



Persepsi pemilik rumah Melayu di Selangor terhadap hutang perumahan dan pemegangan rumah alternatif

Hasniyati Hamzah

Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Alam Bina, Universiti Malaya

Correspondence: Hasniyati Hamzah (email: hasniyati@um.edu.my)

Received: 11 January 2019; Accepted: 30 January 2019; Publish: 22 February 2019

Abstrak

Keberhutangan membawa stigma, konotasi dan implikasi yang tidak baik dalam kalangan masyarakat. Namun begitu, pendapat bahawa sesetengah hutang merupakan 'hutang baik', contohnya hutang perumahan kerana rumah dikira satu keperluan asas. Pemilikan rumah secara berhutang mengikat pemilik rumah dalam tempoh hutang yang panjang dan amaun hutang yang tinggi. Oleh itu, risiko kewangan peminjam adalah signifikan, terutama ketika kadar keberhutangan dan delinkuensi dilaporkan berleluasa dalam kalangan isi rumah di Malaysia. Paradoks hutang sebagai satu tegahan dalam Islam dan pada masa yang sama satu 'keperluan' kehidupan perlu dibincangkan dalam konteks pemilik rumah Melayu bandar yang sebenarnya mempunyai pilihan sama ada membeli (berhutang) atau menyewa/menyertai skim pemegangan alternatif (tidak berhutang). Kajian ini mendedahkan persepsi pemilik rumah Melayu di Selangor berkenaan hutang perumahan dan pemegangan alternatif. Data kuantitatif diperolehi daripada kajian soal selidik terhadap 480 orang pemilik rumah di Petaling Jaya, Subang Jaya, Shah Alam dan Klang. Kebanyakan responden melihat hutang perumahan sebagai 'hutang baik' dan tidak menganggap hutang perumahan sebagai suatu bebanan. Kajian turut menunjukkan kekhuatiran mereka terhadap tanggungan risiko kewangan. Walau bagaimanapun, sewaan dan pemegangan alternatif masih tidak digemari majoriti responden menunjukkan indikasi bahawa paradigma memiliki masih utuh dalam kalangan mereka. Sekiranya trend kenaikan harga rumah berterusan pada masa hadapan, dapatan kajian menunjukkan ketidakmampuan sistem pemilikan rumah sekarang yang terlalu bergantung kepada hutang.

Kata kunci: gadai janji, keberhutangan, Melayu bandar, pemilikan rumah, pemegangan alternatif, penyewaan

Perception of Malay homeowners in Selangor towards housing debt and alternative housing tenure

Abstract

Indebtedness carries negative stigma, connotation and implication within the society, yet there is an opinion that certain debts are 'good debts' and are necessary. House purchase debt is often regarded as a good debt because housing is a basic necessity. Home ownership by debt which is known as mortgaged home ownership will bind the home owner in debt for a long term and in a large amount. Due to the significant term and amount, the financial risk on the borrower is high especially when the rates of indebtedness and delinquency are reported to be prevalent among Malaysian households. The paradox of debt as a prohibition in Islam and simultaneously a life 'necessity' should be discussed in the context of urban Malay homeowners who actually have a choice either to purchase (indebted) or rent/join an alternative tenure scheme (non-indebted). This study reveals the attitude of Malay homeowners in Selangor regarding housing debt and alternative tenure. Quantitative data were obtained from a questionnaire survey on 480 homeowners in Petaling Jaya, Subang Jaya, Shah Alam and Klang. Most respondents did not regard housing loan as a burden yet showed concern about the financial risk burden. It was also found that renting and alternative tenure was still less favoured by the majority of respondents, an indication of the prevalence of the ownership paradigm among the respondents. If the current trend of house price increase persists in the future, the results of this study indicates a non-sustainability of the current home ownership system that is too dependent on debt.

Keywords: mortgage, indebtedness, urban Malays, home ownership, alternative tenure, renting

Pengenalan

Secara tradisi, keberhutangan merupakan satu sifat kehidupan yang tidak digalakkan dalam kebanyakan masyarakat pelbagai negara dan budaya (Adamu et al., 2016). Keberhutangan membawa stigma, konotasi dan implikasi yang tidak baik terhadap masyarakat; punca keberhutangan dikaitkan dengan pengurusan kewangan yang tidak baik, manakala akibat keberhutangan luar kawalan ialah delinkuensi dan kebangkrapan. Namun begitu, persepsi terhadap hutang dan keberhutangan berubah mengikut masa, terutama apabila ideologi kapitalis mula bertapak di negara barat dan kemudiannya merebak ke seluruh pelusuk dunia terutama pasca-Revolusi Perindustrian pada awal abad ke-20. Prinsip "beli sekarang, bayar kemudian", kemudahan kredit daripada institusi kewangan dan perubahan sosio-budaya masyarakat adalah antara faktor yang menyumbang terhadap peningkatan kadar hutang individu dan isi rumah. Tambahan pula, ada pendapat bahawa sesetengah hutang adalah perlu, contohnya dalam pembelian rumah yang menjurus kepada pemilikan rumah bergadai janji. Namun begitu, pemilikan rumah bergadai janji mengikat pemilik rumah untuk berhutang pada jangkamasa yang panjang dan amaun yang besar. Oleh kerana jangkamasa dan amaun yang signifikan, risiko kewangan terhadap peminjam adalah tinggi terutama ketika kadar keberhutangan dan delinkuensi dilaporkan berleluasa di kalangan isi rumah di Malaysia (Borhan Nordin et al., 2016).

Paradoks hutang sebagai satu tegahan dalam Islam dan pada masa yang sama satu 'keperluan' kehidupan moden perlu dibincangkan dalam konteks pemilik rumah Melayu bandar. Selain pembelian rumah secara konvensional, seseorang juga mempunyai akses terhadap perumahan berkualiti melalui penyewaan atau skim pemegangan rumah alternatif. Oleh itu, pemilik rumah sebenarnya mempunyai pilihan sama ada membeli (berhutang) atau menyewa/menyertai pemegangan alternatif (tidak berhutang). Sebenarnya jenis pemegangan rumah di negara ini tidak hanya tertakluk kepada pemilikan dan penyewaan kerana terdapat alternatif iaitu skim rumah transit dan sewa-dan-beli. Sesetengah pemegangan alternatif boleh dianggap sebagai 'pemilikan tertanggung' kerana memberikan peluang pemilikan setelah beberapa tahun penghunian selain daripada jumlah hutang perumahan yang lebih rendah berbanding pemilikan konvensional. Oleh itu, timbul beberapa persoalan berkaitan fenomena kerberhutangan di kalangan Melayu bandar dalam perumahan: Apakah faktor yang menjurus kepada pemilikan rumah bergadai janji sedangkan terdapat pemegangan rumah alternatif? Apakah tahap penerimaan Melayu bandar terhadap hutang perumahan? Adakah Melayu bandar bersikap terbuka terhadap penyewaan dan pemegangan alternatif atau adakah pemilikan rumah masih menjadi pilihan utama walaupun terpaksa berhutang?

Matlamat kajian ini adalah bagi memeriksa persepsi pemilik rumah Melayu di Selangor berkaitan keberhutangan dan pemegangan alternatif. Bancian Penduduk 2010 menunjukkan bahawa kaum Melayu merupakan etnik yang paling ramai di Malaysia seramai 14,191,730 orang pada tahun bancian, iaitu lebih separuh jumlah penduduk Malaysia. Berdasarkan jumlah tersebut, negeri Selangor mencatatkan bilangan penduduk Melayu teramai iaitu 2,814,597 iaitu hampir satu perlima jumlah penduduk Melayu di Malaysia. Oleh itu, Selangor dipilih sebagai kes kajian. Data kuantitatif diperoleh daripada kajian soal selidik terhadap 480 orang pemilik rumah di Petaling Jaya, Subang Jaya, Shah Alam dan Klang.

Kajian literatur

Keberhutangan dan pilihan pemegangan rumah

Hutang pengguna boleh diklasifikasikan kepada hutang perlu, contohnya berhutang untuk pembelian rumah, dan hutang tidak perlu, contohnya pembelian kereta mewah (Adamu et al., 2016). Di antara faktor menjurus kepada keberhutangan termasuklah ketidakmampuan membeli tunai, kemudahan dan ketersediaan kredit dan sikap pengguna sendiri yang sanggup berhutang. Keberhutangan isi rumah merupakan satu isu penting kerana kadar hutang yang tinggi tanpa sokongan simpanan mencukupi mungkin mendatangkan kemudaratan kepada ekonomi makro sekiranya berlaku sebarang kejutan (Kok, 2016). Antara kejutan yang dimaksudkan adalah kehilangan pekerjaan, perubahan kadar faedah atau pasaran kewangan; atau faktor lain contohnya kecacatan fizikal, kematian dan penceraihan. Krisis Kewangan Asia 1997 dan Krisis Kewangan Global 2008 merupakan contoh kejutan ekonomi yang mendatangkan impak besar kepada peminjam dan pemberi hutang.

Keberhutangan pengguna perumahan berkait rapat dengan jenis pemegangan rumah yang dipilih. Berdasarkan aspek bahasa, tiada terjemahan dan takrifan yang tepat dalam Bahasa Melayu bagi perkataan *tenure* yang dapat menggambarkannya sebagai satu tempoh dan/atau cara pegangan ke atas harta tanah. Dalam konteks kajian ini, *housing tenure* diterjemahkan kepada 'pemegangan rumah' dan ditakrifkan sebagai kaedah pendudukan harta tanah kediaman yang sah

di sisi undang-undang. Secara konvensional, jenis pemegangan rumah dapat dibahagikan kepada dua kategori utama iaitu pemilikan, termasuklah pemilikan rumah mutlak, pemilikan bergadai janji dan pemilikan separa, dan penyewaan, iaitu sewaan persendirian dan sewaan awam (Whitehead et al., 2012). Terdapat juga jenis pemegangan selain pemilikan dan penyewaan iaitu pemegangan alternatif (atau pemegangan pertengahan). Pemegangan rumah alternatif mula diwujudkan dan ditawarkan di negara-negara maju dan membangun sebagai satu solusi masalah perumahan mampu duduk dan pelestarian pasaran perumahan (Monk & Whitehead, 2011; O'Neill, 2008; Thaden et al., 2013). Jenis pemegangan ini telah didefinisikan sebagai "mekanisme atau produk yang diwujudkan untuk membolehkan isi rumah yang tidak mampu memiliki rumah atau menyewa perumahan berkualiti tinggi mengakses perumahan dengan bantuan subsidi terhad". Pemegangan alternatif terdiri daripada pemilikan bersama, ekuiti bersama, gadai janji ikatan terhad, koperasi perumahan ekuiti terhad atau sifar dan amanah tanah komuniti. Setiap jenis pemegangan rumah mempunyai hak-hak harta tanah, struktur pembiayaan dan kebaikan serta keburukan yang berbeza.

Pemilikan rumah mula dilihat secara kritis oleh para penyelidik setelah muncul pelbagai kesan ekonomi, emosi/kesihatan dan sosial yang berkaitan. Jenis pemegangan rumah di sesebuah negara tidak statik dan berubah mengikut keadaan sosio-ekonomi semasa (Whitehead et al., 2012). Trend di beberapa negara menunjukkan keutamaan kepada pemegangan selain pemilikan. Sebagai contoh, kadar pemilikan rumah Jerman hanya 43% disebabkan oleh struktur institusi penyewaan persendirian yang kukuh (Voigtlander, 2009). Kadar pemilikan rumah rendah juga dicatatkan di Austria (51.6%), Denmark (51.6%), Perancis (54.8%), Belanda (55.4%) dan Switzerland (38.4%) (Andrews & Sánchez, 2011). Laporan terkini mengenai jenis pemegangan rumah di England menunjukkan peningkatan sebanyak 6% atau sejumlah 945,000 isi rumah bagi penyewaan persendirian (Oxley, 2017). Di Malaysia, kajian Hamzah dan Adnan (2014) mendapati bahawa responden dalam kalangan Gen Y di Lembah Klang lebih terbuka untuk menerima pemegangan alternatif.

Sistem pemegangan rumah yang tidak bergantung kepada hutang mampu melindungi ekonomi negara sekiranya berlaku krisis kewangan global. Menurut Voigtlander (2014), pasaran perumahan negara Jerman tidak terjejas akibat kejutan makroekonomi ketika Krisis Kewangan Global kerana dasar pembiayaan perumahan yang berhemah dan sektor perumahan sewa yang sofistikated. Sektor penyewaan negara Jerman sangat efektif dan mampan disebabkan tiga faktor iaitu (i) terdapat skim penggalakan pelabur perumahan menyertai penyewaan persendirian secara besar-besaran; (ii) pemilik rumah di Jerman tidak mendapat manfaat daripada subsidi kerajaan sepertimana yang terdapat di negara-negara lain dan (iii) pasaran perumahan sewa Jerman tidak mendapat campurtangan berlebihan oleh kerajaan sepertimana yang berlaku di negara-negara lain seperti Britain dan Belanda (Voigtlander, 2009). Tambahan pula, rumah sewa diurus secara profesional oleh pengurus hartanah yang dilantik oleh tuan rumah. Selain daripada insentif cukai dan kawalan sewa, penyewa tidak boleh diusir sewenang-wenangnya dari premis tanpa notis dan alasan yang kukuh (Oxley, 2017). Tempoh penyewaan di Jerman tidak ada tempoh penamat selagi penyewa mematuhi segala terma perjanjian. Oleh itu, dapat disimpulkan bahawa sistem pemegangan rumah sesebuah negara amat bergantung kepada sokongan institusi dan iltizam kerajaan.

Di Malaysia, pemilikan merupakan jenis pemegangan yang lebih popular berbanding jenis pemegangan lain. Jabatan Perangkaan Malaysia melaporkan kadar pemilikan rumah bagi seluruh negara ialah 76.1%, manakala kadar penyewaan ialah 19% dan penghunian kuarters kerajaan ialah 4.9%. Oleh kerana pembelian rumah melibatkan jumlah yang besar berbanding pendapatan

isi rumah, kebanyakan pemilikan rumah dibuat menggunakan kemudahan kredit. Dalam erti kata lain, pemilikan rumah bergadai janji menyumbang kepada keberhutangan di kalangan isi rumah.

Keberhutangan isi rumah di Malaysia: Trend, punca dan implikasi

Kadar hutang isi rumah berbanding pendapatan boleh guna dilaporkan di negara ini dilaporkan antara tertinggi di dunia pada kadar 140% (Hasli, 2017). Kadar tersebut menunjukkan risiko isi rumah mempunyai pendapatan tidak mencukupi berbanding hutang. Implikasinya kepada negara adalah amat membimbangkan kerana laporan terkini Kementerian Kewangan menunjukkan bahawa hutang isi rumah pada akhir Jun 2016 adalah sebanyak 88.9% daripada KDNK (Kementerian Kewangan Malaysia, 2017). Laporan Keadaan Isi Rumah II oleh Khazanah Research Institute (KRI) yang diterbitkan dalam tahun 2016 menunjukkan hanya 10.8% isi rumah bandar mempunyai ketahanan terhadap kejutan kewangan, di mana lebih 50% isi rumah tidak mempunyai simpanan dan hanya 20% boleh bertahan kurang daripada tiga bulan sekiranya pendapatan mereka terhenti. Sebahagian besar hutang isirumah Malaysia berkait dengan pembelian harta kediaman (Borhan Nordin et al., 2016). Fakta ini disokong oleh dapatan kajian Malek dan Husin (2012) yang mana 80% daripada 400 responden merupakan pemilik rumah bergadai janji. Laporan Bank Negara Malaysia mengenai kadar hutang perumahan berbanding jumlah hutang isi rumah juga menunjukkan peningkatan setiap tahun iaitu 45.7% pada tahun 2014, 48.6% pada tahun 2015, 50% pada tahun 2016 dan 52% pada tahun 2017.

Melihat kepada strategi perumahan kerajaan, keutamaan diberikan kepada pemilikan rumah berbanding pemegangan bukan pemilikan. Sebagai contoh, PRIMA sebagai agensi kerajaan yang bertanggungjawab bagi penyediaan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan pertengahan hanya menjual unit-unit yang ditawarkan. Secara amnya, penyewaan adalah merupakan alternatif utama terhadap pemilikan rumah di negara ini. Walaupun terdapat inisiatif di peringkat negeri yang melibatkan penyewaan rumah kerajaan, contohnya Selangor SmartSewa dan Rumah Iskandar di Johor, inisiatif tersebut adalah amat terhad dan tidak dibuat secara meluas. Skim sewa dan beli serta perumahan transit oleh kerajaan amat terhad dan masih tidak berperanan sebagai alternatif terhadap pemilikan. Justeru, strategi perumahan kerajaan masih menyebabkan isi rumah berhutang dalam memperoleh tempat tinggal.

Satu analisis tekanan hutang (*debt stress*) dijalankan oleh Borhan Nordin et al. (2016) menggunakan dua juta rekod individu yang mewakili kira-kira 5% penduduk dan 10% tenaga kerja Malaysia, serta hutang berjumlah kira-kira RM200 bilion atau 20% daripada jumlah hutang isi rumah. Kajian menggunakan penunjuk nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) dan margin kewangan (*financial margin*). Hasil analisis mendapati tiga ciri-ciri isi rumah yang paling terdedah kepada delinkuensi. Pertama, kumpulan pendapatan 40-60 iaitu individu berpendapatan RM3,501 hingga RM5,000 sebulan. Kedua, demografi lebih muda iaitu 30-40 tahun. Ketiga, tinggal di pusat guna tenaga utama iaitu Selangor, Johor, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang. Kesimpulannya, pemilik rumah bergadai janji merupakan paling berisiko sekiranya berlaku kejutan kewangan dan bukan kewangan.

Kegagalan pembayaran hutang perumahan akan mengakibatkan perlelongan rumah tersebut oleh bank. Menurut satu laporan, jumlah rumah yang dilelong di seluruh negara pada tiga bulan pertama tahun 2017 adalah sebanyak 6,225 buah dengan nilai RM1.8 bilion iaitu berlaku peningkatan sebanyak 14 peratus berbanding pada tempoh sama tahun 2016. Laporan ini juga menunjukkan Selangor sebagai negeri tertinggi jumlah lelongan rumah iaitu 2,272 buah (jumlah

nilai RM784 juta), diikuti Johor dan Perak. Punca utama ialah ketidakmampuan pembeli membayar hutang kepada bank (Ong, 2017).

Melayu bandar dan keberhutangan dalam pemilikan rumah

Terdapat beberapa kajian oleh penyelidik tempatan yang mengkaji secara langsung dan tidak langsung tabiat berhutang di kalangan kaum Melayu bandar. Kajian oleh Alidaniah et al. (2015) yang membuat perbandingan gelagat berhutang antara kaum di Bandar Baru Bangi mendapati bahawa tiga kategori utama hutang responden Melayu ialah kenderaan (26.8%), pinjaman peribadi (25.9%) dan rumah kediaman (20.5%). Walaupun kajian ini melibatkan bilangan responden yang terhad (n=141, Melayu=85 orang atau 60.3% daripada jumlah responden), ia memberikan satu gambaran pertama mengenai gelagat berhutang dalam kalangan kaum Melayu. Kajian ini juga menunjukkan kecenderungan di kalangan responden Melayu untuk menggunakan produk patuh syariah adalah lebih rendah berbanding produk hutang konvensional iaitu 35.1% berbanding 64.9%. Responden Melayu juga didapati paling ramai mengamalkan gaya hidup mewah di samping responden kaum India. Responden Melayu berada di belakang responden India dalam tahap hutang, kesukaran membayar hutang dan kesukaran membeli barang asas.

Satu kajian oleh Muhammad et al. (2015) mengenai perancangan kewangan golongan kelas menengah telah menasaskan para guru di Kuala Lumpur, Selangor, Johor, Perak, Terengganu dan Pahang. Sejumlah 646 orang (79.6%) daripada 812 responden merupakan kaum Melayu. Oleh itu, dapatan kajian ini boleh digunakan untuk mewakili secara kasar mengenai pengurusan dan perancangan kewangan dalam kalangan kaum Melayu. Didapati bahawa 92.61% responden mempunyai satu rumah, 38.4% responden memiliki dua rumah dan 32.3% responden mempunyai tiga rumah. Tujuan utama rumah kedua dan ketiga adalah untuk sewaan. Dalam kajian tersebut, pemilikan rumah digambarkan sebagai pengumpulan aset, sedangkan sebenarnya pemilikan rumah bergadai janji adalah liabiliti terhadap pembeli. Pengurusan liabiliti yang lemah boleh mendatangkan kesan negatif ke atas peminjam, termasuklah diisytiharkan bankrap.

Seseorang yang telah diisytiharkan bankrap, iaitu kegagalan membayar hutang berjumlah sekurang-kurangnya RM30,000, mempunyai beberapa tanggungjawab tertentu terhadap Ketua Pengarah Insolvensi Malaysia (Jabatan Insolvensi Malaysia, 2017). Sebanyak 97,215 kes kebangkrutan dicatatkan di negara ini sepanjang tempoh 2012 sehingga September 2016 (Eza, 2017). 69.8% daripada kes kebangkrutan tersebut disebabkan tiga punca utama iaitu sewa beli kenderaan (26,801 kes atau 27.6%), pinjaman peribadi (22,153 kes atau 22.8%) dan pinjaman perumahan (18,819 kes atau 19.4%). Sebanyak 22,581 kes atau 23.2% membabitkan mereka yang berumur 25 ke 34 tahun. Laporan kebangkrutan yang dikeluarkan oleh Jabatan Insolvensi Malaysia pada tahun 2012 menunjukkan bahawa kaum Melayu merupakan teramai terlibat dalam kes kebangkrutan (48.41%) diikuti oleh kaum Cina (33.15%) dan kaum India (14.12%). Walaupun perangkaan terkini tidak dapat diperolehi, trend hutang dalam kalangan Melayu jelas menunjukkan kerentanan Melayu bandar terhadap risiko kebangkrutan akibat hutang yang tidak terkawal, termasuklah hutang perumahan.

Metod dan kawasan kajian

Kajian soal selidik dijalankan bagi mengumpul data kuantitatif berkenaan sikap pemilik rumah berbangsa Melayu yang menetap di Selangor terhadap hutang perumahan yang ditanggung mereka dan pemegang alternatif yang tidak melibatkan hutang perumahan. Menurut Creswell

(2014), pendekatan kuantitatif adalah satu pendekatan yang membolehkan satu gambaran numerikal terhadap trend, sikap atau pendapat sesuatu populasi dengan cara mengkaji sampel populasi tersebut dan akhirnya membuat inferens terhadap trend, sikap atau pendapat keseluruhan populasi melalui sampel tersebut.

Saiz sampel sebanyak 384 diperlukan bagi populasi melebihi 100,000 (Krejcie & Morgan, 1970). Menurut Roscoe (1975) pula, sampel bersaiz lebih besar daripada 30 dan kurang daripada 500 adalah mencukupi bagi kesemua penyelidikan dan minimum 30 diperlukan bagi setiap kategori sampel kecil. Berdasarkan literatur, kajian ini menggunakan 480 sebagai saiz sampel. Kajian soal selidik menggunakan pensampelan bertujuan bagi mendapatkan data melibatkan responden yang terdiri daripada pemilik rumah berketurunan Melayu berusia 25 tahun ke atas serta menetap di Petaling Jaya, Subang Jaya, Shah Alam dan Klang di Selangor. Bilangan responden bagi setiap bandar ialah sama iaitu 160 orang setiap bandar. Rasional kriteria pemilihan responden ini ialah bagi membolehkan analisis silang dilakukan terhadap faktor 'Pendapatan' (rendah, sederhana dan tinggi) bagi menunjukkan pengaruh pendapatan kepada sikap keberhutangan dan pemegang alternatif. Jadual 1 menunjukkan bahawa 160 orang responden ditentukan bagi setiap julat pendapatan.

Jadual 1. Bilangan responden

Faktor (pendapatan)	Bilangan responden
Rendah (<RM3,000)	160
Sederhana (RM3,000-RM10,000)	160
Tinggi (>RM10,000)	160

Soalan berbentuk respons tertutup iaitu pilihan jawapan terhadap dan skala Likert. Pembolehubah yang digunakan bagi respons tertutup adalah bersandarkan literatur. Data dianalisa menggunakan perisian SPSS untuk mendapatkan statistik deskriptif seperti mod dan min. Teknik analisis frekuensi dan analisis silang digunakan dalam proses analisa data kuantitatif kajian ini.

Hasil kajian

Analisa kebolehpercayaan menggunakan Cronbach's Alpha ke atas dapatan jawapan skala Likert menunjukkan skor 0.846. Menurut Chua (2013), skor di antara 0.80 hingga 0.95 menunjukkan nilai kebolehpercayaan yang tinggi. Oleh itu, boleh dirumuskan bahawa kajian soal selidik yang dijalankan mempunyai nilai kebolehpercayaan yang tinggi.

Jadual 2 menunjukkan daripada 480 orang responden, seramai 294 orang (61.2%) adalah terdiri daripada responden lelaki, manakala 186 orang (38.8%) adalah responden perempuan. Dari aspek usia, golongan di bawah umur persaraan merupakan majoriti responden ($f=347$; 72.3%) berbanding golongan yang berumur 55 tahun ke atas ($f=133$; 27.7%). Bagi bidang pekerjaan, kebanyakan mencatatkan bekerja sendiri/bisnes ($f=137$; 28.5%), diikuti pesara/surirumah/tidak bekerja ($f=116$ orang; 24.2%), eksekutif & pengurusan di sektor swasta ($f=72$ orang; 15%), bidang separa mahir di sektor swasta ($f=67$ orang; 14%); pengurusan & profesional di sektor kerajaan ($f=46$; 9.6%) dan kakitangan sokongan di sektor kerajaan ($f=42$ orang; 8.8%). Kebanyakan responden menyatakan tinggal di kediaman bertanah (teres,

berkembar dan sesebuah) ($f=347$; 72.3%) berbanding kediaman strata (kondominium, *apartment* dan *townhouse* ($f=133$; 27.7%).

Jadual 2. Profil responden

Pembolehubah	Butiran	<i>f</i>	%
Jantina	Lelaki	294	61.2
	Wanita	186	38.8
Umur	25-35	52	10.8
	35-45	108	22.5
	45-55	187	39.0
	>55	133	27.7
Bidang pekerjaan	Swasta (Eksekutif & pengurusan)	72	15
	Swasta (Separa mahir)	67	14
	Kerajaan (Pengurusan & profesional)	46	9.6
	Kerajaan (Sokongan)	42	8.8
	Sendiri/bisnes	137	28.5
	Pesara/Surirumah/Tidak bekerja	116	24.2
Jenis kediaman	Bertanah	347	72.3
	Strata	133	27.7
Memiliki lebih 1 buah rumah	Ya	382	79.6
	Tidak	98	20.4

Cara responden memiliki rumah pertama diperiksa bagi mengenalpasti profil dan tahap hutang rumah di kalangan mereka. Majoriti responden memperoleh rumah melalui pembelian daripada pemaju secara pinjaman perumahan ($f=277$; 57.7%), diikuti pemilikan melalui harta pusaka atau pindah milik dari ahli keluarga (tanpa hutang) ($f=86$; 17.9%), membeli rumah dari pemilik sebelumnya secara pinjaman perumahan ($f=79$; 16.5%), membeli rumah secara tunai dari pemaju ($f=25$; 5.2%) dan membeli tunai dari pemilik sebelumnya ($f=12$; 2.5%). Terdapat juga seorang responden atau mewakili 0.2% daripada kesemua responden mendapatkan rumah melalui lain-lain cara. Kesimpulannya 356 daripada 480 responden (74%) membeli rumah secara berhutang.

Jadual 3 menunjukkan analisis silang yang dijalankan terhadap faktor pendapatan mendapati bahawa semakin tinggi julat pendapatan responden, semakin besar kebarangkalian responden memiliki lebih sebuah rumah. Hanya 3% atau 5 orang responden berpendapatan rendah mempunyai lebih sebuah rumah, tetapi 16% ($f=25$) responden berpendapatan sederhana mempunyai lebih sebuah rumah dan 40% ($f=67$) responden berpendapatan tinggi mempunyai lebih sebuah rumah. Pemilikan rumah jenis bertanah bertambah mengikut kadar pendapatan responden iaitu 48% ($f=76$) bagi responden berpendapatan rendah, 80% ($f=128$) bagi responden berpendapatan sederhana dan 90% ($f=143$) bagi responden berpendapatan tinggi. Ini menggambarkan realiti di mana kemampuan membeli (termasuk secara berhutang) adalah bergantung kepada pendapatan. Memandangkan kediaman bertanah adalah lebih mahal daripada kediaman strata, lebih ramai responden berpendapatan tinggi mampu memilikinya berbanding responden berpendapatan rendah. Seterusnya, didapati bahawa responden berpendapatan tinggi paling ramai memiliki secara tidak berhutang ($f=51$, 65%) berbanding pendapatan rendah dan sederhana (masing-masing $f=36$, 23%).

Jadual 3. Analisis silang Pendapatan*Profil pemilikan rumah

Pembolehubah		F		
		Rendah (<RM3000)	Sederhana (RM3000- RM10000)	Tinggi (>RM10000)
Bilangan rumah	1	155	135	93
	Lebih 1	5	25	67
Jenis kediaman	Bertanah	76	128	143
	Strata	84	32	17
Cara memiliki rumah	Tidak berhutang (Harta pusaka atau pindahmilik dari ahli keluarga, beli tunai dari pemaju atau pemilik sebelumnya)	36	36	51
	Berhutang (beli daripada pemaju atau pemilik sebelumnya melalui pinjaman perumahan)	123	124	109
	Lain-lain	1	0	0

Seterusnya, sikap dan tingkah laku responden berkenaan kepentingan pemilikan rumah diperiksa bagi menjawab persoalan kenapa pemilikan secara berhutang lebih digemari walaupun terdapat pemegang alternatif. Pertama, responden diminta menyatakan objektif memiliki rumah mereka. Sebilangan besar responden melaporkan memiliki rumah sebagai keperluan asas ($f=423$; 88%), diikuti sebagai pelaburan ($f=28$; 6%), harta pusaka yang boleh diwariskan ($f=17$; 3%), pemilikan equiti Bumiputera ($f=8$; 2%) dan prestij atau status ($f=4$; 1%). Tiada responden yang memilih faktor sumbangan kepada ekonomi negara sebagai tujuan mereka memiliki rumah. Dapatan ini menyokong pandangan Maslow (1943) dalam bukunya “*A theory of human motivation*” bahawa rumah adalah satu keperluan asas kehidupan.

Analisis silang yang dijalankan terhadap pengaruh pendapatan terhadap objektif memiliki rumah mendapati responden berpendapatan tinggi lebih menunjukkan variasi dalam faktor pemilikan rumah berbanding responden berpendapatan rendah dan sederhana. Walaupun majoriti responden semua julat pendapatan mengatakan bahawa mereka memiliki rumah sebagai keperluan asas, kadar tersebut adalah 98% bagi responden berpendapatan rendah, 94% bagi responden berpendapatan sederhana dan 74% responden berpendapatan tinggi. Ini bermakna lebih suku responden berpendapatan tinggi melihat rumah sebagai pelaburan, pusaka, lambang prestij dan sumbangan ekuiti Bumiputera.

Jadual 4. Analisis silang Pendapatan*Objektif memiliki rumah

Pembolehubah		f		
		<RM3000	RM3000- RM10000	>RM10000
Faktor utama memiliki rumah	Keperluan asas	156	150	117
	Pelaburan	2	2	24
	Pusaka yang boleh diwariskan	1	5	11
	Prestij	0	0	4
	Menyumbang kepada ekuiti Bumiputera	1	3	4

Jadual 5 menunjukkan skor min dan mod yang didapati dari analisa dapatan perbandingan pendapat responden mengenai pemilikan dan penyewaan. Didapati bahawa pemilikan rumah

lebih penting di kalangan responden bagi diduduki sendiri (min=4.51, mod=5) berbanding untuk disewakan (min=4.00, mod=4). Selanjutnya, berhutang bagi membeli rumah untuk diduduki sendiri (min=4.34, mod=5) ditunjukkan lebih penting daripada berhutang bagi membeli rumah untuk disewakan/pelaburan (min=4.01, mod=4).

Jadual 5. Perbandingan pendapat mengenai pemilikan dan penyewaan

Pandangan tentang kepentingan	Min	Mod
Memiliki rumah yang anda duduki sendiri	4.51	5
Memiliki rumah untuk disewakan atau dibuat pelaburan	4.00	4
Berhutang bagi membeli rumah untuk diduduki sendiri	4.34	5
Berhutang bagi membeli rumah untuk disewakan atau dibuat pelaburan	4.01	4

Nota: 1=Sangat tidak penting 2=Tidak penting 3=Agak penting 4=Penting 5=Sangat penting

Berdasarkan kajian lepas, terdapat beberapa tekanan gadai janji yang dihadapi oleh pemilik rumah secara berhutang. Para responden diminta menyatakan tahap kebimbangan yang dialami oleh mereka iaitu 1='Sangat tidak membimbangkan' sehingga 6='Sangat membimbangkan'. Jadual 6 memaparkan dapatan analisis mod dan min yang dijalankan. Bagi keseluruhan faktor kebimbangan, skor mod secara amnya ialah 4 iaitu 'Agak membimbangkan'. Risiko yang paling dibimbangkan ialah risiko lelong (skor min 4.12), diikuti risiko kematian ketua rumah (skor min 4.10) dan kebimbangan caj tersembunyi (skor min 4.08).

Jadual 6. Kebimbangan yang dialami pemilik rumah bergadai janji

Kebimbangan pemilik rumah bergadai janji	Min	Mod
Kebimbangan risiko lelong	4.12	4
Kebimbangan kematian ketua rumah	4.10	4
Kebimbangan caj tersembunyi	4.08	4
Kebimbangan kadar faedah	3.95	4
Komitmen bayaran pinjaman bulanan	3.68	3

Nota: 1=Sangat tidak membimbangkan 2=Tidak membimbangkan 3=Kurang membimbangkan
 4=Agak membimbangkan 5=Membimbangkan 6=Sangat membimbangkan

Pandangan responden mengenai keulungan pembelian rumah secara berhutang berbanding penyewaan juga didapatkan di dalam kaji selidik. Analisis ini menunjukkan masih terlalu ramai responden yang beranggapan membeli rumah secara berhutang masih berbaloi berbanding menyewa ($f=407$; 85%). Hanya 64 orang (13%) menyatakan tidak berbaloi untuk membeli rumah secara berhutang jika dibandingkan dengan menyewa manakala selebihnya ($f=9$; 2%) menyatakan tidak pasti/tidak mempunyai pendapat. Jelas hampir kesemua responden lebih memilih untuk memiliki rumah secara berhutang berbanding menyewa walaupun berhutang mempunyai risiko yang pelbagai. Dapatan ini menyokong dapatan-dapatan di atas mengenai objektif pemilikan rumah sebagai keperluan asas yang harus diperolehi walaupun terpaksa berhutang.

Kadar pemilikan rumah yang tinggi di Malaysia menimbulkan persoalan mengenai kekurangan tarikan penyewaan rumah. Menurut analisis, faktor utama responden tidak menggemari penyewaan berbanding pemilikan bergadai janji ialah tiadanya jaminan penghunian ($f=177$; 37%). Ketiadaan perundangan sewa di Malaysia menyebabkan seorang penyewa terdedah kepada risiko pengusiran oleh tuanrumah, berbanding sekiranya terdapat peruntukan

akta yang tidak membenarkan penamatan penyewaan tanpa sebab yang kukuh seperti di negara Jerman. Seterusnya, responden lebih memilih pemilikan berbanding penyewaan kerana kadar sewa lebih tinggi atau sama dengan bayaran pinjaman ($f=174$ orang; 36%). Ciri seterusnya yang membuatkan penyewaan kurang menarik di kalangan responden ialah tiada perolehan ekuiti ($f=117$; 24%) dan status sosial penyewa yang lebih rendah ($f=12$; 3%). Analisis silang pendapatan mendapati tiada perbezaan utama di antara julat pendapatan mengenai kekurangan penyewaan. Namun, analisis mendapati bahawa responden berpendapatan tinggi lebih cenderung mengkritik ketiadaan jaminan penghunian dan ketiadaan ekuiti berbanding kadar sewa. Ini lebih mencerminkan sikap responden berpendapatan tinggi yang lebih sofistikated daripada responden berpendapatan rendah dan sederhana yang mungkin lebih memandang rumah sebagai keperluan asas.

Apakah sikap responden terhadap pemegang alternatif selain sewaan dan sekiranya terdapat alternatif kepada pemilikan berhutang dan penyewaan, apakah ciri-ciri yang dapat menarik responden supaya memilih pemegang alternatif? Hampir 80% responden menunjukkan reaksi positif terhadap jenis pegangan alternatif ($f=374$; 78%). Jadual 7 menunjukkan tahap kepentingan ciri-ciri yang boleh mendorong responden memilih alternatif penghunian rumah selain membeli atau menyewa. Secara amnya, kesemua ciri-ciri tersebut dianggap penting iaitu skor min melebihi 4. Ciri paling dikehendaki ialah rumah yang boleh dimiliki selepas beberapa tahun menghuni (skor min 4.61), diikuti boleh diwariskan kepada anak-anak (skor min 4.60), tidak melibatkan hutang (skor min 4.56), patuh syariah (skor min 4.51), selamat (dilindungi undang-undang) dan skim yang mudah difahami (masing-masing skor min 4.50) dan akhirnya bayaran bulanan yang mampu dibayar (skor min 4.47). Analisis silang pendapatan dan pendapat terhadap pemegang alternatif tidak menunjukkan perbezaan ketara antara julat pendapatan.

Jadual 7. Tahap kepentingan ciri-ciri pemegang alternatif

Ciri-ciri pemegang alternatif	Skor min
Boleh dimiliki selepas beberapa tahun menghuni	4.61
Boleh diwariskan kepada anak-anak	4.60
Tidak melibatkan hutang	4.56
Boleh dijual/dipindahmilik	4.56
Patuh syariah	4.51
Selamat (dilindungi undang-undang)	4.50
Skim yang mudah difahami	4.50
Bayaran bulanan yang mampu	4.47

Nota: 1=Amat tidak penting 2=Tidak penting 3=Agak penting 4=Penting 5=Amat penting 6=Tiada pendapat

Perbincangan

Cara sebilangan besar responden mengakses perumahan menyokong trend peningkatan hutang perumahan isi rumah yang telah banyak dilaporkan sebelum ini (Bank Negara Malaysia, 2015; Bank Negara Malaysia, 2017; Malek & Husin, 2012). Pembelian kediaman daripada pemaju atau pemilik sebelumnya melalui pembayaran deposit sebanyak 10-20% daripada harga rumah dan baki harga rumah melalui pinjaman perumahan merupakan sistem transaksi harta tanah kediaman yang digunapakai secara meluas di negara ini. Ternyata pemilikan rumah dalam

kalangan responden amat bergantung kepada ketersediaan kemudahan kredit dan penerimaan mereka terhadap hutang perumahan. Dapatan ini menyokong kajian terdahulu yang mendapati bahawa salah satu faktor menjurus kepada keberhutangan isi rumah Melayu bandar ialah pembelian rumah (Alidaniah et al., 2015). Walaupun majoriti responden memiliki rumah secara berhutang, didapati bahawa secara keseluruhannya kebanyakan responden bersikap realistik. Pertama, responden menunjukkan bahawa objektif utama memiliki rumah adalah untuk diduduki sendiri dan bukannya untuk pelaburan. Kedua, majoriti responden berhutang berdasarkan keperluan dan bukannya didorong keuntungan iaitu membuat pinjaman perumahan untuk diduduki sendiri. Apabila dibandingkan dengan dapatan analisis silang yang menunjukkan responden pendapatan tinggi lebih cenderung memiliki lebih daripada sebuah rumah, sikap realistik tersebut semakin ketara. Responden di kalangan berpendapatan tinggi memiliki lebih sebuah rumah untuk tujuan pelaburan, prestij atau pusaka yang berada dalam lingkungan kemampuan mereka.

Analisis silang pendapatan terhadap profil pemilikan rumah membawa kepada kesimpulan bahawa sifat spekulatif lebih menebal dalam kalangan responden berpendapatan tinggi walaupun terpaksa berhutang untuk membeli rumah kedua dan seterusnya. Dalam hal ini, trend tersebut selari dengan penemuan Muhammad et al. (2015) iaitu pembelian rumah kedua dan seterusnya adalah berdasarkan faktor pelaburan. Di Malaysia, ketersediaan kredit adalah satu pemudahcara memiliki rumah yang akhirnya disalahgunakan oleh para spekulator perumahan untuk mengaut keuntungan hasil jual beli rumah. Dalam hal ini, rumah dianggap sebagai satu komoditi yang bebas diperdagangkan walhal rumah sepatutnya dilihat sebagai barangan awam yang harus diagihkan secara adil kepada rakyat. Kadar permintaan perumahan berdasarkan permintaan pembeli rumah tulen dan spekulator kelihatan lebih tinggi daripada kadar permintaan perumahan sebenar, menyumbang kepada trend peningkatan harga rumah secara berterusan dan mendadak di bandar-bandar besar dalam negara kita sejak hampir dua dekad lampau. Langkah pembendungan Bank Negara iaitu menyekat ketersediaan kredit pada beberapa tahun kebelakangan ini didapati tidak begitu berkesan dalam pembetulan harga pasaran rumah akibat tekanan dan tindak balas beberapa pihak terutama pemaju dan pelabur. Sifat spekulatif dalam kalangan Melayu bandar akhirnya merugikan kaum sendiri dalam jangka masa panjang, terutama melibatkan harta tanah kuota Bumiputera dan rizab Melayu di bandar yang akan menjadi terlalu mahal bagi pembeli rumah pertama iaitu golongan muda.

Satu perkara yang harus ditekankan adalah betapa pemilikan rumah yang berteraskan hutang adalah tidak mampan dalam kalangan Melayu bandar yang berpotensi untuk terjejas disebabkan kejutan ekonomi mahupun kejutan sosial. Implikasi kejutan tersebut adalah kegagalan pembayaran balik pinjaman, seterusnya mengundang risiko lelongan dan kebangkrapan. Kesan riak (*ripple effect*) iaitu kehilangan kediaman dan kebangkrapan ibu bapa terhadap generasi muda amatlah signifikan dan perlu diperhalusi oleh penyelidik lain. Bilangan responden yang memiliki lebih sebuah rumah adalah signifikan iaitu satu perlima daripada jumlah keseluruhan, bermakna berkemungkinan mereka menanggung lebih daripada satu gadai janji. Ternyata dapatan ini menyokong penemuan analisis tekanan hutang oleh Borhan Nordin et al. (2016) dan KRI (2016) iaitu penduduk di bandar besar lebih terdedah kepada risiko kejutan ekonomi akibat keberhutangan. Pemilikan rumah secara berhutang mempunyai lebih banyak risiko berbanding penyewaan, terutama berkaitan kegagalan bayaran balik pinjaman. Sepertimana yang ditunjukkan di atas, tahap kebimbangan dalam kalangan responden terhadap risiko-risiko berkaitan pemilikan rumah adalah agak tinggi. Walaupun kesejahteraan isi rumah bergantung

kepada perumahan berkualiti, kadar stres yang dialami pemilikan rumah secara berhutang boleh mengurangkan nilai intrinsik yang ditawarkan.

Hampir keseluruhan responden sanggup berhutang untuk membeli rumah berbanding menyewa. Ciri penyewaan yang paling tidak menarik di kalangan responden ialah tiada jaminan penghunian iaitu kemungkinan diusir atau sewa dinaikkan oleh tuan rumah. Pemilikan dilihat memberikan jaminan penghunian kerana tidak bergantung kepada karenah tuan rumah. Namun begitu, pemilikan rumah bergadai janji tidak memberikan jaminan penghunian secara mutlak iaitu penghunian tidak diganggu selagi mana hutang rumah dibayar dan semua caj serta cukai berkaitan kediaman dilunaskan. Oleh itu, hak penghunian seorang pemilik akan hilang sekiranya tidak membayar balik pinjaman perumahan, cukai hartanah atau caj perkhidmatan (bagi perumahan strata) walaupun beliau mempunyai ekuiti terkumpul di dalam unit rumah tersebut. Dalam hal ini, sektor penyewaan Malaysia boleh mengaplikasikan ciri-ciri sektor penyewaan yang aktif dan efektif di negara lain. Bagi memperkukuhkan sektor penyewaan Malaysia, kerangka institusi penyewaan rumah harus mengandungi perundangan berkenaan tuan rumah dan penyewa serta agensi yang menguruskan deposit sewa, menyelesaikan tuntutan kedua belah pihak dan menjalankan pemantauan dan penguatkuasaan.

Satu dapatan penting ialah kebanyakan responden akan mempertimbangkan alternatif penghunian rumah selain membeli dan menyewa sekiranya alternatif tersebut diperkenalkan. Namun begitu, responden menunjukkan bahawa mereka mahu peluang memiliki rumah pada akhirnya. Sekiranya kerajaan serius mempertimbangkan alternatif terhadap pemilikan rumah bagi membantu golongan Melayu bandar mengakses perumahan berkualiti, jenis pemegangan yang berteraskan pemilikan tertanggung boleh diperkenalkan secara meluas. Contoh pemilikan tertanggung ialah sewa-beli, perkongsian ekuiti dan perkongsian pemilikan.

Kesimpulan

Bagi golongan Melayu bandar, hutang perumahan yang dianggap hutang 'baik' boleh menjadi hutang 'bahaya' di dalam sesetengah keadaan, contohnya berhutang untuk membeli rumah yang berharga di luar kemampuan dan membeli rumah untuk tujuan spekulasi. Pembayaran balik pinjaman bukan sahaja tertakluk kepada sikap dan kemampuan peminjam, tetapi juga faktor luaran iaitu keadaan ekonomi yang di luar kawalan peminjam. Oleh itu, sebarang hutang perumahan yang dibuat secara melulu boleh mendatangkan malapetaka bukan sahaja kepada individu tetapi juga kepada keluarga dan masyarakat. Dalam hal ini, golongan Melayu bandar yang terpengaruh dengan ajakan dan ajaran tentang keuntungan memiliki rumah sebagai aset pelaburan perlu mempertimbangkan kembali tabiat berhutang untuk membeli rumah kerana risiko kewangan yang signifikan. Adalah lebih baik membuat pelaburan dalam kelas aset yang lebih selamat dan bersesuaian dengan profil risiko individu tanpa berhutang.

Risiko hutang perumahan berlebihan dalam kalangan kaum Melayu bandar dapat dielakkan sekiranya terdapat alternatif terhadap pemilikan dan pelaburan harta tanah kediaman. Pemegangan rumah secara bukan milikan contohnya penyewaan, sewa beli, perkongsian ekuiti dan perkongsian pemilikan perlu dikembangkan agar Melayu dapat menikmati perumahan berkualiti di bandar tanpa berhutang secara berlebihan. Pelaburan harta tanah secara tidak langsung iaitu amanah pelaburan harta tanah (*real estate investment trust* atau *REIT*) merupakan satu bentuk pelaburan harta tanah komersil yang boleh mendatangkan keuntungan setara pemilikan rumah kediaman tetapi melibatkan amaun pelaburan yang lebih kecil. Selain

mengurangkan keberhutangan, hal ini dapat meningkatkan peratusan ekuiti bumiputera dalam sektor harta tanah.

Sistem pemilikan rumah yang berteraskan hutang bukan sahaja tidak mencerminkan nilai Islam sebenar, tetapi juga tidak mampan bagi jangka masa panjang. Sumbangan kajian ini adalah mengenai sikap golongan Melayu bandar terhadap keberhutangan yang dianggap hutang perlu, iaitu dalam pemilikan rumah, sedangkan terdapat alternatif selain pemilikan bagi memastikan kehidupan dan perumahan yang berkualiti. Selain itu, kajian ini memberikan gambaran mengenai penerimaan golongan Melayu bandar terhadap pemegang alternatif yang berpotensi sebagai satu solusi jangka masa panjang terhadap isu kemampuan perumahan di Malaysia.

Penghargaan

Artikel ini adalah sebahagian daripada kajian yang lebih besar tentang isu dan solusi jangka panjang bagi pemilik rumah bergadai janji dalam kalangan Melayu Bandar. Projek penyelidikan ini dibiayai oleh dana penyelidikan Pusat Kajian Kecemerlangan Melayu (PKKM), Akademi Pengajian Melayu, Universiti Malaya.

Rujukan

- Adamu, I.Y., Abdul Rahim, A.K., & Hamed, A.B. (2016). Access to credits and indebtedness: Islamic perspective. *International Journal of Accounting, Finance and Risk Management*, 1(1), 46-52.
- Alidaniah, N.A.R., Ahmad, S., Mohd Noor., M.A., & Moi, M.R. (2015). Gelagat hutang isi rumah mengikut kaum di Bandar Baru Bangi, Selangor. *Geografia-Malaysian Journal of Society and Space*, 11(11), 110-119.
- Andrews, D., & Sánchez, A.C. (2011). The evolution of homeownership rates in selected OECD countries: Demographic and public policy influences. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011, 207-243.
- Bank Negara Malaysia. (2015). *Laporan Tahunan BNM 2014*. Kuala Lumpur, Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia. (2017). *Laporan Tahunan BNM 2016*. Kuala Lumpur, Bank Negara Malaysia.
- Borhan Nordin, S.H., Lim, S.L., & Abd Aziz, M.K.M. (2016). *Penelitian melangkaui statistik hutang keseluruhan isi rumah*. Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2016. Kuala Lumpur, Bank Negara Malaysia.
- Chua, Y.P. (2013). *Mastering research statistics*. Malaysia, McGrawHill Education.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*. USA: Sage.
- Eza. (2017). 100,000 rakyat Malaysia bankrap dan ini 3 punca utama. *Majalah Labur*.
- Hamzah, H., & Adnan, N. (2014). Provisional attitude of Malaysia Gen Y's towards alternative housing tenure. *International Surveying Research Journal*, 4(2), 23-36.
- Hasli, A. (2017). PR1MA bukan penyelesaian masalah hutang isi rumah. Retrieved from <http://www.sinarharian.com.my>.
- Jabatan Insolvensi Malaysia. (2017). Portal Rasmi Jabatan Insolvensi Malaysia. Retrieved from <http://www.mdi.gov.my>.

- Kementerian Kewangan Malaysia. (2017). *Laporan Ekonomi 2016/2017*.
- Kok, C. (2016). Many Malaysian households at risk of shocks. Retrieved from <http://www.thestar.com.my>.
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining Sample Size for Research Activities. *Educational and Psychological Measurement*.
- KRI. (2016). The State of Households II Report: Khazanah Research Institute.
- Malek, N.M., & Husin, A. (2012). Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2), 269-284.
- Maslow, A.H. (1943). A theory of human motivation. *Psychological Review*, 50, 370-396.
- Monk, S., & Whitehead, C. (Eds.). (2011). *Making housing more affordable: The role of intermediate tenures*. UK, Wiley-Blackwell.
- Muhammad, F., Abdul Razak, A., Mohd Hussin, M.Y., & Abdul Hadi, F.S. (2015). Kehidupan kelas menengah Malaysia: Satu kajian kes mengenai corak perbelanjaan guru dalam pemilikan aset dan pelaburan kewangan. *Geografia-Malaysian Journal of Society and Space*, 11(11), 1-13.
- O'Neill, P. (2008). Housing affordability literature review and affordable housing program audit. Sydney, Urban Research Centre, UWS.
- Ong, B.T. (2017). Jumlah rumah lelong cecah RM1.8 bilion. Retrieved from <http://www.sinarharian.com.my>.
- Oxley, M. (2017). The private rented housing sector: The UK and ideas from other countries. *Social Market Foundation Seminar, Cambridge Centre for Housing & Planning Research*.
- Roscoe, J. T. (1975). *Fundamental research statistics for the behavioral sciences*. Holt, Rinehart and Winston.
- Thaden, E., Greer, A., & Saegert, S. (2013). Shared equity homeownership: A welcomed tenure alternative among lower income households. *Housing Studies*, 28(8), 1175-1196.
- Voigtlander, M. (2009). Why is the German homeownership rate so low? *Housing Studies*, 24(3), 355-372.
- Voigtlander, M. (2014). The stability of the German housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 583-594.
- Whitehead, C., Williams, P., Tang, C., & Udagawa, C. (2012). Housing in transition: Understanding the dynamics of tenure change. Cambridge, Cambridge Centre for Housing and Planning Research.