁴ المعيار الشرعي رقم: 11 في الاستصناع والاستصناع الموازي؛ اللجنة، المعايير الشرعية، (الرياض: دار الميمان، ط 1، 1440هـ/2018م)، ص 293 وما بعدها.

¹⁵ رواه الدارقطني عن ابن عمر رضي اللهما، كتاب البيوع، رقم؛ 270؛ علي بن عمر الدارقطني، سنن الدارقطني،

(بيروت: دار ابن حزم، ط ١، 1432هـ/ 2011م)، ص 656.

العلامة ابن القيم رحمه الله في كتابه (إعلام الموقعين)،¹⁶ وكما الألباني في الإرواء¹⁷. ولما اشترط النبي صلى الله عليه وسلم أن يقبض الثمن كاملاً (في بيع السلم كما في الحديث)، دلّ على أنه لا يجوز بيع الكالئ بالكالئ¹⁸.

2. في عقد الاستصناع يجوز للصانع بيع المصنوع لغير المستصنع قبل عرضه عليه¹⁹، ولا يجوز في السلم.

3. يجوز للمسلم أو المشتري في عقد السلم أن يأخذ الضمانات التي يراها كافية للوفاء بحقوقه لدى المسلم إليه أو البائع، ولا يجوز في عقد الاستصناع لأنه يؤدي إلى الإلزام بالعقد وهذا من بيع الدين بالدين.

تعريف الاستصناع الموازي

الاستصناع الموازي كما في المعايير الشرعية أنه الصيغة التي تتم من خلال إبرام عقدين منفصلين، أحدهما مع العميل تكون فيه المؤسسة المالية الإسلامية صانعا، والآخر مع الصانع أو المقاولين تكون فيه المؤسسة مستصنعا. ويتحقق الربح عن طريق اختلاف الثمن في العقدين، والغالب أن يكون أحدهما حالا (وهو الذي مع الصانع أو المقاولين) والثاني مؤجلا (وهو الذي مع العميل)²⁰.

¹⁶ فتاوى الشيخ ابن باز: -<https://binbaz.org.sa/fatwas/17484/%D9%85%D8%B9%D9%86%D9%89-%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%89-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%89>

الثلاثاء ٠٧ / ربيع الآخر / ١٤٤٧

¹⁷ محمد ناصر الدين الألباني، إرواء الغليل، (بيروت: المكتب الإسلامي، ط ١، 1399هـ / 1979م)، ج 5، ص 220، باب السلم، رقم؛ 1382.

¹⁸ الدرر السنية:

<https://dorar.net/feqhia/7719/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%A7%D9%84%D8%AB%D8%A7%D9%86%D9%8A-%D8%AD%D9%83%D9%85-%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A6-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A6>

الثلاثاء ٠٧ / ربيع الآخر / ١٤٤٧

¹⁹ وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، (دمشق: دار الفكر، ط 3، 2006م)، ص 307.

²⁰ المرجع السابق: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص 318.

الفرق بين الاستصناع والاستصناع الموازي

الاستصناع هو: مقابلة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً، وهو عقد واحد، كما ذكرنا، وأما الاستصناع الموازي يتم من خلال إبرام عقدين منفصلين، أحدهما مع العميل تكون فيه المؤسسة المالية الإسلامية صانعا، والآخر مع الصانع أو المقاولين تكون فيه المؤسسة مستصنعا. من هنا نعرف أن الاستصناع يتكون من طرفين: الصانع والمستصنع. وأما الاستصناع الموازي يتكون من ثلاثة أطراف: العميل، والمؤسسة المالية، والصانع.

ثانيا: مشروعية عقد الاستصناع والاستصناع الموازي

مشروعية عقد الاستصناع

الاستصناع مشروع لقوله تعالى: ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾ (البقرة: 275).

وجه الاستدلال: هذه الآية عامة ويدخل فيها عقد الاستصناع.

وقوله صلى الله عليه وسلم: ((ما أكل أحد طعاما خيرا من أن يأكل من عمل يده، وإن

نبي الله داود عليه السلام كان يأكل من عمل يده))²¹.

وجه الاستدلال: أن أفضل الطعام هو من عمل يده والاستصناع من الأعمال بيد العامل.

وأفتى بمشروعيته العلماء المعاصرين في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية²²

ومجلس العلماء الإندونيسيا²³.

شروط عقد الاستصناع²⁴:

أ. بيان جنس المصنوع، ونوعه، وقدره، وصفاته، منعا من الجهالة التي تفضي إلى المنازعة.

²¹ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ص ٤٩٩، كتاب البيوع، باب كسب الرجل وعمله بيده، رقم؛ ٢٠٧٢.

²² المرجع السابق: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص 318.

²³ فتوى مجلس العلماء الإندونيسيا بشأن بيع الاستصناع رقم NO: 06/DSN-MUI/IV/2000.

²⁴ أنظر: وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، المرجع السابق: ص 305-306.

ب. أن يكون المصنوع شيء يجري التعامل بين الناس على استصناعه، ولا يجوز فيما لا تدخله الصنعة مثل الحبوب والفواكه، فهذه تباع في الذمة سلماً لا استصناعاً.
ت. أن تكون المواد المستخدمة في الشيء المصنوع من قبل الصانع، وإن كانت من قبل المستصنع فيكون العقد إجارة لا الاستصناع.
ث. بيان مكان تسليم المبيع وذلك في حالة ما إذا كان يحتاج لحمل ومصارف نقل، وذلك حتى لا يقع الخصام والنزاع حال الاستلام.
ج. تحديد أجل الاستصناع سواء كان قصيراً أو طويلاً. وذلك من أجل منع الجهالة التي تفضي النزاع.

مشروعية عقد الاستصناع الموازي

الاستصناع الموازي مشروع كذلك لعموم قوله تعالى وعموم الحديث في الاستصناع. وفي المعيار ونصه:

"يجوز أن تبرم المؤسسة بصفقتها مستصنعاً عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنها نقداً عند توقيع العقد، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع مواز مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين"²⁵.

شروط عقد الاستصناع الموازي

1. يجوز أن تبرم المؤسسة بصفقتها مستصنعاً عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنها نقداً عند توقيع العقد، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع مواز مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين.

²⁵ المرجع السابق: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص318.

2. يجوز أن تجري المؤسسة بصفقتها صانعا عقد استصناع مع عميل بثمان مؤجل، وتتعاقد مع صانع أو مقاول للشراء منه بالاستصناع الموازي لمصنوعات أو مبان بنفس المواصفات بثمان حال، بشرط عدم الربط بين العقدين.
3. يجب أن تتحمل المؤسسة نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفقتها صانعا تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (العميل)، ولا يحق لها أن تحول التزاماتها مع العميل إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي.
4. لا يجوز الربط بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ولا يجوز التحلل من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر، وكذلك التأخير أو الزيادة في التكاليف، ولا مانع من اشتراط المؤسسة على الصانع في الاستصناع الموازي شروطا (بما فيها الشرط الجزائي) مماثلة للشروط التي التزمت بها مع العميل في الاستصناع الأول أو مختلفة عنها²⁶.

والشرط الجزائي لايجوز بالغرامة المالية لأنها من الربا.

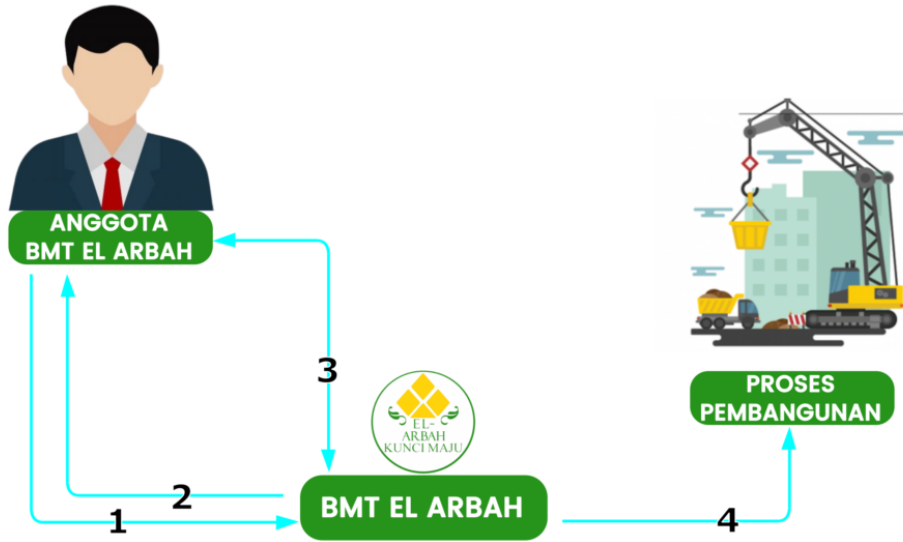
²⁶ المرجع السابق: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص306-307.

المبحث الثالث: تطبيق الاستصناع والاستصناع الموازي في التمويل العقاري في شركة الأرباح كوننجي ماجو كوننجان وحكمها.

أولاً: صيغة الاستصناع في التمويل العقاري في شركة الأرباح كوننجي ماجو كوننجان وحكمها

صورة التطبيق الميداني لعقد الاستصناع في شركة الأرباح:

أنظر رسم البيان الآتي:



البيان:

1. يحجز العميل بناء البيت أو تجديده إلى شركة الأرباح، وتجري الشركة التحليل الجدوي على العميل.
2. تعمل الشركة الخطة الميزانية للمشروع (RAB) بمواصفات المطلوبة من عند العميل.
3. إجراء عملية التمويل بالاستصناع.
4. الشركة تبنى البيت أو تجده موافقة للخطة المتفق عليها²⁷.

²⁷ <https://elarbahkuncimaju.com/>. Diakses ulang: ahad, 21 september 2025.

ففي رقم (3): إجراء عملية التمويل بالاستصناع: في الاستصناع الأصلي تشتري شركة الأرباح مواد البناء من الدكان موافقة بالمواصفات المطلوبة، ثم تستلمها في مكان المشروع.

وفي رقم (4): الشركة تبني البيت أو تجدد موافقة للخطة المتفق عليها: تؤجر الشركة بعض العمال لبناء البيت، وتشرف الشركة هذا المشروع من البداية إلى النهاية. وتسليم البيت إلى العميل، ويدفع العميل الثمن مقسما لمدة (5) سنوات.

وننظر في مميزات الاستصناع في شركة الأرباح كونجي ماجو كونجان²⁸:

1. خالية من الربا، موافق بالشريعة.
2. ليس فيه الغرامة التأخيرية المالية.
3. الرسوم رخيصة (ليست بنسبة رأس المال).
4. الإشراف أثناء المشروع حتى لا يخرج عن الخطة الميزانية.
5. المدة طويلة حتى (5) سنوات.

ففي الممييزة رقم (5): المدة طويلة حتى (5) سنوات: بمعنى أن الثمن يدفع مآجلا مقسما، وهو صحيح في عقد الاستصناع، ولكن صفة عقد الاستصناع المطبق في شركة الأرباح أنه عقد ملزم لا يجوز فسخه إذا توافرت شروطه إلا في حالة الإخلال وكان المبيع المصنوع يأتي مؤجلا، فهذا بيع الدين بالدين.

وفي (المعلومات العامة) لشركة الأرباح²⁹ التي ذكرت فيها تعريف عقد الاستصناع وصفته وشروطه وثمنه وضماناته والإشراف على تنفيذه وغيرها، فكلها موافقة تماما كما ذكرت في المعايير الشرعية، وهي كلها مشروعة. إلا في صفة الاستصناع التي ذكرت فيه أنه عقد ملزم للطرفين إذا توافرت فيه شروطه لأن الصانع له الحق في أن يقدر جهده وماله الذي بذله في صنعه. وهذا عند الباحث ممنوع بصفته بيع معدوم، فلا يجوز إلزامه إلا إذا حصل فعلا الخسارة ودفعت المستصنع قدر خسارته.

²⁸ Idem.

²⁹ Idem.

وكذلك الأخذ بالضمانات أيضا تؤدي إلى الإلزام. والإلزام يؤدي إلى بيع الدين بالدين الممنوع. فإذا أُلزم العقد يجب تعجيل الثمن وهو بيع السلم، وإذا أجل الثمن يتحول البيع إلى بيع الدين بالدين.

من هنا نعرف أن تطبيق الاستصناع في شركة الأرباح كونجي ماجو كوننجان أجازته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وهيئة العلماء إندونيسيا كما ذكرنا. وذكر الشيخ ماجد بن بلال فرج شربه³⁰ بأنه بيع مستقل لا يدخل في أحد من البيوع الأخرى فهو أعم من العقود وأشملها، فهو أشمل من البيع من حيث إشارات العمل، ومن حيث جواز تأخير الثمن لشبهه بالإجارة وأن الثمن فيها لا يستحق إلا بالعمل والعمل شرط في الاستصناع، وأعم من الإجارة التي لا تشترط العين بخلاف الاستصناع، وأشمل من السلم الذي لا يشمل العمل. وأنه ليس من بيع الدين بالدين لأنه شبيه جدا بالإجارة التي لا يلزم فيها الثمن إلا بعد الإنتهاء من العمل، وهو من الضرورات التي لا تصلح حال الناس إلا معه³¹.

يرى الباحث أن الاستصناع بشرط عدم إلزام العقد، فيستحق المشتري إبطاله ولو جاءت السلعة موافقة بالمواصفات، لأن الإلزام يؤدي إلى بيع الدين بالدين، لأن الثمن يدفع في الآخر. ولأن الاستصناع بيع كما غيره من البيوع وإن كان فيه اشتراط العمل. وإذا حصل الصانع الضرر أو الخسارة بعد بيع السلعة لغير المستصنع وخاصة إذا كان المصنوع مخصوصا له، فلا بد للمستصنع دفع ثمن الخسارة.

ويرى الباحث أن تحويل عقد الاستصناع إلى عقد السلم أحسن وأحوط حتى لا يكون بيع الدين بالدين، وهو كما يراه الجمهور غير الحنفية بأن الاستصناع هو السلم نفسه ولا يفرقون بين السلم والاستصناع.

³⁰ ماجد بن بلال فرج شربة، الأستاذ المساعد في قسم الشريعة بكلية الشريعة والأنظمة جامعة تبوك. المرجع السابق:

الاستصناع وتطبيقاته معاصرة دراسة فقهية معاصرة، مجلة حولية كلية الدراسات الإسلامية للبنات

بالإسكندرية، ص 337.

³¹ المرجع نفسه.

ثانيا: صيغة الاستصناع الموازي في التمويل العقاري في شركة الأرباح كوننجي ماجو كوننجان وحكمها

طبقت شركة الأرباح الاستصناع الموازي في تمويل البيت لعميله إذا أراد أن يستصنع بيتا جديدا أو تجديد البيت أو إصلاحه إلى شركة الأرباح فتكون شركة الأرباح صانعا للعميل. ثم تبرم شركة الأرباح بصفقتها مستصنعا عقد استصناع مع الصانع أو المقاول للحصول على البيت بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنه نقدا عند توقيع العقد أو مقسطا بعقد مستقل من العقد الأول. وتحمل شركة الأرباح نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفقتها صانعا تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (العميل). ولا توجد فيه الغرامة المالية لأنها من الربا.

ففي الاستصناع الموازي مثل الاستصناع الأصلي إلا في دفع الثمن. ففي الاستصناع الأصلي فالثمن فيه يدفع تقسيطا في الغالب، وفي الاستصناع الثاني الذي تكون شركة الأرباح فيه مستصنعا فالثمن فيه يدفع نقدا في الغالب. فمن هنا نعلم أن هذا التمويل موافق بالشريعة بشرط أن لا يشبه التمويل بالربا، حيث جاء العميل إلى شركة الأرباح يريد السيولة لشراء البيت إلى المقاول نقدا، ويدفع تقسيطا إلى شركة الأرباح بثمن أكثر. وألا يكون الاستصناع بيع الدين بالدين بحيث يدفع المستصنع ثمن البيت نقدا مثل السلم أو عدم الإلزام في العقد.

الاقتراحات للمتاجرة الشرعية

يقترح الباحث بعض عمليات الاستصناع المشروعة منها:

1. أن لا يشبه الاستصناع التمويل الربوي، حيث جاء العميل إلى شركة الأرباح يريد السيولة لشراء البيت إلى المقاول نقدا، ويدفع تقسيطا إلى شركة الأرباح بثمن أكثر. فيجب للصانع (شركة الأرباح) أن يبني البيت بنفسه موافقا للمواصفات المتفقة عليها، وتسليمه إلى المستصنع أو العميل في الاستصناع الأصلي. وفي الاستصناع الموازي لا يربط بين العقدين.

2. حتى لا يكون الاستصناع بيع الدين بالدين. إذا كان العقد ملزماً فلا بد للمستصنع أن يدفع الثمن نقداً في أول العقد مثل السلم. وإن كان الثمن مقسطاً فلا يلزم العقد.

3. أن يكون سعر البيت واحداً نقداً كان أو تقسيطاً. فلا يكون ثمن التقسيط أكثر من ثمن النقد، سداً لذريعة التمويل الربوي ورفقاً واحساناً للمحتاجين³².

المراجع والمصادر

- أبو زكريا يحيى بن شرف النووي الشافعي (1423هـ-2003م). روضة الطالبين، الرياض: دار عالم الكتب، ط1، ج3.
- أحمد إبراهيم محمد إبراهيم (2024م/1426هـ). الاستصناع والاستصناع الموازي، مجلة GIEM، رقم 147.
- الألباني، محمد ناصر الدين، (1399هـ/1979م). إروائل الغليل، بيروت: المكتب الإسلامي، ط1، ج5.
- البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل (1423هـ/2003م). صحيح البخاري، دمشق: دار ابن كثير، ط1.
- الدارقطني، علي ابن عمر (1432هـ/2011م). سنن الدارقطني، بيروت: دار ابن حزم، ط1.
- الزحيلي، وهبة (2006م). المعاملات المالية المعاصرة، دمشق: دار الفكر، ط3.
- شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني الشافعي (1418هـ-1997م). مغني المحتاج، بيروت: دار المعرفة، ط1، ج2.

³² أنظر: سبحان الله مختار، بيع الآلات الإلكترونية بصيغة المراجعة والمساومة بين المدسوسين في حي المدرسة، ص79-81.

اللجنة (2004م). مجلة الأحكام العدلية، بيروت: دار ابن حزم، ط1.

مالك بن أنس الأصبحي، المدونة الكبرى (1994م). بيروت: دار الكتب العلمية، ط1.

مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث (1425هـ/2004م). المعجم الوسيط، القاهرة: مكتبة الشروق الدولية، ط4.

موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، وشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي، وعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي (1994م). المقنع الشرح الكبير الانصاف، بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، ج12.

هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (2018م). المعايير الشرعية، الرياض: دار الميمان.

ماجد بن بلال فرج شربة، الاستصناع وتطبيقاته معاصرة دراسة فقهية معاصرة، مجلة حولية كلية الدراسات الإسلامية للبنات بالإسكندرية، المجلد 5 العدد 35، ص293.

سبحان الله مختار (2025). بيع الآلات الإلكترونية بصيغة المراجعة والمساومة بين المدسوسون في حي المدرسة.

AL-MASHALIH (Journal of Islamic Law) Vol. 6No.01, June2025

<https://journal.stishusnulhotimah.ac.id/index.php/mashalih/article/view/301>

المقابلة الشخصية:

1. رحمن بريادي: مدير العام للأرباح كونجي ماجو كوننجان، المنعقدة في مكتب الإدارة الأرباح، يوم الخميس 12 أغسطس 2025م.
2. جيجين: أمين الإداري للأرباح كونجي ماجو كوننجان، المنعقدة في مكتب الإدارة الأرباح، يوم الخميس 12 أغسطس 2025م.

المراجع بالاندونيسية ومن إنترنت:

Shochrul Rohmatul A, dkk (2020). **Koperasi BMT**, Karanganyar: CV Inti Media Komunika, cet:2.

<https://elarbahkuncimaju.com/>. Diakses ulang: ahad, 21 september 2025.

فتاوى الشيخ ابن باز:

<https://binbaz.org.sa/fatwas/17484/%D9%85%D8%B9%D9%86%D9%89-%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%89-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%89>
الثلاثاء ٠٧ / ربيع الآخر / ١٤٤٧

الدرر السنوية:

<https://dorar.net/feqhia/7719/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%A7%D9%84%D8%AB%D8%A7%D9%86%D9%8A-%D8%AD%D9%83%D9%85-%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A6-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A6>

الثلاثاء ٠٧ / ربيع الآخر / ١٤٤٧

فتوى مجلس العلماء الإندونيسيا بشأن بيع الاستصناع رقم .NO: 06/DSN-MUI/IV/2000