

Comparative Study of IMBT and Gift Contract in Islamic Banking

الإجارة المنتهية بالتملك وعلاقتها بعقد الهبة في المصارف الإسلامية: دراسة مقارنة

Abdurahman M A Tokan,¹ Syamsul Hidayat,² Andri Nirwana³

¹ Universitas Muhammadiyah Surakarta, Indonesia
o200220030@student.ums.ac.id
sh282@ums.ac.id
an140@ums.ac.id

Submission Track:

Received: 15-04-2025
Final Revision: 30-06-2025
Available Online: 02-07-2025

Copyright © 2025 Authors



Abstract. Ijarah Muntahiya Bittamlik is a form of Islamic finance combining the contracts of I zev and sale or gift. Under this contract, the tenant (customer) leases the property from the lessor (bank) for a specified period of time with the promise that ownership of the property will be transferred at the end of the I zev period either through sale or gift. This contract is an alternative to traditional loans that rely on usurious interest, making it compliant with Islamic law, which prohibits usury. A key benefit of the Ijarah Muntahiya Bittamlik contract is that it allows the customer to benefit from assets such as movables, cars or real estate without the responsibility of direct ownership and the associated costs such as maintenance of the large property during the lease period, as the ownership of the property remains with the lessor until the end of the lease term. The transfer of ownership of the property occurs at the conclusion of the contract in accordance with the terms of the agreement, which may be facilitated by means of a gift, thereby obviating the need for the purchaser to incur the expense of ownership. Alternatively, the property may be sold at a nominal price. This transfer of ownership is an integral component of the mechanism that underpins the investment objectives of Islamic banks, as it ensures that both parties adhere to Shari'ah regulations and Shari'ah judgements in financial transactions. The hibah contract is a favoured method for transferring ownership in such contracts, as the gift from the bank to the customer is legitimate and available, and does not require any additional consideration at the end of the term. Consequently, the utilisation of hibah as a mode of transferring property ownership is not only accepted but also favoured by customers seeking to circumvent the prohibition of riba. It is evident that the gift contract constitutes a viable solution to the issue of transferring ownership in Ijarah Muntahiya Bittamlik, as it is consistent with the principles of Islamic Shari'ah. This is achieved by enabling customers to utilise the leased property in the event of non-payment of the full amount, without the necessity of direct borrowing with prohibited riba interest.

Keywords: Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), Hibah, Islamic banking

الخلاصة. الإجارة المنتهية بالتملك هي إحدى صور التمويل الإسلامي التي تجمع بين عقدي الإجارة والبيع أو الهبة؛ بحيث يستأجر المستأجر (العميل) العين المستأجرة من المؤجر (البنك) لفترة زمنية محددة مع الوعد بانتقال ملكية العين عند نهاية فترة الإيجار إما عن طريق البيع أو الهبة. ويهدف هذا البحث إلى دراسة العلاقة بين عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الهبة. وتحليل العلاقة بين العقدين وتقييم مدى صحة الجمع بينهما وتوافقها مع الأدلة الشرعية أم القواعد الفقهية. ويسلك البحث على المنهج النوعي وهو يتضمن جمع البيانات وتحليلها من خلال النظر إلى الكتب والمقالات العلمية وأيضاً تتبع آراء العلماء والخبراء في هذا المجال ولاسيما آراء فقهاء المذاهب الأربعة ومناقشتهم حول هذه المسألة. وأما الناتج من هذا البحث هو أن تكون المعاملة بهذا العقد أي عقد الإجارة المنتهية بالتملك مراعية وسارية مع الأحكام الشرعية خاصة في حالة انتقال الملكية من قبل المصرف إلى العميل.

الكلمات المفتاحية: الإجارة المنتهية بالتملك، الهبة، المصارف الإسلامية

مقدمة

إن حاجة الإنسان إلى الأشياء تتجدد وتتطور بتقدم وتغير الأزمان والأحوال لاسيما حاجتهم إلى تعاملهم المالية، ففي واقعنا الحاضر نجد أن عملية الإنسان في بيع وشراء وإجارة وهبة وغيرها من المعاملات المالية، وإن تطور الاقتصاد الإسلامي في إندونيسيا بمشي سريعا وذلك بوجود المؤسسات المالية التي تعمل على أساس الشرع، سواء كان على شكل عام أو خاص.¹ ومن هذه المعاملات المستجدة هي المنتجات البنكية، وإن الأزمة النقدية في إندونيسيا قد أثرت إلى انخفاض ثمن العملة، وأيضاً أن العديد من المدينين لم يقدرُوا على سداد التزاماتهم إلى البنوك وهذا يجعل البنوك في خطر واقع. وقد تؤدي إلى تراجع ثقة المجتمع للبنوك في شأن أمان أموالهم المودعة ويخشون الضياع والهلاك وأن القلق وعدم اليقين والثقة للبنوك يسبب إلى سحب الأموال بكميات كبيرة وذلك أدى إلى صعوبة التداول النقدي في معظم البنوك.²

¹ Sakirah et al., Pengantar Bisnis Islam (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021).

² Ida Bagus Kade Perdana, "Krisis Moneter 1998 Akhiri Booming Perbankan Nasional," Infobanknews.Com, 2020.

وضع العلماء بعض الضوابط للعقود المعاصرة لتوافقها مع الأحكام الشرعية ولتسهيل المعاملات المالية للمجتمع ويحمي الحقوق والمصالح بين المتعاقدين، ومن هذه العقود المستجدة هو عقد الإجارة المنتهية بالتملك. وهو عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد،³ إما بعقد الهبة أو البيع. وهذا العقد يميّز المؤسسات المالية الشرعية من إعداد السلعة للعملاء إجارة مع إمكان الملكية في آخر المدة.

وأما عقد الهبة فهو من العقود المعروفة في نظام التمويل الإسلامي ومن وظيفة هذا العقد إمكان نقل ملكية العين أو السلعة من الواهب إلى الموهوب له دون دفع أي أجر ولا مقابل، ولذا يستخدم هذا العقد كعقد جديد منفصل في عقد الإجارة المنتهية بالتملك لتحصيل غرض انتقال الملكية إلى المستأجر. ومن هنا أصبحت العلاقة بين العقدين هامة بحيث يوفر المرونة والتيسير في تحقيق هدف عقد الإجارة المنتهية بالتملك وتوافقها مع الأحكام الشرعية.

مراجعة الأدبيات

اطلع الباحث إلى بعض البحوث العلمية السابقة التي لها التعلق بالموضوع ليتم المعلومات المفاهيم حول هذا البحث، ومنها؛ أولاً، رأى مجهد بودي لوهور (2020) في رسالته الماجستير المقدمة إلى شعبة الماجستير للأحكام الاقتصادية الشرعية في الجامعة الإسلامية الوطنية شريف هداية الله جاكوتا بعنوان "تحليل وعد الإجارة المنتهية بالتملك في فتوى الهيئة الشرعية الوطنية على أساس القاعدة ارتكاب أخف الضررين، وكانت المشكلة التي أراد الباحث حلّها هي؛ كيف يتم إثبات الحيلة الجائزة شرعاً في عقد الإجارة المنتهية

³ حافي، خالد بن عبد الله بن براك، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي (الرياض: جامعة الملك سعود، 1999).

بالتملك. والحاصل من ذلك أن الحيلة الجائزة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك إنما مبنية على الصعوبة والمشقة الطارئة في جمع بين العقدين الذي قد ينشأ فيه ضرر وغرر فالحيلة المشروعة هنا كالمخارج الشرعية.⁴

ومنها ما كتبه إيري فطريا فرماداني (2023) وهو بحث منشور في Journal Evidence of Law بعنوان: Analisis Konsep Syafqotain Fi Syafqotin Pada Hybrid Contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) أن الجمع بين العقدين أو أكثر يوفر المنفعة للمصارف الإسلامية والعملاء، وعلى سبيل المثال في عقد الإجارة المنتهية بالتملك بين عقد الإجارة والبيع وذلك يعطي الحرية لمالك السلعة أن يبيع المبيع آخر مدة الإيجار، ولكن ورد الخلاف بين العلماء في حرمة الجمع بين العقدين لنهي النبي ﷺ عن صفقتين في صفقة، لذا لا بد أن يكون فيه بحث دقيق في هذه القضية لتكون المعاملات المطبقة في المصارف الإسلامية جارية مع القواعد والأحكام الشرعية. والنتيجة أن الجمع بين العقدين في الإجارة المنتهية بالتملك من العقود الجائزة لأن وقت العقد في الإجارة المنتهية بالتملك لا يكون في وقت واحد وأن الإجارة المنتهية بالتملك تحتاج إلى أن يعقد بعقد الإجارة أولاً ثم انتقلت الملكية بالوعد بالبيع أو الهبة. ومن القواعد الفقهية التي من شأنها أجزت الإجارة المنتهية بالتملك هي القاعدة "الأصل في المعاملات الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمها".⁵

والبحث الذي كتبه محمد شريف بن عوالي (2022) وهو بحث منشور في مجلة الدراسات الإسلامية بعنوان: "العقود المالية المركبة وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية". وأن التعامل بالعقود التمويلية انتشرت بشكل كبير في المصارف الإسلامية، بحيث أن أكثرها من العقود المركبة التي تجري بين جهة المصرف والعميل على إنشاء العقد وإبرامه،

⁴ Mujhid Budi Luhur, "Analisis Hukum Wa'ad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyyah Irtikaabu Akhaffi Al-Dhararain" (UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYARIF, 2020).

⁵ Erry Fitrya Primadhany, "Analisis Konsep Shafqatani Fi Shafqatin Pada Hybrid Contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt)," Journal Evidence Of Law 2, no. 2 (2023): 47–62, doi:10.59066/jel.v2i2.277.

مثل عقد المراجعة للأمر بالشراء والمشاركة المتناقصة والإجارة المنتهية بالتملك والتورق المنظم وغيرها من العقود. وأن الحاجة تدعو إلى التوسع وزيادة المعلومات وذلك لكون هذه العقود المركبة من المعاملات الجديدة. وتتركز هذه الدراسة على حقيقة هذه العقود المركبة الحديثة من خلال مفهومها وصورها وخصيتها وأسباب اجتماع هذه العقود والغرض من جمعها مع ذكر آراء الفقهاء في قضية الجمع بين العقدین مختلفين في الحكم في عقد واحد. والنتيجة الناشئة من هذه الدراسة هي أنه يجوز اجتماع العقود المتعددة في عقد واحد بغض النظر عن اتفاقها في الأحكام أم لا، مادامت متفقة واستوفت الأركان والشرائط المشروعة مع المراعاة بالضوابط الشرعية التي رتبها الفقهاء المتخصصون. وأن هذه الدراسة تتكلم عن اجتماع العقود بشكل عام مع ذكر العقود المركبة كالإجارة المنتهية بالتملك والمراجعة للأمر بالشراء والمشاركة المتناقصة بذكر بعض البيانات من هذه العقود، وأما هذه الرسالة ستتكمّل عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك على وجه أوسع وأبلغ.⁶

ومنها البحث العلمي الذي كتبه عبد الحق العيفة (2023) وهو منشور في مجلة: دراسات في الاقتصاد والتجارة والمالية بعنوان: "الإجارة المنتهية بالتملك لمالك العين الأصلي: رؤية شرعية". وأن هذه الدراسة تركز على مجموعة من الصيغ التمويلية المتداولة في المصارف الإسلامية التي سارت مع أوجه الأنشطة الاقتصادية، وذلك باستحداث جملة من صيغ التمويل الإسلامي التي جرى حولها الكلام بين العلماء مثل الإجارة المنتهية بالتملك لمالك العين الأصلي. وأن إشكالية هذه الدراسة هي مدى شرعية الإجارة المنتهية بالتملك لمالك العين الأصلي من منظور المصلحة المعتبرة شرعا وفي ظل شروط المعاملات المالية الإسلامية. ومن نتائج البحث أن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك لا تخدم على أي مصالح معتبرة شرعا، وأن بعض المصارف الإسلامية التي

⁶ محمد الشريف بن عوالي، "العقود المالية المركبة وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية"، مجلة الدراسات الإسلامية، 01، no. 10 (2022).

تلزم التأمين على العين دون أن تساهم فيه ليس داخل في باب التحوط لأنه خارج عن تحمل أي ضرر وإنما داخل في "ربح ما لا يضمن" المنهي عنه شرعا. ووجه الخلاف بين هذه الدراسة والرسالة في أن هذه الدراسة تبحث في مدى شرعية هذا العقد مع مراعاة بالمصالح المعتبرة وأما هذه الرسالة تركز أكثر في شرعية العقد عن طريق الهبة.⁷

المنهجية البحثية

وطريقة تفكير البحث المستخدم في هذا البحث هو البحث النوعي. البحث النوعي هو نوع من الأبحاث التي تنتج نتائج لا يمكن تحقيقها باستخدام الإجراءات الإحصائية أو بوسائل للقياس الكمي. بالإضافة إلى ذلك، البحث النوعي هو بحث يؤكد على فهم المشكلات في الحياة الاجتماعية بناء على ظروف الواقع أو الإعدادات الطبيعية الشاملة والمعقدة والمفصلة.⁸ يعتمد هذا البحث أيضا على دراسة النص وتحليله. يتم ذلك لأن مصادر البيانات المستخدمة في شكل بيانات الأدبيات.⁹

النتائج والتحليل

عقد الإجارة المنتهية بالتملك

عرف الشيخ خالد بن عبد الله حافي بأنها: عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد.¹⁰

⁷ عبد الحق الفيفة، "الإجارة المنتهية بالتملك لملك العين الأصلي: رؤية شرعية"، مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة والمالية. (2023). 01, no. 12.

⁸ Eko Murdiyanto, Metode Penelitian Kualitatif (Teori Dan Aplikasi Disertai Contoh Proposal), Yogyakarta Press, 2020, 19–20.

⁹ Sutrisno Hadi, Metodologi Research, Jilid I, 1st ed. (Yogyakarta: Andi Offset, 2021), 9.

¹⁰ حافي، خالد بن عبد الله بن براك، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي.

وأما في القانون الإندونيسي، فعرف DSN-MUI بأنها عقد الإجارة يتبعه وعد بانتقال ملكية السلعة للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة.¹¹ وعرف OJK بأنها توفير الأموال لنقل حقوق الاستخدام أو المنفعة من سلعة أو خدمة وفقا لعقد الإجارة معاملة الإيجار مع الخيار لنقل ملكية السلعة.¹²

وبين تعريف الشيخ خالد بن عبد الله حافي والتعريف للقانون الإندونيسي وجه التشبه والتوافق وهو أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد مركب بين عقد الإجارة وعقد البيع أو الهبة، وذلك يبين في أن السلعة تنتقل من حيازة المؤجر إلى المستأجر في آخر مدة الإجارة، ويتم ذلك بوعدهما في أول انعقاد العقد.

والإجارة مشروعة في الدين بالأدلة الإسلامية من القرآن والسنة وأيضا بإجماع العلماء، ولذلك فمن خالف رأيهم من العلماء فرأيهم غير معتبر لمخالفتهم مصادمتهم لأدلة الشرع المؤيدة لإجماع الجمهور. ومن أقوال العلماء في توضيح حجية الإجماع، ما نصه الشافعي رحمه الله في الأم: "... فمضت بها السنة، وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ، ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجازتها، وعوام فقهاء الأمصار."¹³

ولا يمكن الإنكار أن للعلماء من لم ير مشروعية الإجارة كأمثال أبي بكر الأصم والحسن البصري وابن كيسان ومن وافقهم. وذهبوا إلى أن الإجارة بيع على المنافع، والمنافع لم تقبض في العقد، وإنما تأتي المنافع مندرجا مع مرور مدة الإجارة، وإضافة البيع إلى شيء في المستقبل ممنوع.¹⁴ وأن رأيهم وحجيتهم هذه باطلة ولم تعتبر لمخالفتهم لنصوص الشرع السابقة. وأن الجمهور قد ردّ على حجيتهم وذلك مرجعه في المطولات.

¹¹ Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik, "Fatwa DSN MUI-27," Dewan Syariah Nasional MUI, 2002, 1-4.

¹² Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/Seojk.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah h. 46

¹³ محمد بن إدريس الشافعي، الأم (القاهرة: دار الغد العربي، 1989)، 250/3.

¹⁴ وهبة الزحيلي، موسوعة الفقه الإسلامي والقضايا المعاصرة (دمشق: دار الفكر، 2010)، 523/4.

إن عقد الإجارة عقد مؤقت تنتهي بانتهاء المدة أو بإنجاز العمل، وهي عقد لازم، لا يستحق لأحد الطرفين أن يفسخ العقد قبل انتهاء المدة إلا بالرضا منهما. وإن انتهت المدة أو تم إنجاز العمل فقد انتهى العقد بذلك، ولهما الخيار بأن يحدد العقد أو ينهيه. وقد استثنى بعض الفقهاء في مسألة إيجار السفينة فتجاوزت المدة بشدة البحر، فعليه أن ينعقد عقد إجارة جديدة بأجرة المثل دون إجباره على إنهاء العقد.¹⁵

والإجارة من عقود المعاوضات وهي كالبيع، فما يصلح في البيع يصلح في الإجارة. وكما تحتمل الإقالة في البيع فقد يحتمل أيضا في الإجارة؛ لأنهما معاوضة مال بمال.¹⁶ وتنتهي الإجارة بهلاك العين المؤجرة، وذلك إما أن يتم على عين موصوفة في الذمة أو على عين معينة. فإن كانت الإجارة على عين موصوفة، والتلف يكون قبل القبض، فالفقهاء متفقون على انفساخ العقد. وإن كان التلف بعد القبض فمختلفون إلى عدة أقوال، ويظن الباحث أن الراجح هو القول بأن للمستأجر خيار في أن يقبل الإجارة أو أن يفسخها، وهذا قول في الحنفية والرواية عن إمام أحمد.

وإن كان العقد على عين موصوفة في الذمة، كأن يستأجره دابة موصوفة لم تُعين، فإن هلك الدابة بعد القبض، فلا يفسخ العقد وعلى المؤجر بدلها،¹⁷ لأن الدابة هلكت فيما لم يقع عليه العقد، وأنه إذا لم يكن على شيء معين فالعقد على المنافع في الذمة، وإنما تسليم العين ليتم المنافع مقام ما في ذمته.¹⁸

ومن أسباب انتهاء عقد الإجارة هو انتقالها إلى ملك المستأجر، وذلك مثل الإجارة المنتهية بالتمليك، إما بطريق البيع أو الهبة.

¹⁵ الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة. 506، 505، 1432،

¹⁶ الكساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. 4/222،

¹⁷ الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة. 515، 1432،

¹⁸ الكساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. 4/223،

والخلاصة أن في انتهاء عقد الإجارة أسباب، منها؛ أولاً، بانتهاء المدة أو بإنجاز العمل. ثانياً، بهلاك العين المؤجرة، إما على المعين أو على موصوف في الذمة. ثالثاً، بانتقالها إلى حيازة المستأجر.

الهبة في الفقه الإسلامي والقانون المدني (BW)

الهبة في الفقه الإسلامي

والهبة في اللغة مصدر من فعل وهب وجمعها هبات،¹⁹ وهي العطية الخالية عن الأعراض والأعراض.²⁰ وأما في الاصطلاح فعرفه الحنابلة بأنها: تملك جائر التصرف مالا معلوماً أو مجهولاً تعذر علمه، موجوداً، مقدوراً على تسليمه، غير واجب، في الحياة، بلا عوض، بما يعد هبة عرفاً من لفظ هبة وتملك ونحوهما.²¹

ومشروعية الهبة في القرآن الكريم تأتي في متعدد الآيات، فالآيات التي تحث على استحباب الإحسان والبر والآيات الواردة على الترغيب في أعمال الخير، وكل هذه الآيات تعد دالة على مشروعية الهبة. ومن هذه الآيات قوله تعالى في سورة النساء الآية الرابعة: {وَأَتُوا النِّسَاءَ صَدُقَاتِهِنَّ نِحْلَةً فَإِنْ طِبْنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَّرِيئًا} والصدقات هو المهر الذي أعطاه الزوج للزوجة على وجه المكرمة، والله أطلق الصداق بلفظ نحلة، لأنه العطاء دون عوض مالي، والنحلة هي العطية، وهي أخص من الهبة، بحيث كل هبة نحلة وليس كل نحلة هبة.²²

والهبة نوعان، العمرى والرقبي. والعمرى: وهي نوع من الهبة أي أن يهب إنسان آخر شيئاً مدى عمره. أنه إذا مات الموهوب له عاد الموهوب للواهب. وهو كأن يقول

¹⁹ أبو جيب سعدي، القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً (سوريا: دار الفكر، 1988)، 390.

²⁰ ابن منظور، لسان العرب (بيروت: دار صادر، 1414).

²¹ الزهيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته (دمشق: دار الفكر، 1989)، 5/980-981.

²² محمود رابطة، "دلالة لفظة الهبة في القرآن الكريم"، 2015.

جعلت لك هذا المال مدة عمري أو عمرك، فإن مت قبلك فهو لك.²³ وصورتها وصورتها: كأن يقول: أعمرتك هذا المحل، أو جعلت هذا المحل لك عمري، أو عمرك، أو حياتك أو حياتي، فإذا مت أنا فهي رد على ورثتي. وهذه كله كلمة هبة، وهي للمعمر له أو المقول له في حياته ولورثته بعد وفاته.²⁴

وأما الرقي الرقي هي الهبة المقترنة بالشرط، وهي إن كانت مشروطة بالشرط فالموهوب للموهوب له، وإن لم تتوافر فيه الشروط، فالموهوب للواهب. وهو كقول رجل لآخر: قد أرقبتك داري أي جعلتها لك رقي، فإن مت قبلي عادت إلي. وإن مت قبلك فهي لك أي وهبت لك، وكل منا يرقب صاحبه.²⁵

الهبة في القانون المدني (BW)

وأما تعريف الهبة بالنسبة إلى القانون المدني الإندونيسي كما تنصه المادة 1666، بأن الهبة هي اتفاق يقوم الواهب حال الحياة بتسليم سلعة مجانيا، دون سحبها، لصالح الموهوب له. ويعتبر القانون هبة الأحياء فقط.²⁶

تنظم المواد من 1688 إلى 1692 من القانون المدني عن الأحكام المتعلقة بسحب الهبة وحذفها. ثم تنص المادة 1682 على أنه يجب أن يتم ذلك بصك كاتب عدل، وإن لم يكن بصك كاتب عدل، فالهبة باطلة، ولكن هذا الحكم محذوف بنظام SEMA رقم 3 لعام 1963، لذا يمكن أن تنعقد الهبة دون كاتب العدل. والهبة تطراً من إرادة تامة للواهب بحيث يهب إلى من شاء من أحد، ولكن القانون حدد ونظم إرادته لأن لا يكون فيه ظلم لورثته؛ لأن في أموال الواهب نصيب مطلق (legitieme portie) لورثته. وعلى ورثة

²³ جلال الدين السيوطي، معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم (القاهرة: مكتبة الآداب، 2004)، 56/V.

²⁴ الزهيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته.

²⁵ عارف هداية، "هبة العمرى والرقي وأحكامهما عند مذاهب الأربعة (دراسة موضوعية) (UIN Syarif [Skripsi])"

Hidayatullah, 2021), 48.

²⁶ Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie), Pasal 1666 (Jakarta: CV. Karya Gemilang, 2013), 306.

الواهب رفع دعوى إلى القاضي إن كان مظلوماً، وإن لم يكن مظلوماً بذلك فلا. ولمنع الدعوى في المستقبل، فمن الضرورة اشتراط خطاب الموافقة من الورثة في انعقاد الهبة. وبالتالي، فيجب أن ينتبه في الهبة موافقة الورثة ولا يجاوز حقوقهم ونصيبهم المطلقة في أموال الواهب، والحقوق المطلقة هي جزء من الميراث الذي يحدده القانون في المادة رقم 913 من القانون المدني.²⁷

وشروط الهبة في القانون المدني لم يذكر بالصراحة وإنما مستنبطة من المادة 1666 حيث نصت فيه أن للهبة عدة الشروط، منها: وجود التوعد، والواهب، والموهوب، والموهوب له.²⁸

تحليل العلاقة بين عقد الإجارة المنتهية بالتملك وعقد الهبة

الأمور الفقهية حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك

أولاً: مسألة الإلزام بالوعد

اختلف العلماء في حكم إلزام بالوعد إلى ثلاثة أقوال:

- أ. ذهب جمهور من الفقهاء منهم أبو حنيفة والشافعي وأحمد والظاهرية وبعض المالكية إلى استحباب الوفاء بالوعد، واستدلوا بما رواه مالك في الموطأ: "أنه قال رجل لرسول الله ﷺ أكذب لإمرتي؟ فقال ﷺ: لا خير في الكذب، فقال يا رسول الله أفأعدها وأقول لها؟ فقال ﷺ: لا جناح عليك". دل الحديث على أن من لم يوف بوعده لا إثم عليه بقوله ﷺ "لا جناح عليك"
- ب. ذهب ابن شبرمة إلى وجوب الوفاء بالوعد مطلقاً، واستدل بقوله تعالى: {يا أيها الذين آمنوا لم تقولون ما لا تفعلون ﴿١٠١﴾ كبر مقتا عند الله أن تقولوا ما

²⁷ Aris Priyadi, "Tinjauan Hukum Tentang Hibah Dan Batasan Pemberian Hibah," Wijayakusuma Law Review 5, no. 1 (2023): 25, doi:10.51921/wlr.v5i1.232.

²⁸ M.Albait.M.L, "Hibah Secara Lisan dalam Hukum Perdata dan Hukum Islam [Thesis]" (UIN Raden Fatah Palembang., 2020), 58–62.

{ لا تفعلون } ووجه استدلالهم أن من لم يوف بوعده كمن قال ولم يفعل وهو داخل في ذم الله تعالى.²⁹

ج. ذهب المالكية إلى التفصيل في وجوب الوفاء به، وهو مفصل إلى ثلاثة أقوال منها؛ الأول، إذا كان الوعد مرتبطاً بسبب ودخل الموعد في السبب، كأن يقول أحد لأخيه: تزوج ومهر ك علي، ثم قام أخاه بالشروع في معتمدا على ذلك. الثاني، إذا كان الوعد مرتبطاً بسبب، وأن كان لم يباشر الموعد في السبب، كأن يقول أريد أن أشرب. وأن الوعد المجرد غير لازم. الثالث، الوفاء بوعد المجرد غير واجب، ويكون لازماً إلا إذا كان المعلق على شرط، كأن يقول: بع هذه الدار لفلان، فإن لم يدفع، فهو علي. وإن لم يدفع المشتري فيلزم الواعد الوفاء به.³⁰

والرأي الذي يميل إليه الباحث: ما ذهب إليه المالكية وأتبعه المجمع الفقه الإسلامي بأن أن الوعد المنعقد يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر طارئ وملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب، ويترتب آثار الإلزام إما بالتنفيذ وإما بتعويض عن الضرر بسبب عدم الوفاء بلا عذر.

وقرر المجمع الفقه الإسلامي في قرار رقم: 40 - 41 في دورته الخمسة بالكويت أن الوعد المنعقد يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر طارئ وملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب، ويترتب آثار الإلزام إما بالتنفيذ وإما بتعويض عن الضرر بسبب عدم الوفاء بلا عذر.³¹

ثالثاً: الشروط المقترنة بالعقد

²⁹ محمد رضا، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون)، 5/554-557، n.d.

³⁰ أحمد محمد خليل الإسلامبول، "حكم الوعد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة"، Journal of King Abdulaziz University-Islamic Economics, 2003, 51, doi:http://dx.doi.org/10.4197/islec.16-2.6.

³¹ مجمع الفقه الإسلامي، "قرار بشأن الوفاء بالوعد، والمراجعة للأمر بالشراء"، 1988.

والشرط لغة هو: الزما شيء والتزامه في البيع ونحوه.³² وأما معناه الاصطلاح فهو: التزام وارد في التصرف القولي عند تكوينه، زائد عن أصل مقتضاه شرعا.³³ ومحل هذا التعريف يدور جميع العقود ويركز في الشروط المقترنة عن العقد.

ومن الضوابط في جواز الشرط التقييدي وعدم جوازه، ما يلي: أولاً؛ أن العلماء متفقون على جواز الشرط من مقتضى العقد، كأن يشترط الزوجة على زوجها النفقة. ثانياً؛ أن الشرط المنافي لمقتضى العقد باطل، فيبطل العقد، كأن يشترط البائع على المشتري عدم الاستخدام بالمبيع. ثالثاً: في حالة التناقض بين الشرط والشرع، فيجب تقديم الشرع على الشرط، يقول السيوطي:³⁴ "ما يثبت بالشرع مقدم على ما يثبت بالشرط."³⁵

ومن آراء الفقهاء الذي يميل إليه الباحث في هذا الشأن هو رأي متأخري الحنابلة في أن الأصل في الشروط هو الحل أي ما دامت الشروط في تقييد الاتفاق بين المتعاقدين لم تشمل على الحرمة كالميسر أو الغرر أو الربا فهي صحيحة. ومن هنا إذا تم الاتفاق بين المتعاقدين باشتراط الشروط فلا مانع في ذلك، كأن يشترط البيع في عقد الإجارة. وذلك مثل تكييف عقد الإجارة مع شرط الهبة فإنه صحيح إذا انفصل العقدان الإجارة والهبة، ولا يكون عقد الإجارة ساتراً للبيع لاشتماله بحرمة الربا.

عقد المعاوضات والتبرعات في عقد الإجارة المنتهية بالتملك والهبة عقود المعاوضات يعرف في الفقه بتبادل المنفعة بين طرفي المتعاقدين، فيقدم أحدهم السلعة والآخر الثمن. والمعاوضة في اللغة بمعنى العوض، والخلف أو البذل للشيء. وأما

³² ابن منظور، لسان العرب.

³³ فتحي الدريني، بحوث مقارنة في الفقه الإسلامي وأصوله (بيروت: مؤسسة الرسالة، 1994)، 411، مج 2، ط 1 <https://archive.org/details/Pdf2654/page/n1/mode/1up>.

³⁴ السيوطي، الأشباه والنظائر، بيروت: دار الكتب العلمية، 149، (n.d.).

³⁵ محمد، "عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي"، 131-132.

في الاصطلاح فهو المبادلة بين عوضين.³⁶ وتقوم هذه العقود على مبدأ إنشاء المصالح والالتزامات المتقابلة بين طرفين، كعقد البيع والإجارة والسلم. وأما التبرع، فالمقصود منه الإحسان والتعاون بين الناس دون رد المقابل من طرف آخر، وهو في اللغة بمعنى التطوع، وأما الاصطلاح الفقهي فيعرف بأنه: بذل المكلف مال أو منفعة لغيره في الحال أو المستقبل بلا عوض، بقصد البر والمعروف غالباً. وتقوم عقود التبرع على مبدأ الإحسان والمعونة دون مقابل مادي أو معنوي، وهي مثل الهبة والصدقات.³⁷

والعقود المركبة المستخدمة في المؤسسة المالية تدور حول هذه العقود الخمسة؛ العقود المتقابلة، العقود المجتمعة، العقود المتناقضة والمتضادة والمتنافية، العقود المختلفة، والعقود المتجانسة. والذي يكثر استعماله هو العقود المتقابلة والمجتمعة، فالعقود المجتمعة كما أورده العمراني هي العقود المركبة التي يكون فيها العقد الثاني في مقابلة عقد الأول.³⁸ وذلك كأن يقول الرجل: بعتك محلي بألف على أن تؤجري شقتك بمائة، ولذا فيمكن القول بأن تمام العقد الأول منقطع على نجاح العقد الثاني، بحيث تعلق العقدان عن الآخر. وفي عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة اشتراط عقد التبرع في عقد المعاوضة، ففي هذه القضية حالتان: إن كان في التبرع عقد قرض فهي حرام بإجماع العلماء كما نصه القرافي في الفروق: "... وإجماع الأمة على جواز البيع والسلف مفترقين وتحريمها مجتمعين لذريعة الربا."³⁹ وهي داخل في نهي الحديث: "لا يحل سلف وبيع" والقاعدة المشهورة في القرض "كل قرض جر نفعا فهو ربا".

والحالة الثانية تكون في غير القرض وهو كعقد البيع والهبة، كأن يقول أحد لأخيه: بعتك داري بالشرط أن تهني دابتك. والجمهور لم يروا صحة هذا العقد لأنه اشتراط عقد على عقد آخر، لذا قالوا بفساده؛ لأنه شرط لا يقتضيه العقد، وفيه منفعة لأحد

³⁶ عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة (الرياض: دار كنوز إشبيلية، 2010)، 31.

³⁷ العمراني، العقود المالية المركبة.

³⁸ Ibid.

³⁹ القرافي، الفروق (رياض: عالم الكتب، 3/226، n.d.).

المتعاقدين⁴⁰ وهو البائع. واستدلال الجمهور في المسألة هو أنه ﷺ "نهي عن بيعتين في بيعة" والحديث: "لا يحل سلف وبيع". ولكن يرى الباحثون أن استدلال الجمهور بالحديث غير الصحيح على ما يلي؛ أن الأصل بيعتين في بيعة كما فسرهم إمام مالك وأحمد والشافعي هو أن يذكر ثمنين للسعة النقد والنسيئة ثم يفترقان ولم يجزم بأحدهما. وهو أن يبيع أحد الآخر سلعة إلى أجل ثم يشتريها منه بأقل، وهذه تسمى العينة. والنهي إنما يكون في الصيغة لا في الشرط.

وبعد عرض المسألة والخلاف يرى الباحث والله أعلم أن اشتراط عقد في عقد يجوز وأما إن كان اشتراط ناشئ من القرض فلا. وذلك يدل على بعض أحاديث النبي ﷺ منه في حديث جابر رضي الله عنه: "أنه باع بغيره للنبي ﷺ، واشترط ظهره إلى المدينة" (متفق عليه)، فدلالة الحديث بينة على جواز اجتماع عقدي البيع وهو شراؤه ﷺ على بغير جابر وعقد الإجارة هو اشتراط جابر ركوبه إلى المدينة فكأنه إجارة، وبذلك فالإجارة منفعة البيع. علما بأن من العلماء من رجح هذا الرأي منه الشيخ ابن عثيمين والدكتور الشاذلي.

علاقة عقد الهبة والإجارة المنتهية بالتملك

أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حقيقتها يشتمل على عقدين مستقلين، هما عقد الإجارة المنعقد خلال فترة الإيجار وعقد تملك العين في نهاية الفترة إما بالبيع أو بالهبة، ويتم ذلك بوعده ملزم بانتقال الملكية يكون قبل إبرام عقد الإجارة أو في أثناء الفترة. والهبة من أحد العمليات الفعالة بغرض انتقال السلعة أو العين بشكل مجاني ودون أي مقابل. وصورة هذا العقد هي: كأن يقول: أجزتك هذه الدار بأجرة كذا معلومة على دفع أقساط كذا معلومة لمدة كذا معلومة على أنك إذا وفيت بكل الأقساط وهبتك هذه السلعة، وقال الآخر: قبلت.

⁴⁰ المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدئ (بيروت: دار إحياء التراث العربي، 3/49)، n.d.،

وفي مسألة تعليق الهبة على الشرط فالفقهاء على صنفين؛ صنف قالوا بعدم جواز تعليق الهبة على الشرط وهم جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة. وأما الصنف الثاني هو القول بجواز تعليق الهبة على الشرط وهم المالكية والقول عند الحنفية. وصورته، كأن يقول: إذا وفيت بسداد جميع الأقساط الإيجارية خلال مدة معلومة فهبتك العقار. والذي يميل إليه الباحث في هذين الرأيين هو القول بجواز تعليق الهبة على الشرط، ويدل على هذا القول حديث أم سلمة رضي الله عنها قالت: لما تزوجني رسول الله ﷺ قال: "إني قد أهديت للنجاشي حلة وأواق مسك، ولا أرى النجاشي إلا قد مات، ولا أرى هديتي إلا مردودة، وإن ردت فهي لك، قالت: وكان كما قال رسول الله ﷺ وردت عليه هديته، فأعطى كل امرأة من نسائه أوقية مسك، وأعطى أم سلمة بقية المسك والحلة" رواه أحمد. والمفهوم من الحديث أنه ﷺ على جواز تعليق الهبة على الشرط، حيث علق إعطاء الحلة على ردها إذا مات النجاشي، فأعطاهما ﷺ الحلة لأم سلمة لما ردت. وأن الواهب متفضل وله حرية تامة في أن يتصرف بهبته وذلك بتعليقها على شرط مستقبل أم لا مادام الشرط ليس فيما حرمه الشارع ولا يتضمن فيه الضرر ولا ينافي مقتضى العقد.

وفي الواقع قد وجد في تطبيق العقد على هذه الصورة زيادة الأجرة في مقابل هبة العين، وأنه قد دفع المستأجر مبلغاً أكبر من أجرة المثل، والجواب على المسألة في حالتين⁴¹:
الحالة الأولى: ما إذا كانت الأجرة تزداد عن أجرة المثل والزيادة فيها مقابل الهبة، ففي هذه الحالة تكون الهبة بعوض. وأنها تصبح صورة عقد الإجارة المنتهية بالتملك مع شرط البيع ولأن اشتراط الهبة على عوض معلوم يصبح بيعاً.

الحالة الثانية: وفيها ما إذا كانت الأجرة أجرة مثلية، ففي الحالة جوازه وذلك بعد ميل الباحث إلى جواز اجتماع عقد التبرع والمعاوضة في غير القرض وجواز تعليق الهبة على شرط وهو الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.

⁴¹ خالد الحافي، "الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي" [Thesis] جامعة الملك سعود، 125، (n.d.)،

والخلاصة في المسألة أن نقل الملكية بعقد الهبة في نهاية الفترة يلزم ألا يكون بمقابل، ولأن مقصود الهبة البر والتعاون. وأن الهبة إذا كانت بالمقابل صار بيعاً، كما نصه البهوتي: "وإن شرط العاقد في الهبة عوضاً معلوماً، فهي بيع؛ لأنه تملك بعوض معلوم."⁴² وذلك لا تكون الأجرة زائدة عن أجرة المثل.

وأما تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية فأكثرها يكون نقل ملكية السلعة بعقد البيع، وذلك كما ورد في البحث الذي بحث ناديا أسوة حسنة وأصدقاؤها بالموضوع "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Bank BRI Syariah KCP Jombang بين أن نقل الملكية العين أو السلعة (البيت) إنما يتم بعد وفاء جميع الأقساط وفي نهاية الفترة يشتريها المستأجر بثمان رمزي المتفق⁴³. والرسالة الجامعية كتبها إيرا إلفريدا بالموضوع "Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR iB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota) أورد البنك في قائمة شروط عقد الإجارة المنتهية بالتملك رقم (4) أن الأقساط الإيجارية التي دفعها المستأجر هي كتمان للسلعة المؤجرة، وبذلك يكون نقل الملكية في آخر المدة عن طريق البيع.⁴⁴ ومن الأبحاث التي يجده الباحث حول تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك والذي يبحث فيه مقارنة بين المصارف الإسلامية في تحقيق نقل ملكية العين المؤجرة (البيع أو الهبة) في الإجارة المنتهية بالتملك. وهذا البحث هو رسالة ماجستير الذي بحثته أنا ظهرنا، ويتناول البحث المقارنة بين البنك DKI الشرعي والبنك BJB الشرعي والبنك المعاملات

⁴² البهوتي، الروض المربع (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة، 241، n.d.)،

⁴³ Nadya Uswatun Chasanah, Duniyati Ilmiah, and Arivatu Ni'mati Rahmatika, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Di Bank Bri Syariah Kcp Jombang," *Revenue : Jurnal Ekonomi Pembangunan Dan Ekonomi Islam* 2, no. 01 (2020): 8, doi:10.56998/jr.v2i01.7.

⁴⁴ era Elverida Panggabean, "Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR IB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota) (Skripsi)" (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020), 52.

الإندونيسي. ومن البحث يستنبط أن لكل البنك له طرق مختلفة، فالبنك DKI الشرعي مثلاً يكون نقل الملكية بالبيع إذا كان المستأجر أراد مبادرة السداد أثناء فترة الإيجار وبذلك يدفع المستأجر باقية الأجرة مع ضعفي الربح وأما بالهبة فيكون إذا وفى المستأجر جميع الأقساط الإيجارية.

والبنك BJB الشرعي، فيتم نقل الملكية بالبيع إذا كانت قدرة العميل أو المستأجر على الدفع قليلة نسبياً. وأما بالهبة، إذا كانت قدرة العميل أو المستأجر على الدفع كبيرة نسبياً.

وأما عن بنك المعاملات، فيتم البيع بثمن رمزي بحيث دفع المستأجر ثمناً رمزياً ليصبح بيعاً. وأما الهبة فيتم إذا كان العميل أو المستأجر قد دفع جميع الأقساط، وقد حصل البنك على الربح.⁴⁵

ويستنبط من العرض السابق أن انتقال الملكية بالهبة يكون أكثر ربحاً للبنك، وذلك لأن في حالة عقد الهبة يكون البنك قد أخذ كامل الربح من عقد الإجارة. وأما من جهة العملاء فيكون نقل الملكية بالبيع أربح لهم، بحيث إذا أراد العميل مبادرة السداد (early payment) فإنه لا يلزم له دفع جميع الأرباح للبنك بل إنه يكفي أن يدفع باقية الأقساط وضعفي الربح فحسب.

وفي تطبيقها فإن لهذا العقد الحقوق والواجبات من قبل المؤجر والمستأجر، وأن من خصائص المؤسسات المالية الشرعية في منح حقوق والالتزامات لصالح المؤجر كصاحب السلعة وللمستأجر كمستفيد السلعة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك واردة في فتوى الهيئة الشرعية الوطنية ونظام رئيس هيئة الإشراف على سوق رأس المال والمؤسسات المالية Bapepam-LK عن العقود في الغالب تُستخدم في أنشطة الشريكات. وفقاً للمبادئ الشريعة، فإن حقوق والتزامات المالك والمستأجر هي:

⁴⁵ Ana Zhahrina, "Studi Komparasi Kebijakan Bank Syariah dalam Menentukan Hak Opsi (Jual Beli / Hibah) pada Akad Ijarah Al – Muntahiyya Bit-Tamlik di Perbankan Syariah" (UIN Syarif Hidayatullah, (2018), 97.

أ. حقوق والتزامات المؤجر

وفي تنفيذ عقد الإجارة المنتهية بالتأميل، فإن المؤجر يلتزم عليه الوعد على الموافقة لنقل ملكية السلعة في آخر مدة الإجارة. وأن الوعد غير ملزم، يعني ذلك أنه إذا تم تنفيذ الوعد بين المتعاقدين فيجب عليهما أي على البنك العميل الالتزام بالوعد على نقل ملكية السلعة.

1. حقوق المؤجر:

- أ) الحصول على أجرة الإيجار من المستأجر.
- ب) السحب أو الضبط على السلعة عند عدم قدرة المستأجر على دفع الأجرة المتفق عليها.
- ج) نقل ملكية السلعة على مستأجر أو عميل آخر في آخر مدة الإجارة إذا كان العميل الأول غير قادر على الدفع.

2. التزامات المؤجر:

- أ) يجب على البنك أو المستأجر إعداد السلع المستأجرة التي يحتاجها العملاء.
- ب) يجب على البنك التولي على تكلفة صيانة السلعة المستأجرة إلا أن يكون بينهما الوعد ليتولى المستأجر التكلفة.
- ج) يجب على البنك إثبات أن البضائع المستأجرة غير تالفة ويمكن استخدامها بشكل صحيح.

ب. حقوق والتزامات المستأجر

ومثل المؤجر، فإن للمستأجر حقوق والتزامات لا بد من تنفيذها، وهي ما يلي:

1. حقوق المستأجر:

- أ) الاستفادة من السلعة المستأجرة وفقا للاتفاق بينهما.

(ب) الحصول على سلعة مستأجرة جيدة ولائق للاستخدام. وفي آخر مدة الإجارة، يكون انتقال الملكية إلى المستأجر، ولكن له أن يزيد عقد الإجارة، أو استعراض إلى عميل آخر المرید للسلعة، فإن حصلت هذه الحالة فالعميل الأول لا يملك هذه السلعة.

2. التزامات المستأجر:

(أ) السداد على أجرة الإيجار.

(ب) الصيانة والاستفادة من السلعة المستأجرة⁴⁶.

الخاتمة والتوصيات

وعقد الإجارة المنتهية بالتملك كما هو المعلوم في التمويل الإسلامي أنها تتكون من عقدين رئيسيين؛ عقد الإجارة الذي يتم خلال فترة الإيجار وعقد التملك الذي يتم إما بالبيع أو الهبة في نهاية فترة الإيجار. والهبة تعد وسيلة فعالة لنقل الملكية بشكل مجاني أي بدون مقابل في نهاية العقد بالشرط الوفاء بجميع الأقساط، وأورد الباحث صوراً متنوعة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك منها الإجارة المنتهية بالتملك مع شرط الهبة، حيث يكون التملك معلقاً على شرط سداد جميع الأقساط.

الهبة تعد آلية فعالة لنقل الملكية في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك، بشرط سداد جميع الأقساط، ويتم ذلك إما بوعده ملزم أو عبر اشتراط الهبة في العقد. هذه الآلية تحقق التوازن بين الطرفين وتجنبهم النزاعات المتعلقة بانتقال الملكية. ويعد استخدام الهبة في نهاية عقد الإجارة وسيلة شائعة في عدة المصارف الإسلامية، وتتفضل المصارف عقد الهبة كآلية لنقل الملكية بعد سداد الأقساط لأنها تمكنها من تحقيق الربح الكامل من الإجارة،

في المقابل نقل الملكية بالبيع فإنه يفيد العملاء الذين يسددون مبكرا (early payment) بحيث يدفعون باقي الأقساط دون دفع كامل الأرباح المستحقة للمصارف. إن من أهم الآثار المترتبة على هذه الدراسة أنها تقدم أساساً نظرياً وعملياً لتطوير منتجات التمويل القائمة على عقد الإجارة والهبة ومراقبتها وتنظيمها بما يتوافق مع أحكام الشريعة رغم ما يعترضها من حدود سياقية مما يقتضي إجراء بحوث لاحقة أكثر تعمقاً ومقارنة وتجريباً بما يُثري الدراسات النظرية والتطبيقية في المؤسسات المالية الإسلامية.

المراجع

- A, Reno Virlandana. "Analisis Penurunan Nasabah Pembiayaan KPR IB Dengan Akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah XYZ." JABI (Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia) 4, no. 1 (2021): 1–15. doi:10.32493/jabi.v4i1.y2021.p1-15.
- AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK. "Fatwa DSN MUI-27." Dewan Syariah Nasional MUI, 2002, 1–4.
- Ana Zhahrina. "STUDI KOMPARASI KEBIJAKAN BANK SYARIAH DALAM MENENTUKAN HAK OPSI (JUAL BELI / HIBAH) PADA AKAD IJARAH AL – MUNTAHIYYA BIT-TAMLIK DI PERBANKAN SYARIAH." UIN Syarif Hidayatullah, 2018.
- ERA ELVERIDA PANGGABEAN. "Analisis Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR IB Muamalah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 27/DSNMUI/III/2002 (Studi Kasus PT. Bank Muamalat KC Medan Balai Kota) (Skripsi)." UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA, 2020.
- Ida Bagus Kade Perdana. "Krisis Moneter 1998 Akhiri Booming Perbankan Nasional." Infobanknews.Com, 2020.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie). Jakarta: CV. Karya Gemilang, 2013.
- Luhur, Mujhid Budi. "Analisis Hukum Wa'ad IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik) Dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyyah Irtikaabu Akhaffi Al-Dhararain." UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYARIF, 2020.
- M.Albait.M.L. "HIBAH SECARA LISAN DALAM HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM [Thesis]." UIN RADEN FATAH PALEMBANG., 2020.
- Murdiyanto, Eko. Metode Penelitian Kualitatif (Teori Dan Aplikasi Disertai Contoh Proposal). Yogyakarta Press, 2020.
- Nadya Uswatun Chasanah, Duniyati Ilmiah, and Arivatu Ni'mati Rahmatika. "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Di Bank Bri Syariah Kcp Jombang." Revenue : Jurnal Ekonomi Pembangunan Dan Ekonomi Islam 2, no. 01 (2020): 47–56. doi:10.56998/jr.v2i01.7.
- Primadhany, Erry Fitrya. "Analisis Konsep Shafqatini Fi Shafqatin Pada Hybrid

- Contract Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (Imbt).” *Journal Evidence Of Law* 2, no. 2 (2023): 47–62. doi:10.59066/jel.v2i2.277.
- Priyadi, Aris. “Tinjauan Hukum Tentang Hibah Dan Batasan Pemberian Hibah.” *Wijayakusuma Law Review* 5, no. 1 (2023): 23–30. doi:10.51921/wlr.v5i1.232.
- Sakirah, Syarifuddin, Hisam Ahyani, Memet Slamet, Rahmatul Huda, Riyan Andni, Parman Komarudin, et al. *Pengantar Bisnis Islam*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021.
- Subekti. *Pokok - Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermesa, 1996.
- Sutrisno Hadi. *Metodologi Research*, Jilid I. 1st ed. Yogyakarta: Andi Offset, 2021.
- ”أحمد محمد خليل الإسلامبول.” “حكم الوعد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة” *Journal of King Abdulaziz University-Islamic Economics*, 2003. doi:http://dx.doi.org/10.4197/islec.16-2.6.
- ابن منظور. *لسان العرب*. بيروت: دار صادر, 1414.
- الإسلامي, مجمع الفقه. “قرار بشأن الوفاء بالوعد، والمراجعة للآمر بالشراء,” 1988.
- البهوتي. *الروض المربع*. الرياض: مكتبة الرياض الحديثة n.d.
- الحافي, خالد. “الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي” [Thesis]. جامعة الملك السعود n.d.
- الدريبي, فتحي. *بحوث مقارنة في الفقه الإسلامي وأصوله*. بيروت: مؤسسة الرسالة, 1994.
- الزهيلي, وهبة بن مصطفى. *الفقه الإسلامي وأدلته*. دمشق: دار الفكر, 1989.
- السيوطي. *الأشباه والنظائر*. بيروت: دار الكتب العلمية n.d.
- السيوطي, جلال الدين. *معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم*. القاهرة: مكتبة الآداب, 2004.
- العمراني, عبد الله. *العقود المالية المركبة*. الرياض: دار كنوز إشبيلية, 2010.
- الفيفة, عبد الحق. “الإجارة المنتهية بالتمليك لمالك العين الأصلي: رؤية شرعية.” *مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة والمالية* 01 (2023). no. 12.
- القراقي. *الفروق*. الرياض: عالم الكتب n.d.
- المرغيناني. *الهداية في شرح بداية المبتدئ*. بيروت: دار إحياء التراث العربي n.d.
- حافي, خالد بن عبد الله بن براك. *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي*. الرياض: جامعة الملك سعود, 1999.

ربابعة, محمود. “دلالة لفظة الهبة في القرآن الكريم,” 2015.

رضا, محمد. مجلة مجمع الفقه الإسلامي (قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون), n.d.,
 سعدي, أبو جيب. القاموس الفقهي لغة واصطلاحا. سوريا: دار الفكر, 1988.

عارف هداية. “هبة العمرى والرقبى وأحكامهما عند مذاهب الأربعة (دراسة موضوعية)
 [Skripsi].” UIN Syarif Hidayatullah, 2021.

عوالي, محمد الشريف بن. “العقود المالية المركبة وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية.” مجلة
 الدراسات الإسلامية 01 (2022). 10, no.

محمد, محمد يوسف عارف الحاج. “عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات
 المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.” جامعة النجاح الوطنية, 2003.