

## إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك

عائشة حمراء بنت ذو القرنين<sup>(1)</sup>، لقمان زكريا<sup>(2)</sup>

### ملخص البحث

تُعَدُّ صيغة المشاركة المتناقصة من العقود التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، وقد أدخلت العديد من المصارف الإسلامية في ماليزيا هذه الصيغة في منتج التمويل العقاري، إلا أنَّ هونغ ليونغ إسلاميك بنك، وبعض المصارف الإسلامية الأخرى لم تتعامل بهذه الصيغة في منتجاتها حتى الآن. وعليه فإنَّ هذا البحث يهدف إلى دراسة إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك. ولتحقيق هذا الهدف يستخدم الباحثان الدراسة الميدانية؛ للحصول على المعلومات من خلال إجراء العديد من المقابلات مع عدد من العاملين في إدارة تطوير المنتجات، وإدارة الشريعة في بعض المصارف الإسلامية الماليزية، كما يستعرض الباحثان الجانب النظري لمفهوم التمويل العقاري والمشاركة المتناقصة، مع بيان الجانب الفقهي للمشاركة المتناقصة، ثم عمل الباحثان على تحليل نتائج المقابلات التي تم إجراؤها. وخلصت نتائج هذا البحث إلى أنَّ هناك إمكانية لدى هونغ ليونغ إسلاميك بنك للتعامل بصيغة المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري، مع الأخذ بعين الاعتبار الاقتراحات المقدمة في هذا البحث. الكلمات المفتاحية: المشاركة المتناقصة، التمويل العقاري، هونغ ليونغ إسلاميك بنك.

### *The Possibility of Implementing Mushārakah Mutanāqīshah Contract in Home Financing at Hong Leong Islamic Bank*

#### Abstract

*Mushārakah Mutanāqīshah (MM) or Diminishing Partnership is one of the financing contracts that comply with Shariah and many Malaysian Islamic banks have introduced this mode of contract into their home financing product except Hong Leong Islamic Bank and some other Islamic banks who have not yet done so. Thus, this research intends to study the possibility of offering MM contract in Islamic Home Financing as a product at Hong Leong Islamic Bank. The researchers conducted a field study through several interviews with the staff working in the product development department and department of Shariah in some of the Malaysian Islamic banks. From the theoretical aspect, the researchers explain the concept of home financing, MM and the fiqh perspective of the subject in question. The responses received during the interviews are used to analyze the possibility of offering MM contract in Islamic Home Financing product at Hong Leong Islamic Bank. This research concludes that there is a possibility for Hong Leong Islamic Bank to do so, should it consider the suggestions presented in this paper.*

**Keywords:** *Mushārakah Mutanāqīshah, Home Financing, Hong Leong Islamic Bank.*

<sup>(1)</sup> طالبة ماجستير، قسم الفقه وأصول الفقه، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا. [ahz8994@gmail.com](mailto:ahz8994@gmail.com)  
<sup>(2)</sup> أستاذ مشارك، قسم الفقه وأصول الفقه، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا. [luqzak@iium.edu.my](mailto:luqzak@iium.edu.my)

المطلب الثالث: مناقشة إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك	42
الخاتمة	44
التوصيات	44
المراجع	45

### المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسوله الأمين،  
أما بعد؛

يحتلُّ المسكن سلم الأولويات الضرورية للإنسان في أيِّ  
زمان ومكان؛ حيث يُعَدُّ من أساسيات الحياة بعد المأكَل،  
والمشرب، والملبَس. وهو ضروري؛ لتحقيق الاستقرار المجتمعي

### المحتوى

المقدمة	31
المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري والمشاركة المتناقصة	34
المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري	34
المطلب الثاني: مفهوم المشاركة المتناقصة	35
المبحث الثاني: المشاركة المتناقصة في الفقه الإسلامي	36
المطلب الأول: التكييف الفقهي للمشاركة المتناقصة	36
المطلب الثاني: حكم المشاركة المتناقصة	37
المبحث الثالث: إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك	39
المطلب الأول: جمع البيانات حول إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك	39
المطلب الثاني: تحليل البيانات حول إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك	40

إجمالي محافظته. ومن هنا تبرز مشكلة البحث؛ حيث تتجمع المخاطر في صيغة تمويلية واحدة؛ الأمر الذي يتطلب من هونغ ليونغ إسلاميك بنك تقديم صيغ إسلامية أخرى - غير التورق-؛ لتفادي هذه المخاطر، وعملاً بتوجيهات البنك المركزي الماليزي الذي وجّه المصارف الإسلامية الماليزية إلى ضرورة البحث عن صيغ تمويلية تكون ملائمة، ومناسبة، ومرضية لعملائهم، ومتطابقة مع الشريعة الإسلامية؛ لذا سوف يقوم الباحثان في هذا البحث بتسليط الضوء على إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك، وذلك من خلال الإجابة على الأسئلة التالية:

١. ما مفهوم التمويل العقاري الإسلامي؟
٢. ما مفهوم المشاركة المتناقصة، وما مدى توافقها مع أحكام المشاركة في الفقه الإسلامي؟
٣. ما مدى إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك؟  
وذلك من أجل تحقيق الأهداف التالية:

١. توضيح مفهوم التمويل العقاري الإسلامي.
٢. بيان مفهوم المشاركة المتناقصة، ومدى توافقها مع أحكام المشاركة في الفقه الإسلامي.
٣. دراسة إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك.

سيعتمد الباحثان على المنهج الاستقرائي؛ وذلك من خلال القيام بالبحث والاستقصاء لآراء الفقهاء والعلماء - المتخصصين في مجال الفقه وأصول الفقه - الخاصة بالمشاركة المتناقصة والتمويل العقاري في المصارف الإسلامية، إضافة إلى الاطلاع على الكتب والمقالات والبحوث العلمية، والمجلات المحكمة، والرسائل الجامعية، التي تناولت هذا الموضوع.

كما سيقوم الباحثان باستخدام المنهج المسحي؛ وذلك من خلال: إجراء العديد من المقابلات مع الموظفين العاملين في إدارة تطوير المنتجات، وإدارة الشريعة في هونغ ليونغ إسلاميك بنك والمصارف الإسلامية الأخرى التي مازالت تتعامل بصيغة المشاركة المتناقصة في الوقت الراهن أو التي تعاملت بها في

الذي يجعل الفرد قادراً على أداء دوره في المجتمع؛ لذا فالناس يسعون من أجل إيجاد المساكن المريحة بغرض الاستقرار والسكينة فيها؛ ليتمكنوا من أداء واجباتهم تجاه دينهم، وأسرهم، ووطنهم. فالمسكن المريح من أسباب سعادة المرء في الحياة الدنيا، كما وصف ذلك رسول الله ﷺ، ففي الحديث عَنْ نَافِعِ بْنِ عَبْدِ الْحَارِثِ -رضي الله عنه-، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: (أَرْبَعٌ مِنَ السَّعَادَةِ: الْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ، وَالْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَيِّئُ. وَأَرْبَعٌ مِنَ الشَّقَاءِ: الْجَارُ الشُّوْءُ، وَالْمَرْأَةُ الشُّوْءُ، وَالْمَرْكَبُ الشُّوْءُ، وَالْمَسْكَنُ الضَّيِّقُ) (ابن حبان، ٤١٢٢، ٤٠٣٢).

في عام ٢٠٠٦م أدخل بيت التمويل الكويتي التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة إلى السوق الماليزية (Subky, 2017)، إلا أن هذه الفكرة تعود إلى الباحث/ سامي حسن أحمد حمود الذي طرحها لأول مرة في عام ١٩٧٦م في أطروحته لنيل درجة الدكتوراه بجامعة القاهرة، حيث تحدث عن المشاركة المتناقصة، أو ما يسمى بـ (المشاركة المنتهية بالتملك) كأحد أنواع الاستثمار، والتي تُعرَّفُ بأنها اتفاق طرفين على إنشاء شركة في مشروع، وتنتهي بانتقال حصة أحد الشريكين إلى الآخر تدريجياً بعقود بيع مستقلة.

وقد تم التعامل بهذه الصيغة في مجال التمويل العقاري في حوالي أحد عشر مصرفاً إسلامياً في ماليزيا، إلا أن ستة من هذه المصارف قد توقفت عن التعامل بهذه الصيغة (Subky, 2017)؛ وذلك لأسباب عديدة، منها: قضية إلزامية الوعد في المشاركة المتناقصة، وتوزيع المخاطر بين المصارف والعملاء، والتكلفة على وثائق المشاركة المتناقصة، وكيفية حساب معدل الإيجار.

ومع أن هذه الصيغة من صيغ التمويل الإسلامي قد أثبتت نجاحها في بعض المصارف الإسلامية، إلا أن هونغ ليونغ إسلاميك بنك (Hong Leong Islamic Bank)، وبعض المصارف الإسلامية الأخرى لم تعتمد هذه الصيغة في تعاملاتها التمويلية بَعْدُ. ويتعامل هونغ ليونغ إسلاميك بنك بصيغة التورق في معظم منتجاته، مثل: حساب الودائع، والحساب الآجل، والتمويل الشخصي، والتمويل العقاري، بما نسبته ٥٧٪ من

المصارف الإسلامية الماليزية، ومنها ما يتعلق بحق تمليك العقارات أمام القانون؛ حيث يتحمل العميل كل المخاطر لوحده، بالرغم من أن المصرف شريك معه في هذا العقار، كما يتحمل العميل أيضاً أي خسارة ناتجة عن تقصير أو سوء استخدام من قبله، لكن إذا كانت الأضرار ناجمة عن كارثة طبيعية، مثل: الفيضانات، والزلازل، وغيرها؛ فإن الخسارة، وكافة تكاليف الإصلاح تكون مشاركة بين العميل والبنك.

ومن المقالات التي لها علاقة بهذا البحث المقالة المعنونة بـ: "تحليل الفجوة بين قوانين وضوابط البنك المركزي الماليزي، وبين تطبيق المشاركة المتناقصة في المصارف الإسلامية" (Rahman, Hilmy, Saifurrahman & Hassan, 2018)، حيث قام المؤلفون بتحليل الفجوة بين ضوابط المشاركة الصادرة من البنك المركزي الماليزي، وبين تطبيق مي بنك. إسلاميك (Maybank Islamic) إيش.إس.بي.سي. أمانة (HSBC Amanah) في التمويل العقاري، وتوصلت الدراسة إلى اكتشاف فجوة أساسية متعلقة برسوم التسوية المبكرة؛ حيث يتقاضى (إيش.إس.بي.سي. أمانة) رسوماً في حالة تسوية مبكرة كما هو موضح في الإفصاح عن منتجاتها، علماً بأن البنك المركزي الماليزي منع ذلك؛ حيث يُفترض أن تلتزم جميع المصارف الإسلامية بقوانين، وتعليمات البنك المركزي الماليزي؛ لأن عدم الالتزام بهذه القوانين يخل بالجانب القانوني، ويؤثر على صحة العقود. وقد أوصى المؤلفون هذا المصرف بتحويل أموال أمانة الرسوم إلى المؤسسات الخيرية.

كما تُعدّ المقالة المعنونة بـ: "لماذا المصارف الإسلامية مترددة في تقديم المشاركة المتناقصة للتمويل العقاري؟ مي. بنك إسلاميك، وأففين إسلاميك بنك دراسة حالة" (Zaaba & Hassan, 2019) من المقالات المفيدة في هذا الموضوع؛ حيث ناقشت المقالة الأسباب التي جعلت بعض المصارف الإسلامية تتوقف عن تقديم المشاركة المتناقصة في منتجاتها، مثل: قضية الإيجار المقدم، وعجز نظام المصارف عن إدارة هذا العقد بسبب طبيعته. كما ناقشت أيضاً الأسباب التي شجعت بعض المصارف الإسلامية الأخرى لتقديم هذه الصيغة من العقود، مثل: تنوع المنتج، وتخفيف المخاطر.

الماضي. بعد تجميع كل المعلومات المتعلقة بموضوع البحث، سيقوم الباحثان بعملية التحليل لإجابات المقابلة تحليلاً نقدياً؛ لمعرفة مدى إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ كونغ إسلاميك بنك.

اطلّع الباحثان على العديد من الرسائل الجامعية، والمقالات، والكتب العلمية المتعلقة بالموضوع؛ فلم يجدا أيّ دراساتٍ أو كتابات تناولت هذا الموضوع بالتحديد، وإنما وجدا بعض الكتابات القريبة منه، والتي أشارت إلى قضية التمويل والمشاركة المتناقصة والمنتجات التمويلية العقارية بشكل عام. وسوف يعمل الباحثان على الاستفادة من هذه الدراسات؛ من خلال استقراء ما فيها بما يخدم موضوع هذا البحث. ومن أهم هذه الدراسات:

رسالة الماجستير المعنونة بـ: "المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري بماليزيا مي بنك نموذجاً" (إبراهيم، ٢٠١٠م)، والتي هدفت إلى بيان المشاركة المتناقصة، وأهميتها واستخدامها كصيغة من صيغ الاستثمار الناجح، مع دراسة صورة المشاركة المتناقصة التي طبقها مي بنك، وبيان مدى موافقتها للشريعة الإسلامية.

كما يهدف الكتاب المعنون بـ: "شروط الطلب على التمويل العقاري الإسلامي في ماليزيا: تحليل الإدراك" (Samad, 2011) إلى دراسة التصور والنمط السلوكي للمسلمين في ماليزيا فيما يتعلق بالتمويل العقاري الإسلامي. وقد استخدمت المؤلفة المقابلة، والاستبانة؛ للحصول على المعلومات من العملاء، والممارسين، والموظفين في المصارف الإسلامية والبنوك التقليدية في ماليزيا. وخلصت المؤلفة في كتابها إلى أن العملاء يبحثون عن الأسعار المعقولة، وعلى إدارة المصارف الإسلامية وضع ذلك في الاعتبار.

البحث الموسوم بـ: "المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري: إشكاليات التطبيق" (Asadov, Sori, Ramadili, 2016)، والذي يُعدّ من البحوث المثيرة والمفيدة في هذا الجانب؛ حيث ناقش فيه المؤلفون الإشكاليات والقضايا المثارة أثناء تطبيق المشاركة المتناقصة في

## المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري والمشاركة المتناقصة

سيتم في هذا المبحث تسليط الضوء على مفهوم التمويل العقاري، ومفهوم المشاركة المتناقصة:

### المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري:

في هذا المطلب سيتم عرض مفهوم التمويل العقاري الإسلامي باعتباره مركباً وصفيّاً، وباعتباره لقباً.

### الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري باعتباره مركباً وصفيّاً:

التمويل العقاري الإسلامي: يتكون من كلمة (التمويل)، وكلمة (العقاري)، وكلمة (الإسلامي)؛ ولذا فالحاجة البحثية داعية إلى تعريف الكلمات الآتية: (التمويل)، (العقار).

#### ١. التمويل:

لغةً: يأتي من مصدر الفعل "مَوَّلَ"، يقال: مَوَّلَ، يَمُوِّلُ، تَمْوِيلاً، وتَمْوِلاً، ويطلق على تملك المال بصفة عامة، ويطلق أيضاً على إعطاء المال للغير. ويعرف تموّل مالاً أي اتَّخَذَهُ فُنَيْئَةً (ابن منظور، ١٩٩٤م). وأيضاً، مَوَّلَ المشروع أي: أمدّه بمال، وقدم له ما يحتاج إليه من مالٍ (مصطفى، والزيات، وعبد القادر والنجار، ١٩٨٩م). وتَمَوَّلَ الشيء إذا اتَّخَذَهُ مالاً، وفُنَيْئَةً لنفسه (المطرزي، ١٩٧٩م).

أما اصطلاحاً؛ فهناك عدة تعريفات للتمويل، من أهمها: أن يقدم شخصٌ (مُموَّل) لآخر (مُتموِّل) مبلغاً من النقود، أو عناصر إنتاجية؛ لغرض الاستثمار، دون المطالبة بالسداد الفوري لمبالغها (قحف، ١٩٩٨م). أو هو: قيام الجهة صاحب المال -سواء كان مصرفاً، أو مؤسسة مالية عامة أو خاصة- بتقديم المال اللازم للعملاء، أو المتعاملين معها؛ من أجل حصولهم على حاجة ما، أساسية أو غيرها، كالمسكن ونحوه (إبراهيم). كما عُرِفَ بأنّه: إعطاء المال لمن يحتاج إليه؛ لينتفع به في قضاء حاجة من حاجاته، وفقاً للأحكام الشرعية (القاضي، ٢٠١١م).

## ٢. العقار:

لغةً: مصدر للفعل عَقَرَ. ويُعَرَّفُ بأنّه كلُّ ملكٍ ثابتٍ له أصل غير منقول، كالأرض والسَّار (عمر، ٢٠٠٨م). ويطلق على الضَّيْعَةِ، والنَّحْلِ، والأرضِ، ونَحْوِ ذلك (ابن منظور، ١٩٩٤م). أما اصطلاحاً؛ فقد اختلفت أقوال الفقهاء في تعريف العقار على رأيين (حماد، ١٩٩٥م):

الرأي الأول: وهو رأي الحنفية، حيث قالوا: العقار يطلق على ما له أصل -من دار، أو ضيعة- لا يمكن نقله وتحويله كالأراضي والدور، وإن كان تابعاً للأرض. (ابن الهمام، ١٩٠٠م)

وقال الرأي الثاني: إن العقار يطلق على الأرض، وما اتصل بها من بناء أو شجر (الدسوقي).

### الفرع الثاني: مفهوم التمويل العقاري باعتباره لقباً:

عُرِفَ (القاضي، ٢٠١١م) التمويل العقاري: بإمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي، أو بنائه، أو ترميمه، أو تحسينه، بالمال اللازم، عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية، وفقاً لأحكام الشريعة والضوابط الشرعية. كما عرّفه (شحاته، ٢٠٠٩م) بأنّه حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع، أو بناء عقار، حيث يذهب المتموِّل (العميل) إلى المصرف أو المؤسسة المالية أو أي جهة تمويل؛ لغرض الحصول على التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتم الاتفاق عليها، نظير عائد معلوم للجهة الممولة.

ويُعدّ التعريف الأول الأنسب لهذا المبحث؛ لأنه حدّد الهدف من هذه العملية، أي: من أجل الحصول على العقار عن طريق البيع أو الإيجار أو أي وسيلة أخرى، كما أن سداد مبلغ التمويل لا بد أن يكون وفقاً لوسيلة التمويل المتبعة، فإذا كان بوسيلة البيع بالثمن الآجل أو الإجارة المنتهية بالتملك، فيكون مقسّطاً أو مؤجلاً. وهذا التمويل أيضاً سيتم وفقاً للضوابط الشرعية التي تحكم المعاملات المالية.

## المطلب الثاني: مفهوم المشاركة المتناقصة

في هذا المطلب سيتم عرض مفهوم المشاركة المتناقصة باعتبارها مركباً إضافياً، وباعتبارها لقباً؛ حتى يتم التوصل إلى الفهم الأساسي المفروض لهذا العقد، فالحكم على الشيء فرع عن تصوره.

### الفرع الأول: مفهوم المشاركة المتناقصة باعتبارها مركباً وصفيّاً:

المشاركة المتناقصة تتكون من: من كلمة (المشاركة)، وكلمة (المتناقصة)؛ لذا سيتم تعريف كلتا الكلمتين (المشاركة، المتناقصة)، على النحو الآتي:

#### ١. المشاركة:

لغة: هي مَصْدَرُ شَارَكَ، يُقَالُ: شَارَكَ فُلَانٌ فُلَانًا مُشَارَكَةً، وَفَعَلَهُ الثَّلَاثِيَّةُ: شَرِكَ، يُقَالُ: شَرِكَ فُلَانًا فِي الْأَمْرِ شَرِكًا وَشَرَكَةً؛ إِذَا كَانَ لِكُلِّ مِنْهُمَا نَصِيبٌ مِنْهُ، فَهُوَ شَرِيكٌ. والشركة هي مخالطة الشريكين، ويجمع الشريك على (شركاء)، والشَّرِكُ: جبال الصيد وما ينصب للطير، والطرق التي لا تخفى عليك ولا تستجمع لك (الزبيدي، ٢٠٠٧م). والشَّرِكَةُ: معظم الطريق ووسطه، والجمع شَرِكٌ. والشَّرِكُ: الكُفْرُ، وأَشْرَكَ فُلَانٌ بِاللَّهِ، فَهُوَ مُشْرِكٌ، وَمُشْرِكِي؛ إِذَا جَعَلَ لَهُ شَرِيكًا فِي مَلِكِهِ. والشَّرِيكُ: هو المَشَارِكُ، والجمع أَشْرَاكٌ، وَشَرَكَاءُ، وَشَارَكْتُ فُلَانًا: إِذَا صَرْتَ شَرِيكَهُ، وَشَرِكْتَهُ فِي الْبَيْعِ وَالْمِيرَاثِ، أَشْرَكَهُ شَرَكَةً، وَالاسْمُ الشَّرِكُ، وَهُوَ الْحِصَّةُ وَالتَّصِيبُ (الجوهري، ١٩٩٩م).

#### ٢. المتناقصة:

لغة: على وزن مُتَفَاعِلَةٌ، مشتقة من الفعل (نَقَصَ)، والتَّقْصُ: الحُسْرَانُ فِي الْحِطِّ. والتَّقْصُ: الضَّعْفُ، ويقال: دخل عليه نقص في دينه وعقله، والتَّقْصَانُ: الذَّهَابُ بَعْدَ التَّمَامِ، والتَّقْصَانُ: اسم للقدْرِ الذَّاهِبِ مِنَ الْمُنْقُوصِ. والتَّقْبِصَةُ: الوَقِيعَةُ فِي النَّاسِ. وَاتَّقَصَّه، وَتَنَقَّصَهُ: أَحَدٌ مِنْهُ قَلِيلاً، وَاسْتَنَقَصَ الْمُشْتَرِي التَّمَنُّ: اسْتَحْطَهُ (الجوهري، ١٩٩٩م؛ الزبيدي، ٢٠٠٧م).

## الفرع الثاني: مفهوم المشاركة المتناقصة باعتبارها لقباً:

المشاركة المتناقصة لم تكن موجودة قبل ١٩٧٦م؛ لذا فهي تعدُّ مصطلحاً جديداً لم تتطرق إليها الكتب التراثية القديمة، وقد عرّفها الفقهاء والعلماء والباحثون في مجال الاقتصاد الإسلامي عدة تعريفات حسب فهمهم، ومن خلال المناقشات والحوارات حول مفهومها وتطبيقها في الوقت الحاضر. ومن التعاريف المهمة في هذا الجانب، والتي لا بد من الإشارة إليها هنا:

خلص المؤتمرون في الدورة الخامسة عشرة من دورات مجمع الفقه الإسلامي إلى تعريف المشاركة المتناقصة أنها: معاملة جديدة تحتوي على شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل متوقع، يلتزم فيها أحدهما بشراء نصيب الطرف الآخر تدريجياً، سواء أكانَ الشراء بطريقة إعطاء المشتري الدخل من حصته، أم من موارد أخرى؟ (مجمع فقه الإسلامي، ٢٠٠٤م).

كما عرّفت بأنها: "شركة بين طرفين، يتعهد فيها أحد الشريكين بأن يشتري حصة الطرف الآخر تدريجياً، إلى أن يصبح المشروع بكامله ملكاً للمشتري" (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية، ٢٠١٠م).

وذكر الزحيلي أنه: "يتفق فيها الشريكان على أن يكون المصرف ممول المشروع مقابل حصوله على حصة معينة من صافي الأرباح، ويكون للعميل الحق في دفع ثمن حصة المصرف في المشروع تدريجياً خلال فترة متفق عليه، سواء كان الدفع بطريقة إعطاء العميل الدخل من حصته، أم من موارد أخرى. وكلما دفع العميل قسطاً للمصرف، نقصت حصة ملكية المصرف في المشروع مع ازدياد حصة العميل؛ حتى يصبح العميل مالِكاً للمشروع بكامله، ويخرج المصرف منه" (الزحيلي، ٢٠٠٢م).

في حين عرّفها الشاذلي بأنها: "عقد شركة بين جهتين في عين معينة، يتفق الطرفان على أن تعود ملكية العين لأحد الطرفين في نهاية فترة معينة، يبيع أحدهما للآخر جزءاً محدداً من حصته فيها، كالعشر مثلاً خلال مدة عشر سنوات مثلاً؛ لتصبح العين ملكاً لجهة المشتري في نهاية الفترة، على أن يؤجره ما يملكه فيها كل عام خلال هذه الفترة التي يتنازل فيها عن ملكيته إلى

للمشاركة المتناقصة- الذي يدمج بين شركة الملك وشركة العقد.

**التعريف المرَّجَحُ عند الباحثين:** من التعريفات السابقة، يرى الباحثان أن التعريف الأول والثاني هما الأقرب والأنسب، فالمشاركة المتناقصة لدى الباحثين هي: شركة بين طرفين، في مشروع ذي دخل متوقع، يلتزم فيها أحدهما بشراء نصيب الطرف الآخر تدريجياً، سواء كان الشراء بطريقة إعطاء المشتري الدخل من حصته أم من موارد أخرى، إلى أن يصبح المشروع بكامله ملكاً للمشتري، ويخرج شريكه منه. ومثال ذلك أن يدخل المصرف مع العميل في شراكة لشراء عقار، فيدفع العميل ١٠٪ من سعر العقار، ويدفع المصرف ما نسبته ٩٠٪، ويتفق العميل مع المصرف بأن يقوم بشراء حصته بواقع ١٪ لكل شهر حتى يصبح العميل مالكاً للعقار بكامله، ومنفرداً بالتصرف فيه، أي: بدون أي مشاركة مع المصرف.

ويشير لفظ "المشاركة المتناقصة" إلى الجهة المشاركة بجزء من رأس المال، والتي سوف تنتقل من الشريك -المصرف- لآخر؛ حيث إن مشاركة المصرف تتناقص كلما دفع العميل للمصرف لشراء حصته. ولعل السبب في تسمية المشاركة المتناقصة بهذا الاسم: هو عدم استمرار نسبة المشاركة بين جميع أطرافها، إذ إن الطرف الممَّوَّل -المصرف أو غيره- لا ينوي الاستمرار في المشاركة إلى نهاية الشراكة، بل إنه يعطي الحق للشريك ليحل محله في ملكية المشروع، ويوافق على التنازل عن حصته في المشاركة بحسب الشروط المتفق عليها (الكواملة، ٢٠٠٨م).

### المبحث الثاني: المشاركة المتناقصة في الفقه الإسلامي

سيعمل الباحثان في هذا المبحث على بيان التكييف الفقهي للمشاركة المتناقصة، ومناقشة حكمها الشرعي.

#### المطلب الأول: التكييف الفقهي للمشاركة المتناقصة:

كَيَّف العلماء والباحثون المشاركة المتناقصة بتكليفات فقهية مختلفة، فهناك فريق يقول إنَّ المشاركة المتناقصة كشركة العقد؛ وذلك لوجود خصائص شركة العقد في المشاركة المتناقصة، مثل

شريكه، أو على أن يؤجراه لغيرهما -الشريكين- ويقتسما الأجرة بنسبة ما يملكهما في العين" (الشاذلي، ٢٠٠١م).

وآخر ما نذكره من التعريفات التالي: "أن يتفق طرفان على أن ينشئاً شركة الملك بينهما في مشروع، أو عقار، أو غير ذلك، وتنتهي هذه الشركة بانتقال حصة أحد الشريكين -المصرف- إلى الآخر تدريجياً بعقود بيع مستقلة متعاقبة" (حماد، ٢٠٠١م).

**مناقشة التعريفات، وهي كالاتي:** لكي يكون التعريف لشيء ما أقرب وأنسب؛ لا بد من توافر شروط التعريف الجامع المانع، بحيث يكون جامعاً لكل فرد من أفراد المعرف، ومانعاً من دخول فرد ليس من أفرادهِ. وقد لاحظ الباحثان عدة ملاحظات في هذه التعريفات، وهي كالتالي:

١. التعريف الأول والثاني متقاربان مع بعضهما، إلا أنَّ التعريف الأول أوضح؛ حيث ذكر طريقة شراء المشتري حصة الشريك، فإما أن تكون من نسبة الربح التي حصل عليه، أو من موارد أخرى، ولكنه لم يذكر بأنَّ المشتري سوف يصبح مالكاً للمشروع بأكمله في نهاية الفترة، فرمما يشتري حصة شريكه بنسبة معينة.

٢. حدد التعريف الثالث التطبيق للمشاركة المتناقصة بين المصرف والشريك عندما استخدم كلمة "المصرف" في تعريف عام، وتخرج منه أي شركة بين شركتين أو شخصين غير المصرف.

٣. التعريف الرابع من أوضح التعريفات، إلا أنَّه تجاوز شروط التعريف الجامع المانع؛ حيث أصبح هذا التعريف عبارة عن شرح لمفهوم المشاركة المتناقصة. كما أشار أيضاً إلى عقد الإجارة التي يُعقد بين الشركاء، أو مع الغير في المشاركة المتناقصة، ولكن هذه صورة من صور المشاركة المتناقصة وليست حقيقتها الأصلية.

٤. ركَّز التعريف الخامس على إنشاء شركة الملك بين الشركاء، ولا يدخل فيه شركة العنان، ولا شركة الوجوه أو غير ذلك. وهذا لا يتفق مع التكييف المختار -عند الباحثين

٢. الأصل في المعاملات الإباحة حتى يقوم الدليل على تحريمها، وتشمل هذه القاعدة العقود والتصرفات التي لم يرد نصٌ صريحٌ بجوازها ولا بتحريمها، وليس فيها شبهة الربا أو الضرر؛ وعليه فإن المشاركة المتناقصة تعدُّ تعاملًا مباحًا بناءً على هذه القاعدة؛ لأنَّ الأصل في الأشياء الحلال، والإباحة (الزركشي، ١٩٨٥م).
٣. إنَّ هذه العقود تجمع بين العقود المشروعة، وليس فيها ما يخالف نصاً شرعياً، ولا يعارض أي قاعدة عامة؛ ولذلك فإنها جائزة شرعاً (شبير، ٢٠٠٧م).
٤. حاجة الأفراد والمجتمع: يعد عقد المشاركة المتناقصة أحد أدوات الاستثمار الحديثة؛ لما له من فوائد على الفرد والمجتمع قد لا توجد أو تتحقق في الشركات الأخرى (أبو غدة، ٢٠٠٤م).
- إلا أنَّ هناك بعض الضوابط الشرعية التي لا بدَّ من الالتزام بها عند تطبيق هذه الصيغة؛ حتى لا يقع هذا العقد في مواقع الشبهات. وفيما يأتي هذه الضوابط والشروط:
١. ألاَّ يتم التعهد عند إنشاء الشركة بشراء حصة الشريك الآخر بالقيمة المثلية؛ لأن ذلك سيؤدي إلى ضمان الشريك حصة شريكه، وهو ممنوع في عقد المشاركة (فهمي، ٢٠٠٤م)، وعليه فلا بد أن يحدد سعر بيع الحصة بالقيمة السوقية، أو بالقيمة المتفق عليها عند البيع (أبو غدة، ٢٠٠٤م).
٢. ألاَّ يتحمل أحد الشريكين تكلفة التأمين، أو الصيانة، أو أيَّ تكاليف أخرى، بل تكون مشتركة بين الشريكين (أبو غدة، ٢٠٠٤م)، وذلك بما يتوافق مع مقدار نسبة مشاركتها.
٣. عدم اشتراط مبلغ مخصص من الأرباح لأحد الطرفين، بل توزع الأرباح حسب نسبة كلا منهما في الشركة.
٤. الفصل بين كل العقود المتعلقة بالمشاركة كعقد البيع، وعقد الإجارة.
٥. يمنع استرداد أيِّ مبالغ مقدمة من الشركين لأجل المساهمة.
- الوكالة بين الجهتين، أي: الإذن للشريكين بالتصرف بالوكالة عن شريكه الآخر -أي: يتصرف لنفسه ولشريكه-، وهكذا واقع الأمر في المشاركة المتناقصة، فالعميل هو الذي يتصرف في المشروع وكيلاً عن الممول -أي: المصرف- (أبو الغدة، ٢٠٠٧م). وأما الفريق الثاني؛ فقد اعتبرها من جنس شركة الملك خصوصاً في تقسيم الربح والخسارة، أي: حسب حصصهم في ملكية المشروع أو العين (حماد، ٢٠٠٢م). وذهب فريق ثالث: إلى أنها شركة الملك وشركة العقد حسب مجال استخدامها. في حين يرى الفريق الرابع أنها شركة جديدة مستحدثة (النشمي، ٢٠٠١م).
- ويرى الباحثان أن تكييف الفريق الثالث يُعد الأنسب والأقرب إلى الواقع في ماليزيا، كما أن هذا الرأي أيضاً متوافق مع ضوابط المشاركة المتناقصة التي أصدرها البنك المركزي الماليزي (BNM, 2018)، والتي يتوجَّب على المصارف الإسلامية في ماليزيا اتباعها.
- المطلب الثاني: حكم المشاركة المتناقصة:**
- استعرض الباحثان سابقاً التكييف الفقهي للمشاركة المتناقصة، مع العلم أن كل التكييفات المعروضة لا يتناقض أيُّ منها مع الشريعة الإسلامية، إلاَّ أنَّ هناك اختلافاً بين الفقهاء في جواز التعامل بها، فبعضهم يجوزها، والبعض يحرمها. وفيما يأتي عرضٌ لكل ذلك:
- الرأي الأول: القائلون بالجواز:**
- ناقش المؤتمر والباحثون المشاركون في الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي موضوع المشاركة المتناقصة نقاشاً طويلاً ودقيقاً، وتوصَّلوا إلى إقرار جواز التعامل بعقد المشاركة المتناقصة، وفيما يلي عرضٌ لحججهم في جواز هذه المعاملة:
١. الأدلة العامة على مشروعية الشركة: قال رسول الله -صلى الله عليه وسلم-: (إنَّ الله يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما) (رواه أبو داود، ٣٣٨٣، ٢٧٧، ٣).

**الرأي الثاني: القائلون بالتحريم:**

ذهب فريق من الفقهاء والباحثين المعاصرين إلى القول بتحريم التعامل بالمشاركة المتناقصة؛ نظراً لطبيعتها وصورها التي تقع في إطار دائرة الشبهة والحزمة، حيث استعرضوا آراءهم من خلال أبحاثهم المقدمة في مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وقد خلصوا إلى القول: بأن هذا العقد يدخل في باب الشُّبْهَة، كما يأتي:

**١. شبهة انعدام عنصر الاستمرارية:**

حيث ينافي هذا العقد المقصد الأساس من إنشاء الشركة، وهو الديمومة، ففي المشاركة المتناقصة تكون هناك نية من الشريكين من بداية العقد على انتقال ملكية المشروع إلى أحد الشريكين، بحيث تنتهي ملكية أحد الشركاء تماماً في نهاية الفترة، وذلك بحسب إبرام الوعد المسبق بينهم (فهمي، ٢٠٠٤م).

**٢. شبهة بيع العينة:**

إنَّ هذا العقد يعد من صور بيع العينة المتعارف على حرمتها لدى الفقهاء؛ وذلك لأنَّ المشتري يعيد بيع السلعة إلى المالك الأصلي كما في بيع العينة (فهمي، ٢٠٠٤م).

**٣. شبهة القرض بالفائدة:**

يرى أصحاب هذا القول: بأنَّ هذا العقد ما هو إلاَّ قرض ربوي محض؛ لأن الهدف الأساسي منه هو الحصول على النقود، وليس المشاركة في الربح والخسارة كما هو متعارف عليه في عقد الشركة (فهمي، ٢٠٠٤م).

**٤. شبهة بيع الوفاء:**

إنَّ عقد المشاركة المتناقصة إن لم يكن كبيع الوفاء فهو أسوأ منه؛ لأنَّ الشريك في المشاركة المتناقصة ملتزم بدفع المبلغ، ولكن في بيع الوفاء إن لم يرد العين فلا يدفع شيئاً (السالوس، ٢٠٠٤م).

**المناقشة والترحيح:** فيما يلي مناقشة الباحثين للشبهات الأربع المتقدمة، وبيان رأيهما في المسألة:

**١. الرد على شبهة انعدام عنصر الاستمرارية:**

إنَّ عنصر الاستمرارية ليست ركناً من أركان الشركة، ولا من شروطها (ابن عابدين، ١٩٩٢م)، فانعدام هذا العنصر لا يجعل

التعامل بها محرماً؛ وعليه فهذا الرأي هو رأي ظني مردود في حال توفرت في عقد المشاركة المتناقصة الأركان، والشروط الواجب توافرها في العقود والمعاملات الشرعية الأخرى.

**٢. الرد على شبهة بيع العينة:**

إنَّ المقارنة بين صيغة المشاركة المتناقصة وبيع العينة مقارنة غير دقيقة؛ فهناك فرق كبير بينهما، فالمشاركة المتناقصة تُعد صيغة تمويل من طرف لطرف آخر، وليس لغرض الاستمرار في شراكة دائمة. أما بيع العينة؛ فهو عبارة عن شراء وإعادة بيع المبيع إلى المالك الأصلي الذي لا يتحمل أي خسارة أو أضرار ناجمة عن هذا البيع، بل يضمن الثمن بسعر ثابت، وهذا مختلف عن المشاركة المتناقصة التي يتغير فيها السعر حسب القيمة السوقية (سانو، ٢٠٠٤م).

**٣. الرد على شبهة القرض بالفائدة:**

إن المستقرض يضمن مال القرض، ويلتزم برد المبلغ إلى المقرض مع الفائدة، ولكن في المشاركة المتناقصة تكون العلاقة بين الأطراف هي الشركة، حيث يتشارك الشريكان بالربح والخسارة، كما يُعدَّ كل طرف وكيلاً عن الطرف الآخر، ولا يكون هناك ضمان إلاَّ في حالة التَّعَدِّي والتَّقْصير. وعليه فهذا القول مردود.

**٤. الرد على شبهة بيع الوفاء:**

في بيع الوفاء يشترط على المشتري أن يقوم بإرجاع المبيع إلى البائع أيّاً كان دافع الثمن، وهذا الشرط يناقض مقتضى العقد. أما في المشاركة المتناقصة؛ فليس هناك شرط، ولكن وعد بالبيع، فالوعد ليس بمكانة الشرط، كما أن الشريك في المشاركة المتناقصة يتمتع بجميع حقوق الشراكة، ويلتزم بكل التزاماتها، ويتحمل حصته من الخسارة، ويحصل على نصيبه من الأرباح، فالمراد من المشاركة المتناقصة هو الاستثمار وتشغيل الأموال، أما في بيع الوفاء؛ فالبايع يهدف إلى القرض بضمان العين ولا يقصد البيع نفسه؛ وعليه واستناداً إلى ما تقدم فإن المشاركة المتناقصة تختلف عن بيع الوفاء (سانو، ٢٠٠٤م).

وبذلك يتضح أن عقد المشاركة المتناقصة يجوز شرعاً مع مراعاة الضوابط الشرعية المفروضة؛ لكي تخلو هذه الصيغة من الشبهات التي أُّهِّمت بها. وبناءً على كل ما تقدم؛ فإنَّ الباحثين

يملك (هونغ ليونغ إسلاميك بنك) حالياً سبعة فروع إسلامية موزعة على عدة مناطق داخل ماليزيا، بالإضافة إلى شبكة مشتركة تضم حوالي (٢٧٠) فرعاً من فروع هونغ ليونغ بنك برهد، وأكثر من (١٤٠٠) محطة للخدمة الذاتية في جميع أنحاء البلاد، حيث يتم الاستفادة من شبكة التوزيع المنتشرة في العديد من الأماكن في تقديم المنتجات والخدمات المصرفية الإسلامية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية؛ كبديل عن الخدمات المصرفية التقليدية.

في نوفمبر ٢٠١١م أكمل هونغ ليونغ إسلاميك بنك اندماجه مع EONCap Islamic Bank Berhad كجزء من عملية اندماج أكبر بين هونغ ليونغ بنك برهد و EON Bank Berhad، ويمثل هذا أكبر حدث تمّ من خلاله الاندماج بين مصرفين إسلاميين في ماليزيا؛ الأمر الذي أتاح الفرصة لهونغ ليونغ إسلاميك بنك؛ ليتوسع بشكل أكبر (Business News The Star, 2011)، ويؤسس لموطئ قدم ثابتة وقوية في صناعة المصارف الإسلامية في ماليزيا، ويدخل سوق المنافسة بشدة.

يعمل هونغ ليونغ إسلاميك بنك على توفير حلول استراتيجية وشاملة، تستند إلى مبادئ قوانين الشريعة الإسلامية؛ حيث يقدم لعملائه مجموعة واسعة من خيارات الادخار، مثل: (حسابات التوفير، والحسابات الجارية، والحسابات الثابتة، وحسابات الاستثمار)، والمنتجات التمويلية، مثل: (التمويل الشخصي، وتمويل شراء السيارات، والتمويل العقاري)، وخدمات إدارة الثروات للمستهلكين سواء كانوا أفراداً أو شركات، إضافة إلى تقديم خدمات الأسواق المالية، وخدمات التمويل التجاري للشركات المحلية والشركات الدولية (Hong Leong Islamic Bank, 2019).

ويعد التمويل العقاري من المنتجات التمويلية التي يقدمها هونغ ليونغ إسلاميك بنك لعملائه سواء كانوا أفراداً أو شركات، حيث كانت البداية من خلال استخدام هونغ ليونغ إسلاميك بنك عقد البيع بالثمن الآجل، وقد غير هذه الصيغة إلى عقد المراجعة بالتورق في عام ٢٠١٣م، ومازال مستمراً في العمل بها حتى الآن.

يرجح أن القول الأول القائل بجواز التعامل بصيغة المشاركة المتناقصة.

### المبحث الثالث: إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك

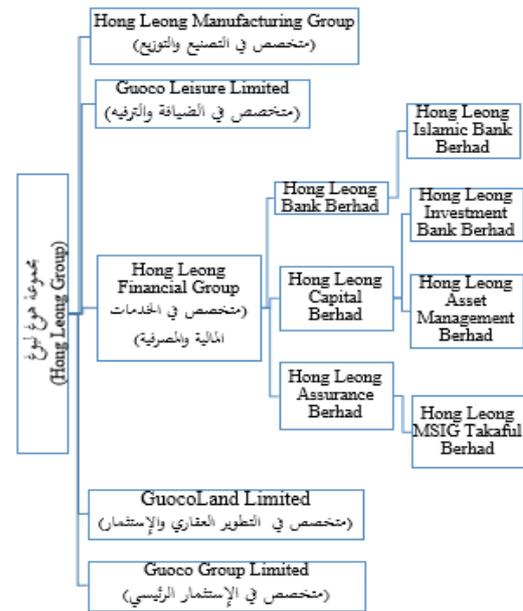
**المطلب الأول: جمع البيانات حول إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك:**

سيترك هذا المطلب إلى ذكر نبذة تعريفية مختصرة عن هونغ ليونغ إسلاميك بنك، إضافة إلى إجراءات جمع البيانات حول إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك.

#### الفرع الأول: التعريف بهونغ ليونغ إسلاميك بنك:

يُعد هونغ ليونغ إسلاميك بنك فرعاً مملوكاً بالكامل لهونغ ليونغ بنك برهد (Hong Leong Bank Berhad)، والذي يُعد جزءاً لا يتجزأ من مجموعة هونغ ليونغ المالية (Hong Leong Financial Group). وفيما يأتي الهيكل التنظيمي لمجموعة هونغ ليونغ (Hong Leong Group) (Business News The Star Online, 2016).

الشكل (رقم ١) : الهيكل التنظيمي لمجموعة هونغ ليونغ



وأُجريت المقابلات مع ثمانية موظفين يعملون في قسم الشريعة وتطوير المنتج في البنوك التالية: (هوغ ليوغ إسلاميك بنك، ومي. بنك إسلاميك برهد، وبيت التمويل الكويتي، وبوبليك إسلاميك بنك برهد) في الفترة من ١١ فبراير ٢٠١٩م حتى ٢٧ مارس ٢٠١٩م في المقرات الرئيسية لتلك البنوك في كوالالمبور - ماليزيا.

### المطلب الثاني: تحليل البيانات المتعلقة بإمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في مجال التمويل العقاري في هوغ ليوغ إسلاميك بنك:

سيقوم الباحثان في هذا المطلب بتحليل المعلومات والبيانات التي تمّ الحصول عليها من خلال المقابلات الميدانية، وقد تمت عملية تحليل وتقييم البيانات على أساس الموضوعات الرئيسة الأربعة الآتية:

#### الفرع الأول: تطبيقات المشاركة المتناقصة والتحديات التي تواجهها المصارف الإسلامية عند تقديمها لهذه الصيغة في التمويل العقاري:

بناءً على المقابلات التي أُجريت، فقد أوضح المستجيبون في إجاباتهم أنّ المشاركة المتناقصة تحتوي على عقدين رئيسين، هما المشاركة والإجارة. فالمشاركة: تكون في البداية بناءً على نسبة رأس مال المصرف والعميل في قيمة العقار، إلا أنّ نسبة المصرف في ملكية العقار تتناقص تدريجياً، أما نسبة العميل في ملكية العقار؛ فتزداد تدريجياً بمقدار النسبة التي يدفعها في كل قسط من الأقساط المتفق عليها، علماً أن هذه الأقساط تتضمن أيضاً استئجار العميل لحصة المصرف في العقار شهرياً. وتقدم المصارف الإسلامية هذا المنتج لشراء العقار سواء كان العقار جاهزاً، أو تحت التشييد، حيث إنّ بعض المصارف الإسلامية مثل (بوبليك إسلاميك بنك) تقدم هذا المنتج من خلال عدد من مطوري المشروع الذين يتمتعون بالسمعة الجيدة في السوق العقاري دون غيرهم.

وقد وافق العاملون في (مي. بنك إسلاميك بنك)، و(بيت التمويل الكويتي)، و(بوبليك إسلاميك بنك) على أنّ هناك

#### الفرع الثاني: جمع البيانات حول إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هوغ ليوغ إسلاميك بنك:

لتحقيق هدف البحث؛ قام الباحثان بإعداد ثلاثة أنواع من المقابلات، كل نوع تضمّن مجموعة من الأسئلة، أُجريت على ثلاث مجموعات، هي: المجموعة الأولى: العاملون في قسم الشريعة الإسلامية، ومطوّرو المنتج في المصارف الإسلامية التي مازالت تقدّم صيغة المشاركة المتناقصة لعملائها حتى الآن؛ لمعرفة كيفية تطبيق المشاركة المتناقصة في منتج التمويل العقاري في هذه المصارف، إضافة إلى الوقوف على أهم الإشكاليات والتحديات التي تبرز أمام هذه المصارف أثناء عملية تطبيق هذه الصيغة. أما المجموعة الثانية؛ فهم العاملون في قسم الشريعة الإسلامية، ومطوّرو المنتج في المصارف الإسلامية التي كانت تقدم صيغة المشاركة المتناقصة لعملائها سابقاً؛ لغرض الوقوف على أهم التحديات التي واجهتها هذه المصارف؛ الأمر الذي دفعهم إلى إيقاف التعامل بصيغة المشاركة المتناقصة في منتجاتهم. وأخيراً، المجموعة الثالثة: وهم العاملون في قسم الشريعة الإسلامية، ومطوّرو المنتج في هوغ ليوغ إسلاميك بنك؛ لغرض الوقوف على مدى إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هذا المصرف؛ وذلك من خلال معرفة رأي إدارة هوغ ليوغ إسلاميك الخاص بالمشاركة المتناقصة، والعمل على استكشاف الموانع التي تحول بينه وبين اختياره تطبيق هذه الصيغة في منتجاته.

حدد الباحثان مصرّفين من المصارف الإسلامية التي كانت تتعامل بصيغة المشاركة المتناقصة في الماضي، وتوقّفاً عن التعامل بها في الوقت الراهن، وهما: (مي. بنك إسلاميك برهد، وبيت التمويل الكويتي). أمّا (بوبليك إسلاميك بنك برهد)؛ فما زال يتعامل بصيغة المشاركة المتناقصة في الوقت الراهن، إضافة إلى هوغ ليوغ إسلاميك بنك موضوع البحث.

تواصل الباحثان مع إدارة قسم الشريعة وتطوير المنتج في البنوك المحددة، وأرسلوا طلب إجراء المقابلة عبر البريد الإلكتروني متضمناً كل التفاصيل، وقد قامت الإدارة المختصة بتحديد مكان وزمان المقابلة والأشخاص الذين ستتم مقابلتهم.

القوة القاهرة: هي الحدث أو الظرف الخارج عن سيطرة المتعاقدين، مثل: (الحروب، أو الإضرابات، أو الشغب، أو الجرائم)، أو الحدث الموصوف في المصطلح القانوني: "تصرف الله"، مثل: (الأعاصير، أو الفيضانات، أو الزلازل، أو الثورات البركانية)، فالمصرف (المؤجر) هو المسؤول عن أية أضرار تلحق بالعقار إذا كانت هذه الأضرار ناتجة بسبب القوة القاهرة، وعليه تحمّل كل تكاليف الإصلاح، أو تعويض المستأجر، كما في ضابط الإجارة التالي:

"عندما تكون هناك خسارة أو تلف أو أي أضرار تلحق العين المؤجرة بسبب قوة القاهرة؛ فإن المؤجر مسؤول عن إصلاح تلك الأضرار أو تعويض المستأجر، وتحمل كل هذه التكاليف" (BNM, 2018).

وللتقليل من هذه المخاطر -فيما يتعلق بالخسارة، أو الأضرار، أو انخفاض القيمة- التي يتحملها المصرف؛ فيتوجّب على العميل التأمين على العقار، ولكن المشكلة هنا أنه لا يوجد أي شركة تأمين تقدم أي نوع من أنواع التأمين على حوادث القوة القاهرة.

وإضافة إلى ذلك، فقد ذكر الموظف العامل في بيت التمويل الكويتي أن مشكلتهم في تقديم المشاركة المتناقصة هي: أنه عندما كان المصرف يستخدم الملكية القانونية بدلاً من الملكية المستفيدة في معاملته؛ الأمر الذي جعل المصرف يواجه إشكاليات أخرى أدّت في النهاية إلى توقف المصرف عن تقديم المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري.

**الفرع الثاني: طلب العميل لتمويل عقاري باستخدام عقد المشاركة المتناقصة:**

اتفقت كل إجابات من شملتهم المقابلات أنهم لم يتلقوا أي طلب مباشر أو غير مباشر من أي عميل من عملائهم بشكل فردي يطلب فيه من المصرف تقديم تمويل عقاري باستخدام صيغة المشاركة المتناقصة، أو أي عقود أخرى، لكن (بوبليك إسلاميك بنك) حصل على بعض الطلبات من قبل الشركات الكبيرة طالبت فيه باستخدام بعض العقود الخاصة، مثل: التورق، أو الإجارة. وعليه فإن المصرف سيحاول تلبية هذه

تحديات من حيث كثرة المتطلبات، وزيادة المخاطر أمام مصارفهم عند تطبيق المشاركة المتناقصة في منتجاتهم؛ وذلك بسبب الضوابط التي أصدرها البنك المركزي الماليزي والتي تتعلق بالمشاركة والإجارة أيضاً. وبما أن المشاركة المتناقصة تحتوي على عقدي المشاركة والإجارة؛ فيتوجب على كل المصارف الإسلامية العاملة في ماليزيا التي تقدّم هذه الصيغة من العقود أتباع ضوابط المشاركة والإجارة التي أصدرها البنك المركزي الماليزي. ومن خلال إلمام الباحثين بهذا الجانب؛ فقد لمسا ظهور العديد من التحديات والمشكلات لدى بعض المصارف الإسلامية بتابعها لهذه الضوابط، وهي كالآتي:

١. الإيجار المقدم:

كما سبق وأوضح الباحثان أن المشاركة المتناقصة تحتوي على عقد المشاركة وعقد الإجارة، فالإجارة هي عقد بيع المنفعة، ففي حالة تمويل مشروع تحت التشييد بحيث لم يكن العقار جاهزاً، فسوف يقوم العميل بدفع الإيجار المقدم خلال فترة البناء لبيع المنفعة (العقار) الذي سيتم تسليمه له في المستقبل. وفي حالة تعثر اكتمال المشروع، وعدم قدرة المصرف على تسليم العقار إلى العميل، فيتوجب على المصرف إعادة الأجرة إلى العميل الذي قام بدفعه مقدماً. وقد ورد هذا الشرط في ضوابط الإجارة الصادرة من البنك المركزي الماليزي كالتالي:

"في حالة تم دفع الإيجار مقدماً، والمؤجر لم يستطع تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، فعلى المؤجر إعادة الإيجار المقدم إلى المستأجر" (BNM, 2018).

وهنا فالمصرف هو المؤجر، والعميل هو المستأجر بالإجارة الموصوفة في الذمة، وفي هذه الحالة فخسارة المصرف لا تكون الإيجار المقدم من العميل فقط، بل أيضاً قيمة التمويل التي دفعها إلى مطوّر المشروع من أجل تمويل ذلك المشروع. وبناء على ذلك فالمصرف سيتحمل مخاطر عدة في حال تعامل بصيغة المشاركة المتناقصة؛ لذا لا تفضل العديد من المصارف خوض هذه المغامرة.

٢. مخاطر القوة القاهرة (Force Majeure):

العاملين على العمل من خلاله، وهذا يحتاج إلى تكاليف مالية، والمصرف لا يفضل أن يخوض هذه المخاطر.

٣. ليس هناك أي قضية متعلقة بصيغة المشاركة المتناقصة في مجال التمويل العقاري سبق وأن تم مناقشتها في المحكمة الماليزية، تشير إلى أن هناك إشكاليات شرعية متعلقة بهذه الصيغة (Shariah Non-Compliance)؛ وعليه فلا يتوفر أي مصدر قانوني أو مرجعية شرعية يمكن للبنك الرجوع إليها؛ ليتنبأ بالمشكلات والتحديات التي يمكن أن تبرز في المستقبل من قبل العملاء؛ وعليه فلم يشعر البنك بالارتياح لإدخال هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري.

#### الفرع الرابع: الضوابط المحددة من قبل البنك المركزي الماليزي لتحكيم ممارسة المشاركة المتناقصة في المصارف الإسلامية الماليزية:

اتفقت إجابات كل من تمت مقابلتهم، على أن الضوابط التي حددها البنك المركزي الماليزي كافية وواضحة لتحكيم ممارسة المشاركة المتناقصة في المصارف الإسلامية الماليزية؛ حيث بين فيها نوع الشراكة التي لا بد أن تستخدمها المصارف الإسلامية حسب طبيعة الشراكة (BNM, 2015).

كما حدد أيضاً أن هذا العقد ممكن أن يتم دمج مع عقد أو عقود أخرى، مثل: (عقد الإجارة، أو عقد البيع، أو عقد الاستصناع، أو عقد الإجارة الموصوفة في الذمة)، ويجوز للشريك أن يطلب شريكاً آخر لتقديم الوعد لشراء حصته تدريجياً في فترة زمنية متفق عليها، بالقيمة السوقية أو القيمة العادلة، أو أي سعر يُتفق عليه، وفي حالة مخالفة أحد الشركاء بوعده باقتناء حصة الشريك الآخر كما هو متفق عليه أو عدم قدرته على دفع إيجاره؛ فيجوز للشريك الآخر بيع حصته إلى ذلك الشريك، أو لطرف ثالث حسب الشروط المتفق عليها في عقد المشاركة بينهم.

لكن بعض العاملين في المصارف الإسلامية الماليزية أشار إلى أن هناك صعوبة في اتباع هذه الضوابط، وذلك من خلال العملية التشغيلية التي تواجهها المصارف الإسلامية في إدارة المخاطر المتعلقة بهذا العقد.

الطلبات المقدمة من قبل هؤلاء العملاء من خلال النظر إلى حجم محفظة أعمالهم، وترجع أسباب ظهور هذه الطلبات من قبل هذا النوع من العملاء؛ لإدراكهم وإحاطتهم ببعض عقود الشريعة الإسلامية دون غيرها، وملاءمة النظام المعمول به عندهم مع بعض العقود دون غيرها.

#### الفرع الثالث: رأي إدارة هونغ ليونغ إسلاميك بنك حول تقديم المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري:

بناء على الإجابات التي تلقاها الباحثان من إدارة (هونغ ليونغ إسلاميك بنك)، تبين عدم وجود حاجة ماسة لتغيير، أو استبدال عقود الشريعة الإسلامية المعمول بها في الوقت الراهن في مجال التمويل العقاري، لكن إدارة البنك تتعامل بنوع من المرونة مع هذه المسألة، حيث لا ترفض أي احتمال لتغيير العقود الحالية، والعمل بعقد المشاركة المتناقصة، أو عقد الإجارة، أو أي عقود أخرى في المستقبل إذا دعت الحاجة إلى ذلك.

بالإضافة إلى ذلك، فقد أشار المخبون من (هونغ ليونغ إسلاميك بنك) إلى بعض التحديات والملاحظات المهمة من قبل إدارة المصرف؛ والتي تعيق إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري، وهي كما يأتي:

١. ضرورة إظهار المشاركة الحقيقية في هذا المنتج، وذلك من حيث تقاسم المخاطر بين المصرف والعميل. حيث يمكن إيجاد حل لهذه المسألة عن طريق الحصول على تأمين التكافل من أجل تغطية أي احتمالات أو توقعات في المستقبل. ولكن التساؤل الذي يبرز هنا، هو من سيتحمل تكلفة هذا التأمين؟ فإذا كان المصرف من سيتحملها؛ فإنه سيرفع سعر الأرباح، وعليه سيكون هذا المنتج فاشلاً، ولن يستطيع منافسة البنوك التقليدية.

٢. لإدخال عقد المشاركة المتناقصة في نظام التمويل، يحتاج البنك إلى إنشاء نظام جديد لحساب النسب المثوية المتعلقة بملكية المصرف وبحصة العميل، بحيث تكون هذه النسب معلومة لدى العميل خلال فترة عملية التمويل؛ الأمر الذي يتطلب استحداث نظام مالي جديد، وتدريب

والعميل؛ حتى يتم إظهار المشاركة الحقيقية في هذا المنتج، والعمل على تقاسم المخاطر بين المصرف والعميل.

#### ثانياً: التحديات القانونية:

تعترف معظم المصارف الإسلامية الماليزية بالملكية المستفيدة، وعليه؛ فيمكن (لهونغ ليونغ إسلاميك بنك) استخدام هذا النوع من الملكية كبديل عن الملكية القانونية؛ حتى لا يواجه أي إشكاليات أمام القانون في تسجيل ملكية العقار، وتقديم هذا المنتج، كما حدث مع (بيت التمويل الكويتي) في الماضي.

#### ثالثاً: التحديات من طرف ثالث:

تعدُّ المصارف الإسلامية العمود الفقري للنظام الاقتصادي الإسلامي الشامل؛ لذا يتوجب عليها أن تراعي تطبيق الشريعة الإسلامية في كل منتجاتها، وتسعى إلى تحقيق العدالة الاجتماعية وبناء المجتمع المتوازن، من خلال تقديم المنتجات والخدمات التي تساعد العملاء؛ لتحسين أوضاعهم الاقتصادية والرقى بمستوى حياتهم على المستويين الروحي والمادي، وفي نفس الوقت تحقيق أقصى الأرباح الممكنة التي تضمن استمرار وديمومة هذه الخدمات.

وكأي مؤسسة مالية أو تجارية، فإنَّ على المصارف الإسلامية أن توازن بين المخاطر وبين الأرباح المتوقعة، فكلما زادت المخاطر انخفضت نسبة الأرباح المتوقعة؛ وعليه فإنَّ الإدارة تفضِّل تقديم المنتج الذي ليس له مخاطر أو نسبة المخاطر فيه قليلة، إلا أنَّ صيغة المشاركة المتناقصة من العقود التمويلية التي تكون فيها نسبة المخاطر أكبر من أي صيغة تمويلية أخرى، وخاصة مخاطر القوة القاهرة، ومخاطر تعثر اكتمال بناء المشروع، فهذه المخاطر تأتي من طرفٍ ثالثٍ، فلا يستطيع المصرف منع حدوثها أو التحكم فيها، لكنه يستطيع العمل على إدارتها والتخفيف من أضرارها. وهنا بعض الاقتراحات المقدمّة من الباحثين للتخفيف من هذه المخاطر التي يمكن أن يستفيد منها (هونغ ليونغ إسلاميك بنك).

أ- المخاطر المتعلقة بمطور المشروع:

يُعدُّ مطوِّرو المشروعات طرفاً ثالثاً من غير المتعاقدين، وليس لهم أي علاقة مباشرة بالعقد؛ حيث يقوم العملاء باختيار

### المطلب الثالث: مناقشة إمكانية تطبيق المشاركة المتناقصة في مجال التمويل العقاري في هونغ ليونغ إسلاميك بنك:

سبق وأن تعاملت بعض المصارف الإسلامية الماليزية بصيغة المشاركة المتناقصة؛ الأمر الذي أتاح الفرصة للباحثين للاستفادة من هذه الخبرات والتجارب السابقة، حيث أثارت بعض هذه المصارف الإسلامية عدة قضايا من مشكلات وتحديات تمَّ مواجهتها خلال عملية تطبيق هذه الصيغة، كما أوردت بعض المصارف الإسلامية بعض المزايا لتطبيق هذه الصيغة من صيغ العقود. وعليه فإنَّ الباحثين سيحاولون دراسة كل هذه القضايا والاستفادة منها في ابتكار حلول ناجعة للمشكلات والتحديات التي تواجهها بعض المصارف الإسلامية الماليزية في تطبيق صيغة المشاركة المتناقصة؛ الأمر الذي سيشجع الفرصة (لهونغ ليونغ إسلاميك بنك) للاستفادة منها.

#### أولاً: التحديات لدى إدارة هونغ ليونغ إسلاميك بنك:

لإدخال عقد المشاركة المتناقصة في النظام المصرفي لتقديم أي منتج من المنتجات المصرفية، يحتاج المصرف إلى استحداث نظام تشغيلي جديد من أجل التعامل مع هذه الصيغة، وحساب النسب المثوية الخاصة بملكية البنك والنسب الخاصة بحصة العميل، وهذا الأمر يتطلب إنفاق العديد من الأموال من أجل إدخال هذا النظام، وتدريب العاملين على التعامل معه. وعليه فإن إدارة هونغ ليونغ إسلاميك بنك ينبغي أن تكون على استعداد لدفع هذه التكاليف المالية، وهذا يُعدُّ واحداً من التحديات التي تقف أمام المصارف الإسلامية بشكل عام، وهونغ ليونغ إسلاميك بنك بشكل خاص؛ ذلك أنه عندما يتم دراسة استحداث أو إدخال صيغ تمويلية جديدة، فالمصارف الإسلامية لا تفضِّل الخوض في المخاطر التي تكلفها إنفاق الكثير من الأموال من أجل استحداث أو إدخال أو تجريب صيغ تمويلية جديدة.

وعليه؛ فإنه بإمكان إدارة هونغ ليونغ إسلاميك بنك القيام بدراسة حول إدارة المخاطر، والقيام باختبار الإجهاد (stress testing) لأي إشكاليات أخرى متوقعة من قبل المصرف

١. أن يتم تقديم المشاركة المتناقصة من خلال المشاريع الجاهزة؛ لأنَّ مخاطرها أقل من المشروعات التي تحت التشييد، بينما يمكن تقديمها من خلال المشروعات التي تحت التشييد في المستقبل إذا أثبت هذا المنتج نجاحه.
٢. أن يعترف (هوغ ليوغ إسلاميك بنك) بالملكية المستفيدة، ويستخدمها بدلاً عن الملكية القانونية؛ حتى لا يواجه الإشكاليات التي واجهها مصرف بيت التمويل الكويتي.
٣. أن يعمل المصرف على تصنيف الحوادث التي تندرج تحت مسمى القوة القاهرة، والتي سيتحمل أي خسارة ناجمة عنها.

## الخاتمة

توصّل الباحثان إلى عدة نتائج، منها:

١. التمويل العقاري الإسلامي ذو أهمية قصوى، خصوصاً في المجتمع المسلم، كبديل عن الخدمات الربوية.
٢. إدارة المصارف الإسلامية لا بد أن تتسم بالإبداع في ابتكار منتجات جديدة، تتناسب واحتياجات العملاء، وتتوافق مع الشريعة الإسلامية.
٣. المشاركة المتناقصة عبارة عن عقد مستجد، يحتوي على عدد من العقود، مثل: (البيع، والإجارة، والمشاركة)، وتتفق هذه الصيغة مع الشريعة الإسلامية.
٤. هناك إمكانية لتطبيق المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري في هوغ ليوغ إسلاميك بنك بالرغم من وجود بعض التحديات التي ستواجه المصرف أثناء عملية التطبيق، ويمكن لإدارة (هوغ ليوغ إسلاميك بنك) اتّباع الاقتراحات التي قدّمها الباحثان في هذا المجال.

## التوصيات

يوصي الباحثان بما يلي:

١. ينبغي للبنك المركزي الماليزي تشجيع المصارف الإسلامية على تطبيق المشاركة المتناقصة وغيرها من الصيغ الأخرى

مشروعاتهم -الجاهزة أو التي تحت التشييد-، فإذا كان المشروع جاهزاً، فليس هناك أي مخاطر من قبل مطور المشروع، أما إذا كان المشروع تحت التشييد، فإن نسبة المخاطر تكون كبيرة، فهناك احتمال تعثر اكتمال بنائه.

ولنفادي هذه المخاطر أو تخفيفها، فإن على المصرف أن يقوم باختيار مطوري المشروعات ممن يتمتعون بالاستقرار المالي والسمعة الجيدة في سوق العمل، وعليه؛ يمكن لإدارة (هوغ ليونغ إسلاميك بنك) أن تضع مجموعة من المعايير والمواصفات لعملية اختيار مطوري المشروعات.

ب- مخاطر القوة القاهرة:

بما أنَّ مخاطر القوة القاهرة متعددة، وتحدث فجأة دون أية مقدمات في الكثير من الأحيان، كالحروب، والإضرابات، والجرائم، والأعاصير، والزلازل، والبراكين، وغيرها، ولا يمكن للمصارف أو العملاء التنبؤ بها، كما أنها غير مصنفة أمام القانون؛ لذا فما قد يعتبره العميل حادثاً من هذه الحوادث، قد لا يعده المصرف كذلك. وبناء على ذلك؛ فعلى إدارة (هوغ ليوغ إسلاميك بنك) أن تحدد الحوادث التي تُعد من حوادث القوة القاهرة، والتي سيتحمل المصرف أي خسارة ناجمة عنها، والإشارة إلى ذلك في العقد الموقع بين المصرف والعميل.

ومن خلال استعراض تحليلات المقابلات والمناقشات التي تخللت هذا العرض، يخلص الباحثان إلى أنه ليس هناك أي طلبات من قبل عملاء المصرف لتقديم صيغة المشاركة المتناقصة، أو أية صيغ أخرى في منتجاتهم؛ لذا فإنَّ العميل لا يشكل عامل دفع للمصرف؛ ليتخذ القرار حول الصيغة التمويلية التي سوف يعمل على استخدامها في تقديم منتجاته.

ولكي يتمكن (هوغ ليوغ إسلاميك بنك) من تقديم المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري؛ فينبغي له أن يكون على استعداد لدفع تكاليف استحداث النظام التشغيلي الجديد، وتحمل المخاطر باعتباره شريكاً في المشاركة. ومن أجل تفادي ومعالجة هذه المخاطر ينبغي على إدارة (هوغ ليوغ إسلاميك بنك) الأخذ بعين الاعتبار الاقتراحات المقدمة من الباحثين المتمثلة بالآتي:

Al-Zabīdī, Muḥammad Murtaḍā. 2007. *Tājul'arūs min Jawāhir al-Qāmūs*. Beirut: Dārul Kutub Al-'ilmiyyah.

Al-Zuhaylī, Wahbah. 2002. *Al-Mu'āmalāt Al-Māliyah Al-Mu'āsoroh : Buhūth wa Fatāwā wa Hulūl. Dimashq: Dārulfikr*

An-Nashamī, 'Ajīl Jāsim. 2001. "al-mushārokaḥ al-muntahiyah bittamlīk". *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*.

As-Salūs, 'Alī Aḥmad. 2004. "al-mushārokaḥ al-mutanāqisoh wa Ḍowabiṭuha as-Shar'ī". *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*.

Az-Zarkashi, Badaruddīn bin Muḥammad Buhādīr. 1985. *Al-Manthūr fī al-Qowa'id al-fiqhiyyah*. Kuwait: Wizāroh Al-Awqāf Al-Kuwaytiyyah

Ḥammād Nazīh. 1995. *Mu'jam Al-Muṣṭolaḥāt Al-Iqtisādiyah fī Lughatul Fuqoha' Riyāḍ: Al-Dār al-'ālamīyyah lilkitāb al-Islāmiyyah*.

Ḥammad, Nazīh Kamal. 2002. *al-mushārokaḥ al-mutanāqisoh wa aḥkāmuhā fī Ḍau' al-Ḍowabit al-'uqud al-mustajiddah*". *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*.

Hay'ah Al-Muḥāsabah wa Al-Murāja'ah Lil Mu'assasāt Al-Māliyah wa Al-Islāmiyah. 2009. *Al-Ma'ayir Al-Shar'īyyah*

Ibn Manzūr, 1993. *Lisānul'arab*. Beirut: Dāru Ṣādir

Ibn 'ābidīn, Rad Al-Maḥtār 'alā dar al-Mukhtār. 1992. *Dārul Kutub Al-'ilmiyyah*.

Ibnul Hammam, 1900, *Sharaḥ Fathul Qadīr*. Beirut: Dārulfikr

Ibrāhīm, Fakhriyyah. 2010. *Al-Mushārokaḥ Al-Mutanāqisah fī At-Tamwīl Al-'aqārī bi Mālīziya Maybank Namūdhajan*. Master Thesis. International Islamic University Malaysia.

Ibrāhīm, 'abdullah. "At-Tamwīl Al-'aqārī li binā' al-masākin wa shirā'ihā", *Majallah Majma' al-fiqh al-Islāmī*.

Majma' al-fiqh al-Islāmī, al-Dawroḥ Al-Khāmisah 'ashroḥ. 2004. Muscat.

Muṣṭofā, Ibrāhīm., A-Zayyāt, Aḥmad., 'abdu Qādir. & an-Najjār Muḥammad. *al-Mu'jam al-wasīṭ. Dār al-Da'wah*

Qaḥaf, Mundhir. 1998. *Maḥmūd Al-Tamwīl al-Iqtisād al-Islāmī*. Jeddah: al-Ma'had al-Islāmī lilbuḥūth wa al-tadrīb.

Shaḥātah, Ḥusayn Ḥusayn. (2009M). "Ṣiyagh Al-Tamwīl Al-'aqārī Al-Muāsoroh fī Mīzān al-Sharī'ah al-Islāmiyyah". *Majallat al-Iqtisād al-Islāmī*

Shbīr, Muḥammad 'Uthmān. 2007. *Al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āsoroh fī al-fiqh al-Islāmī*. 'Umman: Dār an-Nafāis linnashr wa at-tauzī'

'Umar, Aḥmad Mukhtār 'abdu Ḥamīd. 2008. *Mu'jam al-Lughah al-'arabiyyah al-Mu'āsoroh*. 'alam Al-kutub.

Asadov, A., Sori, Z., M., Ramadili, S., M., & Shamsudheen, S., V. (2018). *Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Issues in Practice*. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 9(1), 91-103. <https://doi.org/10.1108/JIABR-08-2015-0036>

BNM. (2015). *Policy Document on Musyarakah*. Retrieved from [http://www.bnm.gov.my/guidelines/05\\_shariah/Musyarakah.pdf](http://www.bnm.gov.my/guidelines/05_shariah/Musyarakah.pdf)

BNM. (2018). *BNM Policy Document of Ijarah*. Retrieved June 17<sup>th</sup>, 2019, from <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=57&pg=137&ac=530&bb=file>

Business New the Star. (2019). *HLB may sell MIMB Investment Bank licence*. Retrieved April 6<sup>th</sup>, 2019, from <https://www.thestar.com.my/business/business-news/2011/08/13/hlb-may-sell-mimb-investment-bank-licence-says-group-md/>

غير التورق؛ لإبراز ميزات المصارف الإسلامية على المصارف التقليدية.

٢. ينبغي على المصارف الإسلامية العاملة في ماليزيا القيام بعقد حلقات نقاش وتشاور؛ لندارس الصيغ التمويلية، وخاصة صيغ التمويل العقاري، والتي تتناسب مع البيئة المحلية الماليزية، وتتوافق مع الشريعة الإسلامية.

٣. ينبغي على الباحثين المهتمين بقضايا المعاملات المالية الاستفادة من البحوث والدراسات المعاصرة، والمتعلقة بالمعاملات المالية، ومحاولة تكييفها بما يتوافق مع الشريعة الإسلامية، واحتياجات المجتمع المعاصر، إضافة إلى إيجاد الحلول للمشكلات التي تواجهها المصارف الإسلامية.

٤. ينبغي على الباحثين المشتغلين في مجال المعاملات المالية تتبع كل جديد في مجال المصارف الإسلامية، والاستفادة منه، واقتراح الحلول التي تعمل على تطوير عملية التطبيق في المصارف الإسلامية.

٥. ينبغي على المصارف الإسلامية ألا تكتفي بتطبيق صيغة واحدة من صيغ العقود في منتجاتها، بل عليها أن تعمل على البحث عن صيغ متعددة، تتناسب مع احتياجات وتطلعات عملائها.

## المراجع

Abu al-Ghudah, 'Abdussattār. 2004. "al-mushārokaḥ al-mutanāqisoh wa Ḍowabiṭuha as-Shar'ī". *Majma' al-Fiqh al-Islāmī*.

Abu al-Ghudah, 'Abdussattār. 2007. "Takyīf Sharikatai al-'aqad wal-milk wa atharuhu fī taṭbīqāt as-ṣukuk wal-mushārokaḥ al-mutanāqisoh". *Buhuth fī al-mu'āmalāt wal-asalīb al-maṣrofiyyah al-Islāmiyyah*. 1<sup>st</sup> Ed.

Al-Dusūqī, Muḥammad Bin Aḥmad Bin 'urfah. *Hāshiyah Al-Dusūqī 'ala Sharaḥ Al-Kabūr. Dār Iḥyā' Al-Kutub Al-'arabiyyah*

Al-Jawharī. *Abī Naṣr Ismā'īl bin Ḥamād*. 1999. *Al-Ṣoḥḥāh*. Beirut: Dār Iḥyā' Al-Turāth Al-'arabī

Al-Kawāmalah, Nuruddīn 'abdu Karīm. 2008. *Al-Mushārokaḥ Al-Mutanāqisah wa Taṭbīqātuhā Al-Muāsoroh fī al-fiqh Al-Islāmī*. 'amman: Dārun Nafā' is linnashr wa al-tawzi'

Al-Maṭrizī, Abū Al-Fattah Nāṣiruddīn bin 'abdussayd bin 'ali. 1979. *Al-Mughrib fī Tartīb Al-Mu'rib*. Ḥalab: Maktabat Usāmah bin Zayd

Al-Qādī, Hishām Muḥammad. 2011. *Al-Tamwīl Al-'aqārī Dirāsah Fiqhiyyah Qānūniyyah Iqtisādiyah Muqāranah*.

- Hong Leong Group Star online. (2019). Hong Leong group. Retrieved April 20, 2019, from <http://www.hongleong.com/>*
- Hong Leong Islamic Bank. (2019). Hong Leong Islamic Bank, about us. Retrieved April 6<sup>th</sup>, 2019, from <https://www.hlisb.com.my/en/personal-i/about-us.html>*
- Hong Leong. (2019). The Origin of Hong Leong. Retrieved April 5<sup>th</sup>, 2019, from <https://www.thestar.com.my/business/business-news/2016/10/01/the-origins-of-hong-leong/>*
- Rahman, A., S, Hilmy, H., M., A., Saifurrahman, A., & Hassan, R. (2018). Gap Analysis Between BNM Regulation and Application of Musharakah Mutanaqisah in Islamic Banking, Journal of Islamic Finance, 7(1), 38-50.*
- Samad, E., M., A. (2011). Demand Conditions for Islamic Home Financing Malaysia: Perception Analysis. Saarbrücken, Germany: LAP LAMBERT Academic Publishing.*