

تطبيق استملك الرهن لإلغاء دين تمويل المراجحة المتعثر في البنك التمويلي الإسلامي في نظر فقه المعاملات

نور الفائزين

nurul.faizin@unida.gontor.ac.id

ماي سنتا رتنووي

mayshinta@unida.gontor.ac.id

زلفة السعدية

zulfatussadiah@unida.gontor.ac.id

إرسان نوفل حافظ

ersannaufalhafizh@mhs.unida.gontor.ac.id

كلية الشريعة، جامعة دار السلام كونتور

ملخص البحث

يهدف إجراء هذا البحث إلى الكشف عن تطبيق استملك الرهن لإلغاء دين تمويل المراجحة المتعثر في مصرف فورمييس التمويلي الإسلامي؛ ونظر فقه المعاملات في هذا التطبيق. كان هذا البحث بحثاً نوعياً ميدانياً؛ يعتمد المنهج الوصفي، بأسلوب دراسة الحالة. يستخدم البحث أساليب المقابلة والملاحظة والوثائق لجمع البيانات. ويستخدم البحث أيضاً أسلوب تحليل المضمون وأسلوب التأويل وأسلوب التحليل السردي لتحليل البيانات. من أهم نتائج البحث: وكان استملك المصرف الرهن لبيعه وأخذ ثمنه لسداد دين العميل يتم بيع ضمانات العميل بطريقتين، الطريقة الأولى، البيع بالمزاد من بأمر المحكمة الدينية والتي سيتم تنفيذها لاحقاً بواسطة مكتب خدمات مالية البلد والمزايدة تم إجراء المزاد لأن العميل لم يكن متعاوناً في بيع الأصول الضمانية. الطريقة الثانية هي البيع باليد مصحوبة بتوكيل للبيع، وبعد ذلك يتم بيع الضمان بشكل مشترك بين المدين والدائن. يمكن القيام بذلك عن طريق الحصول على موافقة العميل وموافقته. أما تحليل فقه المعاملات عن استخدام المزادات للاستحواذ على الرهون العقارية المملوكة للبنوك المسموح بها بأمر من المحكمة. وبالمثل، فإن البيع تحت اليد كمصادرة للضمانات مسموح به وقانونياً.

الكلمات المفتاحية: المصرف التمويلي الإسلامي، دين تمويل المراجحة، استملك الرهن.

المقدمة

كان المصرف مؤسسة تجارية تجمع الأموال من المجتمع بقبول مدخلات ثم توزّعُها عليهم بمنح ائتمانات أو أشكال أخرى من التوزيع من أجل تحسين مستوى معيشتهم.^¹ وما زال الائتمان منتجة استثمارية رئيسية للمصارف (التقليدية)؛ لكثرة طلب العملاء والمجتمع له، كما كان التمويل؛ وهو بديل الائتمان؛ منتجة استثمارية رئيسية في المصارف الإسلامية.^² وكان الائتمان والتمويل يُفهمان ويُدخلان في مفهوم الدين والمديونية، حيث يتَّألفُ منها مِنْهُما مِنْ قَبْلِ العميل دِينٌ يَجْبُ عَلَيْهِ رَدُّهُ إِلَى الْبَنْكِ.^³ ويمكن للبنك في ذلك توثيق الدين بالرهن؛ الذي يستفيد البنك من هذا الرهن في حالة تعثر الدين. ولم تَرُلْ هذه العملية يُطْبِقُها المصارف؛ تقليديًّا كَانَتْ أَمْ إِسْلَامِيًّا حَتَّى الْآنِ.^⁴

نزل الديون المتعثرة مشكلة كبيرة للمصارف، لأنها تتعلق بسيولة ماليتها فتؤثر على أعمالها التجارية، وبالتالي تؤثر على مالية البلد؛ أيَّة بلدة تكون فيها تلك المصارف.^⁵ إن لإندونيسيا قوانين تحكم تنفيذ الائتمان والتمويل يمكن للمصارف بناء نظام التنفيذ الائتماني والتمويلي عليها،^⁶ وإن مشكلة الديون المتعثرة حادثة بسبب عوامل كثيرة متنوعة، من أكبرها تقصير العميل سداد دينه؛ إما بقصده بعدم القيام بالتزاماته بالسداد؛ أو بغير قصدِه بحدوث الظروف الطارئة.^⁷ والحلول من هذه المشكلة كثيرة يمكن للمصرف اختيارها بحسب نوع الديون المتعثرة، وهي إعادة جدولة الدين،^⁸ وتجديد الدين،^⁹ وإعادة

^¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

^² Mulia Amirullah and Abrista Devi, “Analisis Respon Kredit Dan Pembiayaan Industri Perbankan Di Indonesia,” *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance* 4, no. 2 (December 23, 2020): 105, <https://doi.org/10.21043/malia.v4i2.8689>.

^³ Nur Muhammad Dilapanga, “AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH : SEBUAH MEKANISME DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET,” *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)* 5, no. 2 (March 3, 2021), <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i2.1943>.

^⁴ Grace Ayu Prabandari, Agus Nurdin, and Mujiono Hafidh Prasetyo, “Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang,” *Notarius* 14, no. 1 (May 13, 2021): 581–97, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39135>.

^⁵ B. Santoso Sudarto, “Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia,” *Notarius* 12, no. 2 (2019): 591–607, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28998>.

^⁶ Chadijah Rizki Lestari, “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi,” *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum* 19, no. 1 (2017): 81–96, <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6600/5793>.

^⁷ Muhammad Yasid and Risha Ramayanti, “UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA LEMBAGA PERBANKAN,” *Jurnal Darma Agung* 27, no. 3 (December 11, 2019): 1201, <https://doi.org/10.46930/ojsuda.v27i3.379>.

^⁸ يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي/الإنجليزي = Penjadwalan kembali (rescheduling)

هيكلة الدين،^١ وإن لم يمكن للمصرف إنقاذ الديون بإحدى هذه الحلول أو جميعها، فاتخذ المصرف الحل الأخير بإنها المديونية، وهو إما بمنح

إعفاء من غرامات الدين المشكوك في تحصيله؛ بدفع الدين وغرامته دفعة واحدة أو بأقساط، أو ببيع الرهن تحت اليد؛ وذلك بمنح العميل فرصة لبيعه بنفسه أو بمساعدة المصرف بإيجاد مشتر أو مشترين له.^٢ ومن هذه المساعدة؛ تسجيل الطلب ببيع الرهن بالزيادة إلى مكتب خدمات مالية البلدة والمزايدة،^٣ ليبيع المكتب ذلك الرهن بالزيادة.^٤ فهكذا تنفيذ النظام الائتماني والتمويلي المبني على القوانين المعتبرة في إندونيسيا.^٥

وفي بيع الرهن بالزيادة، توجد قوانين أخرى من المصرف المركزي الإندونيسي وهيئة الخدمات المالية في إندونيسيا تحكم بيع الرهن بطريق استملك المصرف له. منها قانون المصرف المركزي الإندونيسي رقم ١٤/١٣ لسنة ٢٠١١ بشأن تقييم جودة الأصول^٦ للمصرف التمويلي الإسلامي وقانون هيئة الخدمات المالية في إندونيسيا رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن جودة الأصول المنتجة وإثباتها وإلغائها^٧ للمصرف التمويلي الإسلامي، وهما تقرران بأن المصرف؛ في إنهاء مديونية التمويل؛ يمكنه شراء رهن العميل بنفسه في حالة بيع الرهن بالزيادة؛ ولم يجد المصرف مشتريا له،^٨ ويسمى القانونان هذه العملية باستملك الرهن.^٩

^٩ يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي/الإنجليزي = Persyaratan kembali (reconditioning)

^{١٠} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي/الإنجليزي = Penataan kembali (restructuring)

^{١١} Yasid and Ramayanti, “UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA LEMBAGA PERBANKAN.”

^{١٢} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Kantor Pelayanan Kakayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

^{١٣} Chadijah Rizki Lestari, “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi.”

^{١٤} Prabandari, Nurdin, and Prasetyo, “Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Aguan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang.”

^{١٥} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Penilaian Kualitas Aktiva

^{١٦} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan = Penghapusan Aset Produktif

^{١٧} “Pasal 1 Ayat 16 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/14/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah; Pasal 1 Ayat 14 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 29 /POJK.03/2019 Tentang Kualitas Aset Produktif,” n.d.

^{١٨} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

إن استملك المصرف الرهن؛ لم يُنقِّدُ من خسارة دين التمويل المتعثر، وإنما ذلك ليُنقِّدَ العميل المتعثر دينه بإلغاء دينه من المصرف، لأن المصرف استملك الرهن بجميع مُوجَباتِه؛ من اعتبار المصرف مشترياً له^{١٩} فتَحَمَّلَ بذلك ضريبته وضياعَ بعض ربح التمويل^{٢٠} كما تَحَمَّلَ نقصانَ قيمةِ الرهن، لأنه في كثير من الأحوال كان سعر السوق للمرهون عند الاستملك انخفضَ بكثيرٍ من قيمته في أول الارتهان.^{٢١}

نتيجة البحث ومناقشتها

عرض البيانات عن استملك المصرف لإلغاء دين تمويل المراجحة المتعثر

كان الديون المتعثرة في المصرف كثيرةً ما تحدث من تمويل المراجحة المشترط بالرهن. وتمويل المراجحة تمويل على أساس عقد البيع المؤجل، يتلزم العميل المشتري بدفع سداد ثمن المبيع، فطالما لم يدفع العميل جميع الشحن فهو دين له من المصرف، وذلك دين سببه عقد البيع.^{٢٢} والرهن في التمويل وثيقةُ ذلك الدين، لكون العميل بالتمويل مَدِينًا والمصرف به دَائِنًا، فيستحق المصرف طلب العميل بالارتهان عند الاتفاقية على التمويل.^{٢٣} ترتبط حقوق ضمان العميل مع سلع الرهن العقاري بحدود التمويل عن طريق التسجيل في ملف التمويل. مبالغ كبيرة من التمويل مع الرهون العقارية ذات الأسعار المرتفعة سيتم ربطها مع كاتب عدل.

أما في شأن دفع العميل سداد دين التمويل، فيقوم المصرف بتقييم سيولة الدين، وذلك إما أن يكون الدين سائلاً؛ إذا قدر العميل على السداد في وقت أقساطه إلى أن تخلف في السداد بأقل من ٣ أقساط، أو أن يكون غير سائلاً؛ وذلك إذا تخلف العميل في

^{١٩} Prabandari, Nurdin, and Prasetyo, “Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang.”

^{٢٠} Cecilia Kurniawaty, “Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Dalam AYDA Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah,” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 1 (2022): 15–32, <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>.

^{٢١} Ollavega Aurelia, Sahlan Hasbi, and Fitri Yetti, “PENGELOLAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH NASABAH UMKM BPRS AMANAH INSANI DI MASA PANDEMI COVID-19,” *NISBAH: JURNAL PERBANKAN SYARIAH* 7, no. 2 (December 23, 2021): 59–72, <https://doi.org/10.30997/jn.v7i2.4536>.

^{٢٢} صالح بن عثمان بن عبد العزيز الهليل, *توثيق الديون في الفقه الإسلامي*, ص. ٢٨.

^{٢٣} Pasal 1 Ayat 26 dan Pasal 23 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, *Tentang Perbankan Syariah*.

السداد بين ٣ إلى ٦ أقساط، أو أن يكون مشكوكاً في تحصيله؛ وذلك إذا تخلف العميل في السداد بين ٦ أقساط إلى ١٢ قسطاً، أو أن يكون متعثراً؛ وذلك عندما تخلف العميل في السداد بأكثر من ١٢ قسطاً.^٤

سيتم تنفيذ عملية المزاد بعد أن يعطي البنك للعميل عدة إخطارات وفواتير مكثفة للعميل كخطوة نحو الاقتراب من العميل. من خلال تقديم رسائل الإنذار والتحذيرات والفوatur المتاخرة. وطالما لم يتم دفع المتأخرات ولم تكن هناك جهود لدفع من العميل، فسيواصل البنك اتباع هذا النهج. أما بالنسبة للعملاء المقيدين بالكوارث، فسيتم مساعدتهم في إعادة هيكلة المدفوعات من خلال النظر في حالة العميل بعد تقييمه. سيقدم العميل إرشادات للعملاء الذين يتم الحكم عليهم بأنهم قادرون على دفع الفاتورة. إذا تم الحكم على العميل بأنه غير قادر على سداد فواتير ديونه، فسيتم اتخاذ خطوات لبيع سلع الرهن العقاري لإغلاق وسداد ديونه. تتم عملية البيع بتوكيل بيع بطريقتين، أي بإشراف كاتب عدل في اتفاقية تسمى اتفاقية التوثيق، وأيضاً بخطاب صادر عن بنك معتمد من العميل، وهو ما يسمى بيع مخادع. عادة ما يكون للسلع الموثقة قيمة عالية، مثل الرهون العقارية في شكل مباني وأراضي.^٥

كما سبقت إشارة تحديد المسألة إليه، يُرَكِّزُ هذا البحث في شأن الدين المتعثر باستملاك رهن التمويل. وفي حين تَعَثِّر العميل في سداد دينه، يقوم المصرف بمشاورة العميل المتعثر دينه لإيجاد الحلول الممكنة لجعل العميل يقدر على السداد مرة ثانية. وإن لم يمكن حل هذه المشكلة بالحلول السابقة، اتخذ المصرف الحل الأخير باستملاك الرهن. وذلك بقرار لجنة مكونة من مدير المصرف وقسم الإدارة التسويقية للمصرف، يقدم الحل باستملاك الرهن رئيس قسم الإدارة المالية للمصرف.^٦

^٤ المقابلة، ديانيتا كومالاساري، رئيس قسم العمليات، الأربعاء، ٧ ديسمبر ٢٠٢٢

^٥ المقابلة، محمد عبد العزيز S.Pd. مدير مصرف فورمييس التمويلي الإسلامي، الأربعاء، ٧ ديسمبر ٢٠٢٢

²⁶ Surat Edaran PT BPRS Formes No. SE, DIR/BPRS-F/007/XI/2017 Perihal Aktiva Non Produktif (Hipotek Yang Diambil Alih Dalam Menjaga Kualitas Aktiva Non Produktif Pada Angka Toleransi)

اتخذ المصرف هذا الحل أساسه مساعدة العميل على الالتزام بدينه، في حين أنَّ العميل ليس عنده القدرة على السداد، وتَعَسَّرَتْ تجارةُه، وليس عنده أي مال آخر يُبَاغِعُ للحصول على مبلغ لسداد دينه. فلذلك إسْتَمْلَكَ المصرف الرَّهْنَ الذي ارتقى العميل في أول التمويل، ليَبِيَعَ المصرف ذلك الرَّهْنَ ويأخذ ثمنَه لسداد دينه. وفيه وَكَلَ العميل المصرف للبيع من إعطائه خطاب التوكيل على البيع^{٢٧} مصحوباً بإعطاء العميل المصرف حق استتمال الرهن. المدينون غير القادرين على الاستمرار في دفع الفواتير والمستعدون للتخلص عن سلع الرهن العقاري الخاصة بهم سيتمكنون من تنفيذها عن طريق البيع المخادع. هناك حاجة إلى طوعية المدين في عملية بيع هذه السلع من خلال الحصول على متعة المدين. وكانت سياسة المصرف في استتمال الرهن هو كما يلي:^{٢٨}

١. أن تكون قيمة مستحقة السداد^{٢٩} للرهن أقلها ٥٠٠٠٠ روبيه، يقوم المصرف بتقييمها داخلياً. أما إذا كانت قيمة الرهن ٥٠٠٠٠ روبيه، فيقوم المصرف بالتقييم الخارجي من عند المُقيِّم المستقل، وذلك عادة ما يكون من مكتب خدمات التقييم العام.^{٣٠}
٢. يكون الرهن الذي يُعَيَّنُ المصرف استتمالكه عقاراً، أرضاً أو داراً، أو نمواً.
٣. يكون إعطاء خطاب التوكيل؛ وخطاب حق استتمال الرهن^{٣١} من الراهن إلى المصرف أمام كاتب عدل.

أما لبيع عن الرهن؛ فيبيعه المصرف إما بالبيع بالمزاد العلني بأمر من المحكمة الدينية بالبيع بواسطة مكتب خدمات مالية البلدة والمزايدة أو بالبيع تحت اليد.^{٣٢} فالثمن الذي حصل عليه المصرف من هذا البيع يحسبه المصرف سداداً للدين، وبذلك أنهى المصرف المديونية وألغى الدين. لأن قيمة الدين المتعثر في التطبيق المصرف في تسيء سمعة

^{٢٧} المقابلة، ديانيتا كومالاساري، رئيس قسم العمليات، الأربعاء، ٧ ديسمبر ٢٠٢٢

^{٢٨} Surat Edaran PT BPRS Formes No. SE, DIR/BPRS-F/007/XI/2017

^{٢٩} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Nilai outstanding pembiayaan

^{٣٠} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

^{٣١} يراد منها في الاصطلاح الإندونيسي = Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

^{٣٢} نتيجة المقابلة

المصرف، لأنّه تعمّل في أصول المصرف غير المنتجة، وتُنْزِل جودة أصوله من السائلة إلى غير السائلة.^{٣٣} لا تنطوي مزادات الرهون العقارية دائمًا على المحاكم الدينية، فدور المحاكم الدينية في مزادات الرهن العقاري يساعد البنوك إذا قام العملاء المتعثرون بأشياء تضرّ البنك. يقام المزاد في مكتب خدمات مالية البلدة والمزايدة حسب موطن عنصر الرهن. تتم عملية المزاد وفقًا للإجراءات التي وضعتها مكتب خدمات مالية البلدة والمزايدة. يتم إجراء المزادات على سلع الرهن العقاري للعملاء غير المتعاونين الذين تم الاتصال بهم بشكل مكثف مع الفواتير والإشعارات والتحذيرات. من المزاد وهي الطريقة المتبعة لمساعدة المدين في سداد الديون.

لم تنتهي مشكلة دين التمويل المتعثر عند المصوّف باستملاك الرهن وإلغاء ذلك الدين المتعثر. لأن المصرف يلزم له بيع ذلك الرهن وحساب ثمنه لسداد الدين المتعثر في وقت لا يزيد على سنة من تاريخ إعطاء حق الاستملاك،^{٣٤} إلا أن المصرف في ذلك الحين لا يجوز له اعتبار الرهن ملكاً للمصرف بمجرد الاستملاك، فلا يمكن حسابه أصلًا من أصوله، فإنما تكون قيمة الرهن المستملّك قيمةً مُلغيةً للأصول المنتجة.^{٣٥} فبذلك أبدأ المصرف العميل وألغى دينه، إلا أن المصرف باستملاك الرهن تَحْمَل خسارة منه.

سيتم إرجاع العائدات الزائدة من بيع الرهون العقارية التي غطت التزامات وتكليف عملية المزاد أو مبيعات الرهن إلى العميل كحق للعميل. بعد إغلاق جميع التزاماتها، يتم الإعلان عن سداد الدين. ومع ذلك، إذا لم يستطع الرهن العقاري تغطية الالتزام، فسيتم تنفيذ الفواتير لسداد الالتزام. وأن المراجحة تتصل بالبيع والشراء، فإذا أمكن إغلاق الرهن، فإنه سيخضع للرهن بسبب الاتفاق. سيتم شطب الديون إذا كان العميل غير قادر حقًا على السداد وقرر المساهمون شطب الديون عن طريق الشطب.

³³ Pasal 9 Peraturan Bank Indonesia No: 13/14/PBI/2011, *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*.

³⁴ Pasal 14 Peraturan Bank Indonesia No: 13/14/PBI/2011 Syariah., *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat*.

³⁵ Pasal 21 Peraturan Bank Indonesia No: 13/14/PBI/2011, *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*.

في محاولة لسداد ديون العميل ، يمكن للعميل تنفيذ التزاماته لسداد الديون التي تحدث نتيجة عدم اكتمال تمويل المراقبة. وسيتم الانتهاء من مشاكل العميل فيما يتعلق بديونه وسدادها ، فيكون خالياً من سندات الدين التي تثقل كاهله. من حصيلة بيع الضمان كما قال المدير مصرف فورميس التمويلي الإسلامي تعاد للعميل بعد خصم التكاليف الإدارية الحالية. لذلك لا تضيئ حقوق العميل.

تحليل فقه المعاملات عن استملك الرهن لإلغاء دين تمويل المراقبة المتعثر

كان دين العميل الحصول بمجرد تمويل المراقبة، من حيث العقد دين صحيح لأن تمويل المراقبة مبني على عقد البيع المؤجل، والبيع المؤجل مشروع في فقه المعاملات. فهذا الدين دين بسبب العقد، وهو دين صحيح. أما إباحتة فهو بحسب عقد البيع، إن كان البيع فيما أباح الله فالبيع حلال والدين فيه جائز. وإذا كان البيع فيما حرم الله فالبيع منهي عنه والدين فيه حرام.^{٣٦}

أما بشأن إلغاء الدين وهو بمعنى ضَعْ وَتَعَجَّلُ، لأنَّه جرى بمعنى إسقاط بعض الدين أو كله مقابل التعجيل بسداده. وهو صحيح بدليل حديث ابن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (ضَعُوا وَتَعَجَّلُوا).^{٣٧} ومن أنه مساعدة المصرف على التزام العميل بسداد دينه، فجرى بمعنى التعاون على البر والتقوى، لأن الدين أمر واجب الوفاء به؛ ورد الأمر به في القرآن الكريم والسنة النبوية؛ كما جاء النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بالتحذير والتخويف من الدين والغفلة عن قضائه.^{٣٨}

يؤدي الدين الناتج عن التمويل وعدم الدفع إلى الإفلاس عَرَفَ أ.د. محمد رواس قلعه جي في معجم لغة الفقهاء بأن الإعسار. شكل من أشكال عدم القدرة على تنفيذ الالتزامات المالية التي تنشأ بسبب الإفلاس حتى لا يتمكنوا من سداد ديونهم. وفي الشرح في الفقه الإسلامي أن هذا يدخل في نطاق القانون المدني وبعضها في القانون الجنائي في التشريع الإندونيسي.

^{٣٦} القرآن الكريم، سورة البقرة (٢) : ٢٨٢ .

^{٣٧} "آخرجه الحاكم في المستدرك (٢٣٢٥)؛ وأخرجه البيهقي في السن الكبير (١١١٣٧)؛ وأخرجه الدارقطني في سننه" (٢٩٨٠)

^{٣٨} بيان آخرجه البخاري في صحيحه، رقم الحديث: ٢١٦٨

يُسمح بتحصيل الديون طالما أن المدين قادر على الدفع. والشيء الآخر هو المدينون الذين لا يستطيعون سداد الديون، كما هو موضح في حديث عائشة رضي الله عنها، ومن اتفاق خبراء الفقه ، يحرم المدينون المفلسون من الملاحة. يجوز للمدين المفلس بيع الأصول المملوكة للمدين المفلس لسدادها ، وقد تم الاتفاق على ذلك من قبل خبراء الفقه على التحو المبين في القرآن.^{٣٩} ربط أصول المدين بسداد الديون في الممارسة العملية، يتم استخدام الأصول كراهن مع المعاير.

ويجوز الحجز على أموال المدين، كما يجوز الرهن في ضمان وفاء المدين لدینه، وهذا موضح في الكتاب والسنة والإجماع، واتفق العلماء على جواز الرهن في السفر والبيت ، وهم توافق أيضًا على أن عدم وجود كاتب ليس شرطًا فيه.^{٤٠}

وأما بشأن الرهن واستملاكه، فتوثيق الدين بالرهن وكون الرهن وثيقة الدين عقد صحيح، لأنَّ أصلَ الرهن وحقيقة توثيقه توثيق للدين. وأما استملك الرهن؛ إما لغرض بيعه أو لغرض التملك، فهما جائزان، إلا أن الاستملك لغرض بيع الرهن وأخذ ثمنه سداداً للدين فهو جائز بمجرد ذلك الاستملك، والاستملك لغرض التملك إنما يجوز فقط بأمر قضائي من المحكمة، ونظراً لطبيعة القوانين الجارية بإندونيسيا فذلك يجوز بأمر المحكمة الدينية.^{٤١} تتم مصادرة الرهن العقاري عن طريق نقله إلى صفات البيع الخاصة بإرضاء المدين باستخدام توكيل بيع ، وهذا مسموح به بقصد تسريع سداد الديون. والاستعانة بالمحكمة الشرعية لعدم تعاون المدين وتصادر الرهن بالبيع بالمزاد. وهذا مسموح به من قبل خبراء الفقه. وأما بشأن المشكلات الحادثة باستملك الرهن التي يوجهها المصرف، فيمكن للمصرف إيجاد استراتيجية أخرى لحل تلك المشكلات، إما بإجراء عقد الكفالة أو عقد التأمين في كل تمويل من تمويلاته.^{٤٢}

^{٣٩} أخرجه البخاري في صحيحه، رقم الحديث: ٥٣٦٤.

^{٤٠} ابن منظور، لسان العرب، معج. ٣، مادة: رهن، ص. ١٧٥٧؛ الفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، ص. ١٢٠٢.

^{٤١} فقد أجمع المسلمون على جواز الرهن

^{٤٢} بيان في الكتاب إبراهيم رحماني، ص. ٣٧٤.

وكتسوية لدين العميل ، فإن أخذ هذا الرهن خالٍ من الدين لأنه موضح في القرآن والسنة أن الدين شيء يجب الوفاء به. في كلمته الله سبحانه وتعالى ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمْانَةَ إِلَى أَهْلِهَا﴾^{٤٣} وهو ما يشرح أين يوجد تفويض لإعطاء وإرجاع ما ينتمي في الواقع إلى شخص آخر. وقال صلى الله عليه وسلم: (أَدَّ الْأَمَانَةَ إِلَى مَنْ ائْتَمَنَكَ، وَلَا تَخْنُ مَنْ خَائَكَ).^{٤٤} يوضح حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه منوع علينا خيانة ثقة الآخرين بنا بما وعدنا به. ومن خلال تسوية سداد هذا الدين ، كان العميل قادرًا على الوفاء بالتزاماته لأن الدين في الأساس هو حق المالك المال ، أي الدائن الذي وثق العميل كمددين في الاتفاقية الأولية.

الخاتمة

تسوية ديون العملاء غير القادرين على دفع فواتيرهم ، يأخذ الدائن المصرف الرهن ببيعه. يبيع المصرف الرهن المستملك المصرف إما بالبيع بالزاد العلني بأمر من المحكمة الدينية بالبيع بواسطة مكتب خدمات مالية البلدة والمزايدة وذلك لأن العميل ليس متعاوناً، لذلك يتم البيع بموافقة قاضي محكمة دينية. أو بالبيع تحت اليد، وفيه وكل العميل المصرف للبيع من إعطائه خطاب التوكيل على البيع، مصحوباً بإعطاء العميل المصرف حق استملك الرهن. يتم ذلك عن طريق الحصول على متعة المدين للعميل من خلال اتفاق يتم بين الدائن والمدين. والعملية عن طريق البيع المباشر من قبل البنك للمشترين المحتملين أو المدينين الذين لديهم مستشرين محتملين.

يمكن للعميل كمددين سداد الدين الذي عليه للدائن. كان دين العميل الحاصل بمجرد تمويل المراجحة، دين بسبب العقد، وهو دين صحيح . لغرض بيع الرهن وأخذ ثمنه سداداً للدين فهو جائز بمجرد ذلك الاستملك ، وأما الاستملك لغرض التمليل فإنما هو جائز بأمر قضائي من المحكمة، ونظراً لطبيعة القوانين الجارية بإندونيسيا فذلك يجوز بأمر المحكمة الدينية. إلغاء الدين جرى بمعنى إسقاط بعض الدين أو كله مقابل التعجيل

^{٤٣} القرآن الكريم، سورة النساء (٤): ٥٨.

^{٤٤} أخرجه الترمذى؛ عن أبي هريرة، في سننه، رقم الحديث: ١٢٦٤.

بسداده. بالمزادات والمبيعات المخففة التي تصبح عملية بيع سلع الرهن العقاري. وهو صحيح بدليل حديث ابن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا. البيع باليد بتوكيل ينص على أنه جائز ويتم تنفيذه في عملية الإسراع في تسوية ديون العملاء يمكن للمدين أن يتتجنب الديون التي تلزمه ويفي بالتزاماته وفقاً للأوامر الدينية في الحفاظ على الشقة والشقة دون ترك حقوقه كعميلاً لاقتراحات بصفتك دائناً.

مصادر البحث

القرآن الكريم

ابن منظور. د.ت.ن. لسان العرب. مج. ٢. تحقيق: عبد الله علي الكبير، محمد أحمد حسب الله، وهاشم محمد الشاذلي. القاهرة: دار المعارف.

_____. د.ت.ن. لسان العرب. مج. ٣. تحقيق: عبد الله علي الكبير، محمد أحمد حسب الله، وهاشم محمد الشاذلي. القاهرة: دار المعارف.

_____. د.ت.ن. لسان العرب. مج. ١١. تحقيق: عبد الله علي الكبير، محمد أحمد حسب الله، وهاشم محمد الشاذلي. القاهرة: دار المعارف.

ابن حجر العسقلاني، أحمد بن علي. ١٣٧٩. فتح الباري بشرح صحيح البخاري. ج. ٢. بيروت: دار المعرفة.

ابن ماجة أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني. ٢٠٠٩. سنن ابن ماجه. ج. ٣. ط. ١. تحق. شعيب الأرنؤوط، عادل مرشد، محمد كامل قره بليلي، عبد الطيف حرز الله. د.م.ن.: دار الرسالة العالمية.

إرشيد، محمود عبد الكريم أحمد. ٢٠٠٧. الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية. ط. ٢. عمان: دار النفائس.

الإمام أحمد بن حنبل. ٢٠٠١. مسند الإمام أحمد بن حنبل. ج. ٤٦. ط. ١. تحق. شعيب الأرنؤوط وعادل مرشد، وأخرين. د.م.ن.: مؤسسة الرسالة.

البخاري الجعفي، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل. ١٩٩٣. صحيح البخاري. ج. ٢. ط. ٣. تحق. د. مصطفى ديب البغا. دمشق: دار ابن كثير، دار اليمامة.

- البزار، أبو بكر أحمد بن عمرو بن عبد الخالق بن خلاد بن عبيد الله العتيكي. ٢٠٠٩. مسند البزار (البحر الزخار). ج. ٥. ط. ١. تحق. محفوظ الرحمن زين الله. المدينة المنورة: مكتبة العلوم والحكم.
- البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي. ٢٠٠٣. السنن الكبرى. ج. ١١. ط. ٣. تحق. محمد عبد القادر عطا. بيروت: دار الكتب العلمية.
- التركماني، عدنان خالد. ١٩٨١. ضوابط العقد في الفقه الإسلامي. ط. ١. جدة: دار الشروق.
- التركي، سليمان بن تركي. ٢٠٠٣. بيع التقسيط وأحكامه. ط. ١. الرياض: دار إشبيليا.
- الترمذى، محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الصحاح. سنن الترمذى. ج. ٣. ط. ٢. تحق. محمد فؤاد عبد الباقي. القاهرة: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابى الحلبي.
- حمد، نزىء. ١٩٩٠. دراسات في أصول المذاهب في الفقه الإسلامي. ط. ١. الطائف: دار الفاروق.
- البيان، دبيان بن محمد. ١٤٣٦ هـ. المعاملات المالية أصلًا ومعاصرة. ج. ٦. ط. ٢. الرياض: د.ن.
- دويدى، رجاء وحيد. ٢٠٠٠. البحث العلمي: أساسياته النظرية ومارسته العملية. ط. ١. دمشق: دار الفكر.
- الرازي، زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي. ١٩٩٩. مختار الصحاح، ط. ٥. تحق. يوسف الشيخ محمد. بيروت: المكتبة العصرية.
- رحمني، إبراهيم. ٢٠١١. حماية الديون في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة. ج. ١. ط. ١. بيروت: دار البشرى الإسلامية.
- الرَّحِيلِيُّ، وَهْبَةُ بْنُ مَصْطَفَى. د.ت.ن. الفِقْهُ الْإِسْلَامِيُّ وَأَدْلَاثُهُ. ج. ٦. ط. ٤. دمشق: دار الفكر.
- الزهراوي، مرزوق بن هياس آل مرزوق. ٢٠٠٤. الدين وأحكامه في ضوء الكتاب والسنة. ط. ١. المدينة المنورة: مكتبة العلوم والحكم.
- الفirozآبادى، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب. ٢٠٠٥. القاموس المحيط. ط. ٨. تحق. مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة. بيروت: مؤسسة الرسالة.

قنديلجي، عامر، وإيمان سامرائي. ٢٠١٠. *البحث العلمي الكمي والنوعي*. عمان: دار اليازوري.

المحمودي، محمد سرحان علي. ٢٠١٩. *مناهج البحث العلمي*. ط. ٣. صنعاء: دار الكتب.
مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، أبو الحسين. ١٣٣٤ هـ. *الجامع الصحيح*
(صحيح مسلم). ج. ٥. تحق. أحمد بن رفعت بن عثمان حلمي القره حصارى،
محمد عزت بن عثمان الزعفران بوليفي، أبو نعمة الله محمد شكري بن حسن
الأنقرى. تركيا: دار الطباعة العامرة.

الهليل، صالح بن عثمان بن عبد العزيز. ٢٠٠١. *توثيق الديون في الفقه الإسلامي*. الرياض:
الإدارة العامة للثقافة والنشر.

وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بالكويت. ١٤٠٤ هـ. *الموسوعة الفقهية الكويتية*. ج. ٤٤.
ط. ٢. الكويت: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية.

قلعه جي، محمد رواس. ١٩٩٦. *معجم لغة الفقهاء*. ط. ١. الرياض: دار النفائس.
الحديفي، عبد الله حسن حميد. ٢٠٠٥. *أحكام المعاشر في الفقه الإسلامي*. ط. ٢. الرياض: مكتبة نزار
مصطففي الباز.

رحماني، إبراهيم. ٢٠١١. *حماية الديون في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة*. ج. ٢. ط. ١. بيروت: شركة
دار البشائر الإسلامية.

رواه البيهقي في السنن الكبرى، الحديث رقم (١١٦٠)؛ ورواه الحاكم في المستدرك (٢٣٤٨)؛
ورواه الدارقطني في سننه (٤٥٥١).

أخرجه مالك في الموطأ، الحديث رقم (١٢٥)؛ وأخرجه أحمد في المسند (١١٣١٧)؛ وأخرجه
مسلم في صحيحه (١٥٥٦)؛ وأخرجه ابن ماجه في سننه (٢٣٥٦)؛ وأخرجه أبو داود
(٣٤٦٩).

أخرجه مالك في الموطأ، الحديث رقم (٤٨٤ / ٥٧٥)؛ وأخرجه أحمد في مسنده (١٠٠٦)؛
وأخرجه البخاري في صحيحه (٢١٦٦).

- Amir, Amri, Junaidi, dan Yulmardi. 2009. *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Penerapannya*. Ttp.: IPB Press.
- Amirullah. Mulia dan Abrista Devi. (2020) "Analisis Respon Kredit dan Pembiayaan Industri Perbankan Di Indonesia." *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*. 4. No. 2: 105-117. DOI : 10.21043/malia.v4i2.8689.
- Aurelia, Ollavega, Sahlan Hasbi dan Fitri Yetty. (2021). "Pengelolaan Pembiayaan Murabahah Nasabah UMKM BPRS Amanah Insani di Masa Pandemi Covid-19." *NISBAH: Jurnal Perbankan Syariah*. 7 No. 2: 59-72. <https://doi.org/10.30997/jn.v7i2.4536>.
- Berg, Bruce L. 2001. *Qualitative Research Methods for the Social Sciences*, 4th Ed. Boston: Allyn and Bacon.
- Creswell, John W. and Cheryl N. Poth. 2018. *Qualitative Inquiry & Research Design: Choosing Among Five Approaches*. 4th Ed. Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc.
- Detria, Reny. 2018. "Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Yang Dikuasai Bank Dalam Pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (Ayda) Lebih Dari 1 (Satu) Tahun." *Skripsi*. Yogyakarta: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Dilapanga, Nur Muhammad. (2021). "Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet." *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*. 5. No. 2: 156-163. DOI: 10.58258/jisip.v5i2.1943.
- Flick, Uwe (Ed.). 2014. *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. Singapore: SAGE Publications Asia-Pacific Pte Ltd.
- Khiyaroh, Arie Shofiyatul. 2019. "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Terhadap Praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC. Sidoarjo." *Skripsi*. Surabaya: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Hukum Perdata Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel.
- Kurniawaty, Cecillia. (2022). "Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB dalam AYDA Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. 6. No. 1.: 15-32. DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>.
- Lestari, Chadijah Rizki. (2017) "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*. 19. No. 1.: 81-96. <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6600/5793>
- Peraturan Bank Indonesia No: 13/14/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 29 /POJK.03/2019 Tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- Prabandari, Grace Ayu, Agus Nurdin, dan Mujiono Hafidh Prasetyo. (2021). “Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang,” *Notarius*. 14 No. 1: 581-597. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39135>
- Raco, J. R. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik, Dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Grasindo.
- Rizayatni, Corry Rizqi. 2020. “Tinjauan Yuridis Terhadap Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dalam Perbankan Syariah.” *Skripsi*. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Sudarto dan Budi Santoso. (2019). “Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Perbankan Indonesia.” *Notarius*. 12. no. 2: 591-607. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28998>
- Surat Edaran PT BPRS Formes No.SE,DIR/BPRS-F/007/XI/2017 Perihal Aktiva Non Produktif (Hipotek Yang Diambil Alih Dalam Menjaga Kualitas Aktiva Non Produktif Pada Angka Toleransi)
- Tektona, Rahmadi Indra. Dyah Ochtorina Susanti. dan Slamet Ervin Iskliyono. (2020) “Wanprestasi Pada Akad Murabahah (Studi Putusan Nomor 1039/Pdt.G/2014/PA.Pbg),” *Jurnal Supremasi* 10, no. 2: 52–65, <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i2.935>
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Vanderstoep, Scott W. and Deirdre D. Johnston. 2009. *Research Methods for Everyday Life: Blending Qualitative and Quantitative Approaches*. Hoboken: Jossey-Bass.
- Yasid, Muhammad dan Risha Ramayanti. (2019) “Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Lembaga Perbankan.” *Jurnal Darma Agung*. 27 No. 3: 1201–1208. DOI: <http://dx.doi.org/10.46930/ojsuda.v27i3.379>
- Yin, Robert K. 2018. *Case Study Research and Applications: Design and Methods*, 6th Ed., Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc.
- Yulia. 2015. *Buku Ajar Hukum Perdata* (Lhokseumawe: CV. BieNa Edukasi)