MEKANISME PEMBIAYAAN KREATIF DAN POTENSINYA DALAM PEMILIKAN RUMAH MAMPU MILIK

Nur Farah Aisyah binti Norsaidi*
Fakulti Alam Bina dan Akur, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
nurfarahaisyah@graduate.utm.my

Salfarina Binti Samsudin
Fakulti Alam Bina dan Akur, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

Maryanti binti Mohd Raid
Fakulti Alam Bina dan Akur, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

Abstrak: Isu kemampuan untuk memiliki rumah terus menjadi cabaran utama terhadap golongan berpendapatan rendah dan sederhana di Malaysia, terutamanya dalam konteks pasaran perumahan yang menunjukkan ketidakseimbangan ketara antara kenaikan harga rumah dan tahap pendapatan isi rumah. Keadaan ini telah menyebabkan pihak kerajaan dan institusi kewangan memperkenalkan pelbagai bentuk pembiayaan kreatif sebagai alternatif kepada pembiayaan perumahan konvensional. Walaupun skim pembiayaan kreatif seperti sewa beli, pembiayaan berasaskan perkongsian ekuiti, dan skim pembayaran fleksibel telah diperkenalkan, akan tetapi penelitian akedemik yang menyeluruh berkaitan skop tersebut belum pernah dijalankan. Kajian yang menyentuh dengan lebih lanjut berkaitan penilaian keberkesanan mekanisme ini masih terhad. Kekurangan kajian ini menimbulkan jurang pengetahuan yang menyukarkan pemahaman yang jelas tentang bagaimana pembiayaan kreatif dapat menyokong agenda pemilikan rumah mampu milik secara lebih berkesan. Artikel ini merupakan satu tinjauan literatur yang bertujuan untuk mengenal pasti jenis-jenis pembiayaan kreatif di Malaysia dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan pembiayaan, serta menilai potensi pembiayaan kreatif untuk pemilikan rumah mampu milik. Dapatan menunjukkan bahawa pembiayaan kreatif berpotensi untuk membantu pembeli melalui pengurangan kos permulaan, pilihan pembayaran yang lebih fleksibel dan akses pembiayaan yang lebih inklusif terutamanya bagi mereka yang gagal memenuhi syarat pinjaman konvensional. Namun begitu, cabaran seperti tahap kesedaran yang rendah, ketidakjelasan maklumat dan pengetahuan berkaitan skim dan risiko kewangan jangka panjang turut dikenal pasti. Implikasi kajian menegaskan bahawa pembiayaan kreatif boleh menjadi pelengkap penting kepada agenda perumahan mampu milik sekiranya disokong dengan pengukuhan dasar dan panduan pelaksanaan yang lebih jelas serta penyelidikan lanjut bagi menilai keberkesanan pembiayaan kreatif secara emprikal.

Keywords: Pembiayaan Kreatif, Pembiayaan Perumahan, Mekanisme Pembiayaan, Rumah Mampu Milik, Inovasi Pembiayaan.

1. Pengenalan

Pemilikan rumah merupakan antara keperluan asas yang amat penting dalam kehidupan manusia kerana ia berkait rapat dengan kesejahteraan hidup dan kestabilan sosial. Dalam konteks Malaysia, kediaman bukan sekadar berfungsi sebagai tempat perlindungan fizikal malah turut dianggap sebagai aset jangka panjang yang menyumbang kepada jaminan ekonomi pada masa hadapan. Isu kemampuan memiliki rumah di Malaysia semakin terjejas apabila pertumbuhan harga rumah meningkat pada lebih cepat berbanding pertumbuhan pendapatan median rakyat, sehingga mewujudkan jurang kemampuan yang kian melebar. Laporan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2023) turut menjelaskan kenaikan harga kediaman berlaku secara konsisten tanpa diimbangi oleh peningkatan pendapatan isi rumah. Situasi ini disebabkan berlakunya penghijrahan penduduk luar bandar dan pedalaman ke kawasan bandar, seterusnya memberi impak peningkatan permintaan terhadap unit kediaman baharu terutamanya pemilikan rumah mampu milik. Sejak era pasca kemerdekaan, Kerajaan Malaysia telah memainkan peranan utama dalam menangani isu perumahan melalui pelaksanaan pelbagai dasar dan inisiatif pembangunan perumahan. Menurut Wan Zulfadhli Syahman Wan Yusof et al. (2021), usaha awal kerajaan lebih tertumpu kepada penyediaan rumah kos rendah bagi menangani masalah setinggan di kawasan bandar, terutamanya akibat proses urbanisasi yang pesat. Namun, selari dengan perubahan struktur ekonomi, pendekatan Dasar Perumahan Negara telah berkembang daripada memberikan fokus

terhadap sekadar penyediaan kuantiti rumah, beralih kepada penekanan terhadap aspek kemampuan pemilikan. Peralihan ini menjadi asas penting dalam memastikan rumah yang dibangunkan benar-benar dapat dimiliki oleh kumpulan sasaran, khususnya golongan berpendapatan rendah dan sederhana (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, 2016). Walau bagaimanapun, pelaksanaan dasar ini tidak sepenuhnya menyelesaikan permasalahan kerana ia turut melibatkan pembiayaan perumahan untuk membeli rumah dan dapat melunaskan bayaran rumah dalam tempoh masa yang ditetapkan secara ansuran. Kajian Ebekozien et al. (2019) menyatakan pemilikan rumah menjadi cabaran yang sukar bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana kerana ramai antara mereka masih gagal memenuhi syarat kelayakan pinjaman perumahan konvensional dari aspek kestabilan pendapatan, rekod kredit yang baik, penyediaan deposit dan lain-lain lagi.

Dalam konteks ini, kewujudan pembiayaan kreatif menjadi semakin relevan sebagai mekanisme alternatif kepada sistem pembiayaan perumahan konvensional. Menurut Nichols (1975), pembiayaan kreatif merujuk kepada satu strategi pembiayaan yang memberi penekanan kepada penyesuaian struktur pembiayaan agar selari dengan keupayaan bayaran peminjam, khususnya dari segi komitmen ansuran bulanan. Penulisan tersebut turut menegaskan bahawa mekanisme pembiayaan kreatif muncul sebagai tindak balas terhadap kegagalan sistem pembiayaan konvensional dalam memenuhi keperluan semua lapisan masyarakat apabila harga rumah meningkat dengan ketara dan kadar faedah berada pada paras yang tinggi.

Istilah “pembiayaan kreatif” tidak digunakan secara rasmi dan popular di Malaysia, penggunaan istilah sedia ada seperti pembiayaan kerajaan atau skim pembiayaan kerajaan sebenarnya mencerminkan kewujudan konsep pembiayaan yang mempunyai ciri dan matlamat yang selari dengan pembiayaan kreatif seperti yang dibincangkan dalam literatur terdahulu. Walau bagaimanapun, keberkesanan pembiayaan kreatif yang telah diperkenalkan masih menjadi titik persoalan sama ada dapat meningkatkan pemilikan rumah mampu milik. Terdapat kajian-kajian terdahulu yang lebih menumpukan kepada aspek kesedaran, persepsi atau penerimaan pengguna terhadap skim pembiayaan perumahan, berbanding menilai impak sebenar keberkesanan pelaksanaan skim tersebut terhadap pemilikan rumah. Kajian oleh Nor Diyanah (2016) telah dijalankan dalam menilai keberkesanan skim sewa beli perumahan awam di Negeri Johor dan mendapati bahawa isu pemilikan rumah masih membelenggu pembeli rumah. Khairudin Ali (2011) mengguna pakai faktor demografi, tahap pengetahuan, sikap individu, dan penguatkuasaan undang-undang bagi membentuk tahap kesedaran pembiayaan kreatif. Manakala, kajian Nur Fitriah Azmi (2019) memberi penekanan ke atas faktor-faktor yang mempengaruhi kesedaran terhadap pembiayaan Islamik yang meliputi faktor pengetahuan, pengaruh sosial, agama dan persepsi.

Justeru itu, terdapat keperluan untuk menilai keberkesanan pembiayaan kreatif secara menyeluruh dengan mengambil kira faktor-faktor yang relevan untuk diuji. Sehubungan itu, kajian ini dibangunkan dengan mengadaptasi kerangka konseptual daripada kajian-kajian terdahulu berkaitan keberkesanan dan kesedaran pembiayaan perumahan, namun diperluaskan dengan menilai keberkesanan pembiayaan kreatif sebagai pemboleh ubah bersandar. Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengisi jurang pengetahuan dalam literatur perumahan mampu milik di Malaysia.

2. Penyataan Masalah

Pemilikan rumah mampu milik di Malaysia semakin menjadi isu yang serius dan mencabar dalam agenda pembangunan sosial serta ekonomi negara. Walaupun kerajaan telah memperkenalkan pelbagai dasar dan inisiatif bagi meningkatkan penawaran rumah mampu milik, realitinya sebahagian besar isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana masih berhadapan dengan kesukaran untuk memiliki rumah. Keadaan ini menunjukkan bahawa masalah pemilikan rumah tidak hanya berpunca daripada peningkatan harga rumah semata-mata, malah turut dipengaruhi oleh struktur nilai pendapatan tahunan yang kurang selari dengan realiti sosioekonomi semasa rakyat Malaysia (Bank Negara, 2016). Salah satu kekangan utama dalam pemilikan rumah mampu milik ialah keperluan menyediakan bayaran deposit rumah yang lazimnya sekitar 10 peratus daripada harga jual beli rumah sebagai syarat awal pemilikan (Muhamad Tarmymy Che Ani, 2022). Keperluan ini menjadi halangan besar khususnya

kepada golongan B40 dan M40 yang mempunyai keupayaan simpanan yang terhad. Kajian Hafiz Ithnin (2020) menjelaskan bahawa komitmen kos sara hidup yang semakin meningkat menyukarkan golongan sasaran untuk menabung secara konsisten bagi tujuan pembelian rumah. Akibatnya, hanya sebahagian kecil daripada golongan ini benar-benar mampu menyediakan wang pendahuluan, manakala selebihnya masih bergelut dengan komitmen peribadi. Keadaan ini menjadi semakin serius apabila kos sara hidup terus meningkat, selari dengan kenaikan harga rumah yang menunjukkan peningkatan ketara sejak tahun 2009 (Junaidi Awang Besar et al., 2020).

Antara faktor utama yang menyumbang kepada masalah ini ialah kesukaran untuk mendapatkan kelulusan pembiayaan daripada pihak bank atau institusi kewangan (Mohamad Shahrul Mohd Yusof et al., 2023). Selain itu, cabaran pembiayaan perumahan turut kelihatan lebih ketara dalam kalangan individu yang bekerja sendiri, dan yang terlibat dalam sektor tidak formal atau menjalankan perniagaan mikro. Ketiadaan dokumentasi pendapatan yang formal seperti slip gaji menjadi halangan besar dalam proses kelulusan pembiayaan perumahan (Suhaidi Abu Hassan et al., 2021). Tambahan pula, individu yang mempunyai komitmen hutang sedia ada berdepan risiko yang lebih tinggi untuk permohonan pembiayaan mereka ditolak. Situasi ini mewujudkan ketidakseimbangan dalam akses kepada kemudahan kewangan, walaupun sebahagian daripada golongan ini sebenarnya mempunyai keupayaan bayaran dalam jangka panjang.

Pihak kerajaan dan institusi kewangan telah memperkenalkan pelbagai skim pembiayaan yang lebih fleksibel bagi memberi peluang kepada golongan B40 dan M40 termasuk yang tidak mempunyai slip gaji tetap seperti pekerja gig, usahawan kecil dan individu dalam sektor tidak formal untuk mengakses pembiayaan perumahan. Ini membawa kepada persoalan sejauh manakah keberkesanan pembiayaan kreatif yang telah diperkenalkan melalui beberapa faktor yang relevan.

Tambahan lagi, kajian Ebekozien et al. (2019) menerangkan bahawa golongan berpendapatan rendah menghadapi halangan dalam mendapatkan pembiayaan perumahan kerana kurang pengetahuan terhadap pilihan pembiayaan perumahan. Artikel Nurul Faziera Khairul Adlee et al. (2022) pula mendapati bahawa ramai responden tidak pernah mendengar tentang platform ‘crowdfunding’ dan kajian ini membuktikan kelemahan dari segi promosi dan penyampaian maklumat yang mengelirukan. Selain itu, cabaran melalui penyampaian informasi yang kurang efektif dan menyeluruh kepada masyarakat berhubung pembiayaan turut memberi kesan terhadap pemilikan rumah seseorang individu. Berita Bernama (2024) telah menyarankan agar pihak kerajaan dan agensi yang berkaitan perlu mempergiatkan lagi usaha promosi terhadap inisiatif skim pembiayaan perumahan. Artikel Sathees Balachandu et al. (2023) menyatakan bahawa pengetahuan mengenai pembiayaan hartanah merupakan aspek penting dalam membantu masyarakat untuk membuat keputusan berkaitan pemilikan rumah. Dalam konteks berbeza, jurang kajian terbentuk apabila penyelidik ingin mengkaji keberkesanan pembiayaan kreatif dan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti pengetahuan, penyampaian maklumat, kesedaran dan pengaruh sosial.

3. Objektif

i. Mengenalpasti mekanisme pelaksanaan skim pembiayaan kreatif dalam pasaran perumahan.
ii. Menghuraikan faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan kreatif dan potensinya terhadap pemilikan rumah mampu milik di Malaysia.

4. Rumah Mampu Milik

Menurut Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) yang dibangunkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, rumah mampu milik secara umumnya ditakrifkan sebagai rumah yang memenuhi keperluan asas yang lain. Definisi tersebut turut dikembangkan kepada rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat dibawah golongan berpendapatan B40 dan M40. Rumah mampu milik juga merujuk kepada unit kediaman yang ditawarkan pada harga yang munasabah kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana, khususnya kumpulan B40 dan M40 (Mustaffa Al Bakri, 2011).

Dalam erti kata lain, penyediaan rumah mampu milik mensasarkan isi rumah yang berpendapatan penengah (median) serta mempunyai pendapatan dengan gandaan tertentu bagi memastikan kemampuan sebenar pembeli dengan harga maksimum ditetapkan pada RM300,000. Walau bagaimanapun, bagi negeri-negeri yang merekodkan pendapatan isi rumah penengah yang lebih rendah seperti Kelantan, Kedah, Perlis dan Perak, harga rumah mampu milik diletakkan pada paras sekitar RM150,000 sebagai langkah memastikan akses pemilikan rumah kekal relevan dan adil mengikut keperluan setempat. Oleh itu, kategori harga rumah mampu milik di Malaysia dapat disimpulkan tidak bersifat seragam, sebaliknya ditetapkan berdasarkan konteks negeri dan lokaliti sama ada bandar atau luar bandar bagi menterjemahkan kemampuan sebenar isi rumah di setiap lokaliti (Jabatan Perumahan Negara, 2019).

Konsep kebolehmampuan perumahan menekankan bahawa harga rumah perlu selari dengan tahap pendapatan yang mencerminkan kemampuan pendapatan isi rumah agar tidak wujud beban kewangan yang terlalu tinggi. Ia disokong dengan kajian oleh Quan Gan (2008) yang menegaskan bahawa harga rumah perlu selari dengan tahap pendapatan isi rumah bagi memastikan kebolehmampuan pemilikan rumah. Dapatan menunjukkan bahawa golongan berpendapatan rendah mengalami tekanan apabila harga rumah tidak diimbangi dengan kemampuan kewagan mereka. Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018-2025 (2019) berperanan sebagai kerangka utama pembangunan perumahan Malaysia dalam tempoh tujuh tahun. Dasar ini diwujudkan bagi menangani masalah ketidaksepadanan antara kemampuan rakyat dan harga rumah yang ditawarkan di pasaran. Kewujudan DRN ini adalah untuk menetapkan strategi yang lebih tersusun dengan memberi penekanan kepada penyediaan perumahan mampu milik, peningkatan piawaian kualiti serta penyelarasan operasi antara kerajaan perseketuan, kerajaan negeri dan pemaju swasta. Harga rumah tidak boleh ditetapkan secara seragam di seluruh negara dengan mengambil kira kos kehidupan, pendapatan dan permintaan yang berbeza mengikut lokaliti. Oleh itu, kerajaan merealisasikan matlamat ini, dengan memperkenalkan pelbagai program seperti Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PR1MA), Program Perumahan Rakyat (PPR), Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM), dan Rumah Mesra Rakyat (RMR) yang dikendalikan oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNM). Kesemua program ini diwujudkan khusus membantu golongan sasaran tertentu iaitu golongan berpendapatan rendah dan sederhana, penjawat awam, dan belia yang berhasrat memiliki rumah sendiri (Aqlima Ramli et al., 2024).

5. Pembiayaan Perumahan

Pembiayaan perumahan merujuk kepada mekanisme kewangan yang membolehkan individu memiliki atau membina sebuah kediaman melalui penyediaan dana oleh institusi kewangan dengan kaedah bayaran balik secara berperingkat dalam tempoh jangka tertentu. Secara umumnya, pembiayaan perumahan berfungsi sebagai instrumen yang menghubungkan kemampuan kewangan isi rumah dengan harga pasaran perumahan yang semakin meningkat. Farell Hazsan Emban Usman (2019) menerangkan bahawa pinjaman perumahan merupakan satu bentuk kontrak kewangan antara peminjam dan institusi perbankan, dimana bank menyediakan dana bagi membeli rumah dan hartanah tersebut dan dijadikan cagaran untuk menjamin pembayaran balik pinjaman seseorang. Ia menunjukkan bahawa pembiayaan perumahan melibatkan komitmen kewangan dalam tempoh tertentu untuk mendapatkan pemilikan sesebuah rumah.

Sebagai contoh, pembiayaan asas seperti produk daripada Maybank dan CIMB; Basic Home Loan yang merujuk kepada bentuk pembiayaan perumahan konvensional yang paling tradisional dan ringkas dimana peminjam akan diberi pinjaman berasaskan faedah dan jadual ansuran bulanan 25 hingga 35 tahun yang telah ditetapkan oleh institusi kewangan. Peminjam akan terikat sepenuhnya dengan jadual bayaran tanpa kemudahan pengurusan lebihan tunai dan melepasi syarat-syarat yang telah ditentukan iaitu peminjam perlulah mempunyai pendapatan tetap, rekod kredit yang baik, dan memenuhi Nisbah Khidmat Hutang (DSR) serta garis panduan bank.

6. Mekanisme Pembiayaan Kreatif

Mekanisme pelaksanaan pembiayaan kreatif perumahan mampu milik melibatkan beberapa pendekatan baharu yang lebih fleksibel. Ia antara lain melibatkan pembiayaan sehingga 100% tanpa deposit, kelonggaran syarat permohonan dan keperluan dokumen yang lebih longgar khususnya kepada individu pekerja gig dan bekerja sendiri. Sebagai contoh, salah satu skim pembiayaan kreatif iaitu Skim Jaminan Kredit Perumahan membolehkan pemilikan rumah pertama tanpa deposit dan pemohon boleh mendapatkan pembiayaan yang merangkumi sehingga 100% daripada harga rumah kediaman (Skim Jaminan Kredit Perumahan, 2025). Menerusi mekanisme tersebut, ia turut memberikan lanjutan tempoh pembiayaan sehingga 30 atau 35 tahun berdasarkan penilaian nisbah khidmat hutang kepada pendapatan (DSR).

Selain itu, pelaksanaan konsep sewa beli pula membolehkan penyewa memiliki rumah pada tempoh tertentu mengikut dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan menjadikan proses pemilikan lebih fleksibel dan selaras dengan kemampuan kewangan individu yang tidak membebankan pembeli untuk menyediakan deposit besar atau syarat kerja tetap yang selama ini menjadi halangan besar buat mereka (Syafiq & Adilah, 2022). Mekanisme ini direka bentuk untuk meningkatkan akses pemilikan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana disamping mengawal risiko kewangan melalui proses penilaian kelayakan yang bersistematik.

6.1 *Konsep Pembiayaan Kreatif*

Literatur dalam bidang hartanah menunjukkan pembiayaan kreatif berkembang dengan ketara pada era 1970-an hingga 1980-an ketika pasaran perumahan berdepan tekanan ekonomi yang tinggi dan ketidaktentuan pasaran kewangan yang menyebabkan inflasi tinggi. Nichols (1975) turut menyatakan bahawa mekanisme pembiayaan kreatif adalah satu tindak balas terhadap kegagalan sistem pembiayaan konvensional dalam memenuhi keperluan semua lapisan masyarakat apabila harga rumah meningkat dengan ketara dan kadar faedah berada paras yang tinggi. Ini disebabkan pembiayaan konvensional mempunyai syarat pinjaman yang ketat, dokumentasi yang kompleks, tahap kelayakan kredit yang sukar dipenuhi, dan lain-lain lagi yang menjadikan peminjam gagal memperolehi pinjaman.

Pandangan ini selari dengan pandangan dari Sirmans et al. (1987) yang menyatakan bahawa pembiayaan kreatif bercirikan fleksibiliti yang tinggi dari segi keupayaan menyesuaikan bayaran pinjaman mengikut tahap pendapatan individu tersebut. Ia adalah salah satu strategi pasaran perumahan yang membentuk pembiayaan yang lebih menarik dan fleksibel serta boleh meningkatkan kebolehpasaran rumah kepada semua lapisan masyarakat. Selain itu, Rosen (1982) juga menegaskan bahawa pembiayaan kreatif berperanan sebagai satu mekanisme baharu dalam pasaran perumahan yang membolehkan urus niaga perumahan dapat dilaksanakan walaupun peminjam gagal memperolehi pembiayaan konvensional. Melalui struktur ini, pembiayaan kreatif diwujudkan bagi mengatasi pelbagai kelemahan dan kekangan dalam sistem pembiayaan konvensional. Pembiayaan kreatif ini dianggap sebagai satu pendekatan pembiayaan yang bersifat dinamik seiring perubahan ekonomi dan pasaran perumahan yang boleh meningkatkan peluang pemilikan rumah kepada semua lapisan masyarakat.

Pelaksanaan pembiayaan kreatif dalam sektor perumahan telah diperkenalkan di beberapa negara maju seperti Australia, United Kingdom dan Amerika Syarikat sebagai tindak balas terhadap isu kemampuan pemilikan rumah, khususnya dalam kalangan pembeli rumah pertama dan golongan berpendapatan sederhana. Di Australia, kerajaan memperkenalkan skim Help to Buy yang berasaskan konsep perkongsian ekuiti, dimana kerajaan menyumbang sebahagian daripada harga rumah bagi mengurangkan jumlah pinjaman yang perlu ditanggung oleh pembeli (Sydney, 2025). Pendekatan ini membolehkan pembeli memasuki pasaran perumahan dengan deposit yang rendah serta bayaran bulanan yang lebih mampu milik. Dasar ini menunjukkan peranan aktif kerajaan dalam membantu meningkatkan akses kepada pemilikan rumah.

Di United Kingdom, kerajaan melaksanakan skim Shared Ownership sebagai sebahagian daripada dasar perumahan mampu milik (Government United Kingdom, 2025). Skim ini membolehkan pembeli

memiliki sebahagian daripada hartanah, manakala baki pemilikan disewa daripada penyedia perumahan. Pembeli juga diberi peluang untuk meningkatkan pegangan pemilikan secara berperingkat. Pendekatan ini memperkenalkan struktur pembiayaan yang lebih fleksibel dengan menggabungkan elemen pemilikan dan penyewaan, sekali gus mengurangkan halangan kewangan untuk memiliki rumah secara penuh pada peringkat awal.

Sementara itu, di Amerika Syarikat, khususnya di bandar Los Angeles, pendekatan pembiayaan kreatif dilaksanakan melalui kerjasama antara sektor awam dan swasta dengan menggunakan pelbagai sumber pembiayaan (Bob Blumenfield Council Member, 2023). Inisiatif ini melibatkan gabungan dana kerajaan, pelaburan swasta, subsidi dan pinjaman institusi kewangan bagi menyokong pembangunan perumahan mampu milik dan menekankan kepelbagaian sumber pembiayaan dan integrasi antara pihak berkepentingan sebagai strategi untuk meningkatkan pemilikan perumahan golongan berpendapatan rendah. Artikel dari *Federal Housing Administration* Amerika Syarikat (2024) juga menyatakan program ini melibatkan agensi seperti Federal Housing Administration yang membolehkan institusi kewangan menawarkan pinjaman dengan syarat yang lebih fleksibel dan deposit yang rendah.

Walaupun di Malaysia tidak menggunakan istilah pembiayaan kreatif secara meluas, akan tetapi pendekatan pembiayaan yang berasaskan konsep tersebut telah lama wujud. Namun demikian, pelaksanaannya di Malaysia lazimnya diperkenalkan melalui penggunaan istilah berbeza seperti pembiayaan kerajaan atau skim pembiayaan perumahan kerajaan. Ia tidak dapat menafikan kewujudan konsep pembiayaan kreatif ini yang mempunyai ciri dan matlamat selari dengan konsep pembiayaan kreatif seperti dibincangkan dalam literatur antarabangsa terdahulu melalui struktur pembiayaan yang lebih fleksibel dan inklusif. Dari sudut konseptual, pembiayaan kreatif dan pembiayaan kerajaan diwujudkan bagi mengatasi kekangan pembiayaan konvensional serta membantu golongan yang sukar mengakses pinjaman perumahan tradisional. Kedua-dua pendekatan ini memberi penekanan kepada penyesuaian terma pembiayaan termasuk keperluan bayaran deposit yang rendah, jumlah ansuran bulanan yang lebih rendah, dan tempoh bayaran balik yang lebih panjang agar selari dengan kemampuan kewangan sebenar pembeli. Oleh itu, walaupun istilah yang digunakan berbeza; akan tetapi konsep asas pembiayaan kreatif tetap wujud dan diaplikasikan dalam usaha mencapai pemilikan rumah yang lebih efektif khususnya kepada golongan berpendapatan rendah, sederhana, belia dan pembeli rumah pertama.

Selain itu, penggunaan istilah pembiayaan kreatif di Malaysia boleh dilihat sebagai keterangkuman pelbagai skim pembiayaan perumahan dibawah satu kerangka konsep yang mudah difahami. Istilah ini diwujudkan bagi memudahkan pemahaman orang awam. penyelidik dan pembuat dasar terhadap skim pembiayaan yang lebih fleksibel. Dengan mengumpulkan semua skim pembiayaan kerajaan dibawah istilah pembiayaan kreatif, ia membantu menjelaskan bahawa skim-skim tersebut berkongsi tujuan dan falsafah yang sama untuk memperluaskan akses pemilikan rumah melalui pendekatan yang bersesuaian dengan tahap pendapatan pembeli. Di samping itu, penggunaan istilah ini memudahkan kerajaan untuk merangka, melaksana dan menilai dasar perumahan secara lebih tersusun dan menyeluruh. Keadaan ini secara tidak langsung dapat meningkatkan tahap keberkesanan pembiayaan terhadap seseorang individu melalui capaian yang lebih mudah diakses.

6.2 *Jenis-jenis Pembiayaan Kreatif*

Antara skim pembiayaan kreatif yang ditawarkan oleh Kerajaan adalah seperti berikut:

6.2.1 Skim Sewa untuk Beli (Rent-to-Own; RTO)

Program Perumahan Rakyat (PPR) melalui PPR Disewa merupakan antara inisiatif utama kerajaan yang dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi menyediakan kediaman kepada golongan berpendapatan rendah. Matlamat utama program ini adalah untuk memastikan golongan berpendapatan rendah mempunyai akses kepada tempat tinggal yang selesa, selamat dan lebih teratur, sekali gus meningkatkan kualiti hidup mereka. Walau bagaimanapun, bagi skim pemilikan, masih terdapat pemohon yang tidak mampu menyediakan deposit atau gagal

mendapatkan kelulusan pinjaman daripada institusi kewangan. Keadaan ini menyebabkan sebahagian golongan B40 tidak dapat memiliki rumah walaupun unit PPR ditawarkan pada harga yang lebih rendah.

Pembentangan Bajet 2020 menandakan satu perubahan penting dalam pendekatan pembiayaan perumahan apabila skim Rent-to-Own (RTO) diperkenalkan. Pengenalan skim ini merupakan pengiktirafan rasmi bahawa model pembiayaan konvensional semata-mata tidak lagi mencukupi untuk memenuhi keperluan masyarakat yang semakin pelbagai. Selain itu, kajian Shaifuddin et al. (2022) menyatakan bahawa produk pembiayaan perumahan berasaskan akad ijarah kini semakin berkembang di Malaysia dan salah satu yang paling diminati adalah skim Rent-to-Own (RTO).

Skim RTO mula diluluskan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri pada tahun 2016 sebagai satu pendekatan alternatif untuk membantu individu yang tidak berjaya memperoleh pembiayaan perumahan secara konvensional (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2016). Pendekatan ini memberi ruang kepada penyewa untuk memperbaiki kedudukan kewangan, mengurus komitmen sedia ada serta merancang kewangan dengan lebih stabil sebelum mengambil tanggungjawab sebagai pemilik rumah secara rasmi. Kerajaan bekerjasama dengan institusi kewangan untuk memperluaskan skim Pembiayaan Sewa untuk Memiliki. Sebanyak RM10 bilion pembiayaan disediakan oleh institusi kewangan, manakala pihak kerajaan menyokong skim ini melalui jaminan sebanyak 30 peratus berjumlah RM3 bilion. Skim ini ditawarkan kepada pembeli rumah pertama bagi rumah yang bernilai sehingga RM500,000 (Kementerian Kewangan Malaysia, 2020).

Di bawah pelaksanaan skim RTO yang diperluaskan ini, pemohon akan menyewa rumah tersebut untuk tempoh maksimum lima tahun dengan kadar sewa yang rendah, iaitu sekitar RM124.00 sebulan. Selepas sekurang-kurangnya satu tahun tempoh sewaan, penyewa diberi pilihan untuk membeli rumah berkenaan pada harga yang telah dipersetujui semasa perjanjian awal ditandatangani biasanya berada dalam lingkungan RM35,000 hingga RM42,000 seunit, bergantung kepada lokasi dan kos pembangunan di kawasan berkenaan. Harga ini jauh lebih rendah berbanding harga pasaran biasa dan bertujuan memberi peluang kepada golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah sendiri pada kos yang lebih mampu milik. Antara syarat utama yang ditetapkan pula ialah pemohon mestilah warganegara Malaysia dan berumur sekurang-kurangnya 18 tahun. Selain itu, jumlah pendapatan isi rumah tidak boleh melebihi RM5,000 sebulan. Pemohon juga disyaratkan tidak pernah memiliki rumah sebelum ini bagi memastikan bantuan perumahan diberikan kepada individu yang benar-benar belum mempunyai kediaman sendiri.

Secara keseluruhannya, pelaksanaan PPR bersama skim RTO menunjukkan usaha kerajaan untuk menyediakan laluan pemilikan rumah yang lebih fleksibel dan inklusif kepada golongan berpendapatan rendah. Skim ini membantu mereka yang sebelum ini tidak layak mendapatkan pinjaman bank serta mengurangkan halangan awal seperti keperluan deposit yang tinggi. Walau bagaimanapun, tahap keberkesanan sebenar skim ini dalam meningkatkan pemilikan rumah secara mampan masih memerlukan penilaian yang lebih mendalam, khususnya dari segi kemampuan kewangan jangka panjang isi rumah yang terlibat.

6.2.2 Skim Jaminan Kredit Perumahan

Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) diperkenalkan oleh Kerajaan Malaysia melalui Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad pada tahun 2008 di Dewan Rakyat pada September 2007. Objektif utamanya adalah untuk membantu golongan yang tidak mempunyai pendapatan tetap seperti penjaja kecil, peniaga mikro, petani, nelayan, individu bekerja sendiri dan lain-lain lagi bagi memiliki rumah sendiri (Berita RTM, 2025). Melalui skim ini, ia mensasarkan mereka yang tidak memiliki dokumen sokongan seperti penyata gaji atau penyata KWSP yang diperlukan untuk pinjaman bank, akan tetapi ia membolehkan mereka mendapat pinjaman sehingga 100% termasuk kos berkaitan seperti insurans, yuran guaman, dan duti setem. Antara bank yang menyertai skim ini termasuk Bank Islam, Bank Rakyat, Maybank Islamic dan BSN. Dari segi had pembiayaan, pemohon dibenarkan untuk mendapatkan pembiayaan sehingga RM500,000 yang merangkumi bukan sahaja harga rumah, tetapi

juga kos sampingan seperti perlindungan insurans (MRTA/MRTT), fi guaman, kos pindah milik (LTHO), dan yuran penilaian. Dari sudut tempoh pembayaran balik, pemohon boleh mendapatkan tempoh pembiayaan sehingga 35 tahun atau sehingga mencapai had umur kelayakan, bergantung yang mana lebih dahulu (Syarikat Jaminan Kredit Perumahan, 2025). Pendekatan ini bertujuan mengurangkan halangan pembiayaan dan meningkatkan peluang pemilikan rumah dalam kalangan B40 dan M40 (Kementerian Kewangan Malaysia, 2020). Skim ini turut diperkasakan melalui pembentangan bajet tahun 2022 dengan jumlah peruntukan sebanyak RM2 bilion. Petikan daripada berita Utusan menyatakan Kerajaan Malaysia telah memperkukuh peranan Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) khususnya kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana yang bekerja sendiri tanpa slip gaji tetap (Hendra Winarno, 2024).

6.2.3 SJKP MADANI

SJKP MADANI pula ialah versi penambahbaikan kepada skim asal SJKP, yang diperkenalkan oleh kerajaan dibawah inisiatif Belanjawan MADANI 2023. Ia memperluas manfaat kepada golongan B40 dan M40 dengan peningkatan jumlah jaminan kepada RM5 bilion (Hendra Winarno, 2024). Dari segi had pembiayaan, pemohon boleh mendapatkan pembiayaan sehingga RM360,000 yang merangkumi sehingga 100% daripada harga rumah kediaman dengan meliputi nilai tambahan sehingga 20% daripada harga rumah bagi menampung kos berkaitan seperti perlindungan insurans hayat/ takaful, yuran guaman dan penilaian, kos pemindahan milikan (LTHOT), kos pengubahsuaian awal rumah dan pembelian perabot asas. Dengan memperkenalkan jaminan pembiayaan sehingga maksimum 120% tersebut, ia menjadikan skim ini lebih komprehensif berbanding pinjaman konvensional. Secara keseluruhannya, struktur ini menjadikan SJKP MADANI sebagai salah satu bentuk pembiayaan kreatif paling komprehensif di Malaysia yang membolehkan pemilikan rumah pertama tanpa deposit (Skim Jaminan Kredit Perumahan, 2025).

6.3 *Faktor- Faktor Mempengaruhi Keberkesanan Terhadap Pembiayaan Kreatif*

Apabila membicarakan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi tahap keberkesanan pembiayaan perumahan kreatif, ia terkait cara seseorang individu memahami, menilai dan menerima manfaat daripada pelbagai produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh pihak institusi kewangan dan kerajaan. Melalui faktor-faktor ini, ia akan mewujudkan persepsi dari aspek keberkesanan yang terbentuk melalui kombinasi pengalaman, pengetahuan, tahap pendedahan maklumat atau lain-lain lagi.

6.3.1 Pengetahuan

Pengetahuan dalam pembiayaan perumahan adalah faktor penting yang mempengaruhi keberkesanan pembiayaan kreatif. Ia boleh dianggap sebagai sejauh mana individu dapat memahami konsep, mekanisme dan manfaat pembiayaan kreatif. Individu yang mempunyai pengetahuan yang tinggi cenderung untuk membuat keputusan kewangan yang lebih tepat dan bersesuaian dengan kemampuan mereka seterusnya dapat meningkatkan penggunaan serta keberkesanan pembiayaan kreatif.

Mengikut kajian oleh Ananthan Munisamy et al. (2022), terdapat satu model literasi kewangan yang meniliti bagaimana pengetahuan, sikap dan perilaku individu terhadap kewangan yang akan memberi kesan terhadap tahap sosioekonomi isi rumah B40 di Malaysia. Kajian tersebut mendapati golongan B40 masih memiliki pengetahuan yang rendah dalam perihal kewangan dan tidak mempunyai wang simpanan yang mencukupi. Hubungan yang signifikan ini akan mempengaruhi individu dalam membuat keputusan pembelian rumah dan pengurusan dalam perancangan kewangan jangka panjang. Oleh itu, tahap pengetahuan dalam kalangan pengguna perlu dipertingkatkan melalui program pendidikan dan kesedaran agar ekosistem kewangan ini dapat berkembang secara adil dan mampan. Dalam hal ini, peranan kerajaan dan institusi kewangan adalah amat penting dalam memperkukuhkan mekanisme pembiayaan sedia ada agar lebih inklusif dan mudah diakses.

6.3.2 Kesedaran

Kesedaran turut menjadi faktor utama terhadap pembiayaan kreatif. Kesedaran seseorang boleh mempengaruhi penerimaan seseorang terhadap skim yang ditawarkan dengan lebih meluas, dan boleh menyebabkan kepercayaan untuk mencuba pilihan alternatif yang ada. Tanpa kesedaran yang konkrit, potensi atau faedah sebenar terhadap pembiayaan kreatif tidak dapat dimanfaatkan sepenuhnya. Kajian Nur Fitriah Azmi (2019) mengkaji tahap kesedaran pengguna terhadap pembiayaan perumahan Islam dan beberapa faktor yang lain. Kekurangan maklumat boleh menyebabkan wujudnya salah tanggapan bahawa pembiayaan Islamik adalah merumitkan dan tidak kompetitif. Oleh itu, usaha meningkatkan kesedaran perlu melibatkan strategi komunikasi berkesan termasuk melalui media, kempen kesedaran dan peranan oleh pihak kerajaan dan institusi kewangan Islam dalam menjelaskan nilai sebenar produk kepada masyarakat umum. Selain itu, Kajian Akilu Aliyu Shinkafi et al. (2023) menekankan bahawa strategi kesedaran merupakan salah satu elemen dalam memperkukuh kefahaman masyarakat terhadap sistem perbankan Islam termasuk pembiayaan pinjaman perumahan. Kekurangan maklumat berkaitan produk tersebut akan menjejaskan keyakinan mereka terhadap sesuatu skim pembiayaan. Oleh itu, peningkatan kesedaran melalui pendekatan yang sistematik dilihat sebagai langkah kritikal dalam memperluas penerimaan masyarakat dan keberkesanan pembiayaan kreatif.

6.3.3 Penyampaian Maklumat

Aktiviti penyampaian maklumat yang berkesan berpotensi untuk meningkatkan pendedahan, kefahaman dan minat masyarakat ke atas pembiayaan kreatif. Kajian oleh Syifa Risheilla Inka (2023) meneliti bagaimana persepsi terhadap penyampaian maklumat memberi kesan kepada keputusan pengguna dan memilih pembiayaan pemilikan rumah di Institusi Perbankan Islam. Ia menunjukkan bahawa penyampaian maklumat merupakan faktor penting yang menyumbang kepada produk pembiayaan dimana ianya perlu dilaksanakan secara konsisten dan efektif menerusi media sosial, pameran hartanah, komunikasi secara langsung dan lain-lain bagi meningkatkan tahap kesedaran pembeli rumah. Apabila maklumat disampaikan dengan jelas dan menyeluruh, pengguna lebih mudah memahami manfaat, struktur pembiayaan seterusnya kesesuaian produk dan kelebihan skim pembiayaan yang ditawarkan. Strategi dalam pemasaran dapat membantu masyarakat mempelajari dan mempertingkatkan pengetahuan dalam pendidikan kewangan yang bermanfaat pada kehidupan mereka. Penyampaian maklumat yang dapat dilaksanakan secara jelas dan berterusan dapat memberi impak kepada keputusan pemilihan, dan seterusnya mempengaruhi keberkesanan.

6.3.4 Pengaruh Sosial

Pengaruh sosial merujuk kepada kesan yang diberikan oleh individu, kumpulan atau komuniti terhadap pemikiran, sikap, keputusan dan tingkah laku. Dalam konteks pembiayaan perumahan, pengaruh sosial ini akan membuat seseorang memikirkan keputusan berdasarkan nasihat atau pendapat oleh orang sekeliling terutamanya keluarga. Kajian Amer Azlan Abdul Jamal et al. (2015) menerangkan bagaimana pengaruh yang boleh membentuk tingkah laku dalam keputusan kewangan dalam kalangan pelajar Institusi Pengajian Tinggi di Kota Kinabalu, Sabah. Dapatan menunjukkan bahawa sokongan dan nasihat dari ahli keluarga merupakan faktor dominan dalam mempengaruhi individu untuk menyimpan wang. Oleh itu, peranan pengaruh sosial dapat dilihat relevan apabila nasihat daripada ibu bapa dan rakan-rakan yang berpengalaman akan mencorak tingkah laku untuk memilih sesuatu produk pembiayaan tersebut seterusnya meningkatkan keberkesanannya.

7. Potensi Pembiayaan Kreatif Dalam Pemilikan Rumah Mampu Milik

Pembiayaan kreatif adalah pendekatan alternatif apabila pembiayaan konvensional tidak dapat memenuhi keperluan sebenar masyarakat dalam menangani isu pemilikan perumahan. Dengan kewujudan pembiayaan kreatif oleh kerajaan, ia adalah alternatif yang lebih fleksibel berbanding pinjaman konvensional. Salah satu kelebihan pembiayaan kreatif ialah dapat mengurangkan beban kewangan awal pembeli rumah. Melalui skim pembiayaan kreatif, pembeli tidak perlu menyediakan wang pendahuluan dan memenuhi syarat-syarat permohonan yang ketat (Hendra Winarno, 2024).

Selain itu, pembiayaan kreatif ini membolehkan pembeli mengatur kewangan bulanan dengan lebih baik. Pendekatan ini sangat membantu mereka yang tidak bekerja tetap atau bekerja sendiri kerana mereka boleh merancang perbelanjaan bulanan tanpa menanggung ansuran bulanan yang tinggi.

Berdasarkan maklumat yang dilaporkan oleh Perbadanan Kemajuan Perumahan Johor (2025), Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) terus menunjukkan prestasi yang memberangsangkan apabila kadar kelulusan permohonan pinjaman mencatatkan peningkatan dari tahun 2024 hingga 2025. Perkembangan ini membuktikan keberkesanan peranan SJKP dalam memperluas akses pembiayaan perumahan, khususnya kepada individu yang tidak mempunyai pendapatan tetap atau rekod kredit yang kukuh. Secara tidak langsung, kemudahan pembiayaan yang ditawarkan berpotensi membantu lebih ramai rakyat, terutamanya golongan muda dan berpendapatan sederhana, untuk memiliki rumah mampu milik sebagai kediaman pertama mereka.

Keupayaan untuk memiliki rumah dapat meningkatkan kestabilan isi rumah, keselamatan keluarga, tempat tinggal yang memberi kestabilan dan keyakinan seseorang serta dapat menjaga kesejahteraan emosi individu. Tambahan lagi, risiko permohonan pembiayaan ditolak dapat dikurangkan terutamanya kepada pembeli yang tidak dapat mengikut syarat-syarat yang ditetapkan seperti tidak mempunyai slip gaji dan tidak dapat menyediakan deposit awalan. Ia juga dapat mengurangkan risiko kegagalan bayaran ansuran kepada institusi kewangan. Justeru itu, pembiayaan kreatif berpotensi untuk diberikan tumpuan agar dapat diperluaskan dalam membawa impak positif kepada pemilikan rumah mampu milik menerusi kaedah pembiayaan yang lebih fleksibel.

8. Rumusan

Secara keseluruhannya, isu pemilikan rumah mampu milik di Malaysia merupakan satu cabaran yang kompleks dan melibatkan pelbagai dimensi ekonomi, sosial dan kewangan. Pembiayaan perumahan memainkan peranan yang sangat penting sebagai penghubung antara harga rumah dan kemampuan pembeli. Situasi ini menunjukkan bahawa penyediaan rumah mampu milik sahaja tidak mencukupi sekiranya struktur pembiayaan tidak selari dengan realiti kewangan masyarakat. Kajian ini mengisi jurang dalam literatur tempatan dengan menilai keberkesanan pembiayaan kreatif secara lebih menyeluruh, bukan sekadar dari sudut persepsi atau kesedaran pengguna. Dengan menghubungkan faktor pengetahuan, kesedaran, penyampaian maklumat dan pengaruh sosial sebagai pemboleh ubah yang mempengaruhi keberkesanan pembiayaan kreatif, kajian ini menyediakan satu kerangka yang lebih komprehensif dalam memahami dinamika pemilikan rumah mampu milik di Malaysia. Selain itu, dapatan kajian ini juga berpotensi untuk dijadikan rujukan yang bermanfaat dan signifikan kepada pihak berkepentingan dalam usaha menambah baik pelaksanaan pembiayaan perumahan pada masa hadapan. Secara keseluruhannya, pembiayaan kreatif berpotensi meningkatkan akses pemilikan rumah dalam kalangan B40 dan M40. Namun, keberkesanannya bergantung kepada pelaksanaan yang telus, penyampaian maklumat yang berkesan serta kestabilan ekonomi makro. Kajian ini diharap dapat menyumbang kepada pemahaman lebih mendalam tentang keberkesanan sebenar skim pembiayaan kreatif dalam konteks Malaysia serta membantu memperkukuhkan sistem perumahan negara pada masa hadapan.

Rujukan

Akilu Aliyu Shinkafi, Sani Yahaya, Ahmed Ibrahim Mohammed, & Nor Aini Ali. (2023). Awareness strategies of islamic banking system: Evidence from Malaysia. *Review of Socio-Economic Perspectives, 8*(2), 87–94.

Amer Azlan Abdul Jamal, Wijaya Kamal Ramlan, Rosle Mohidin, & Zaiton Osman. (2015). The Effects of Social Influence and Financial Literacy on Savings Behavior: A Study on Students of Higher Learning Institutions in Kota Kinabalu. *ResearchGate*, *6*, 109–119.

Ananthan Munisamy, Sheerad Sahid, & Muhammad Hussin. (2022). A Financial Literacy Model of Malaysian B40 Households: The Case of Financial Well-Being, Education Level and Socioeconomic Status. *Universiti Kebangsaan Malaysia*, 1–9.

Aqlima Ramli, N., Nadiah Zainol, N., Syazwani Sukereman, A., & Arafah Ishak, N. (2024).

Exploring Issues and Enhancing Sustainability: Affordable Housing Dynamics In Malaysia. *Planning Malaysia: Journal of the Malaysia Institute of Planners*, *22*, 376–390.

Bank Negara, M. (2016). *Ketidakmampuan Memiliki Rumah*.

Berita RTM. (2025). *Kerajaan Perkasa Skim Jaminan Kredit Perumahan untuk Golongan B40 & Gig*. https://berita.rtm.gov.my/ekonomi/senarai-berita-ekonomi/senarai-artikel/kerajaan-perkasa-skim-jaminan-kredit-perumahan-untuk-golongan-b40-gig

Bernama. (2024, August). Tambah Baik Dasar, Galakan Pemilikan Rumah Pada Usia Muda. *Berita Bernama*. https://bernama.com/bm/news.php?id=2326729

Bob Blumenfield Council Member. (2023). Creative Financing to Support Affordable Housing. *Official Website of the City of Los Angeles*. https://cd3.lacity.gov/articles/creative-financing-support-affordable-housing

Ebekozien, A., Abdul-Aziz, A. R., & Jaafar, M. (2019). Housing finance inaccessibility for low-income earners in Malaysia: Factors and solutions. *Elsevier*, *87*, 27–35.

Farell Hazsan Emban Usman. (2019). *Macroeconomic Determinants Of Home Financing In Malaysia: A Comparative Analysis Of Conventional And Islamic Banks.* Universiti Utara Malaysia.

Federal Housing Administration. (2024). U . S . Department of Housing and Urban Development and Federal Housing Administration. *U.S Department of Housing*, 5–12.

Government United Kingdom. (2025). *Shared Ownership Homes: Buying, Improving and Selling*. https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme

Hafiz Ithnin. (2020, March). Persediaan Bayaran 10 Peratus. *Metro Harian*. https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/03/554040/persediaan-bayaran-10-peratus

Hendra Winarno. (2024, October). *Skim SJKP MADANI Bantu Pekerja Gig, Peniaga Kecil Miliki Rumah*. https://www.utusan.com.my/pilihan-utusan/2024/10/skim-sjkp-madani-bantu-pekerja-gig-peniaga-kecil-miliki-rumah/

Jabatan Penilaian, H. T. (2025). *Indeks Harga Rumah Malaysia*. www.jpph.gov.my

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. (2016). *Garis Panduan Perancangan Perumahan*.

Jabatan Perumahan, N. (2019). *Dasar Perumahan Mampu Milik Negara*.

Junaidi Awang Besar, Isma' Mohd Razali, & Rosniza Rose. (2020). Faktor Mempengaruhi Pemilikan Rumah dalam Kalangan Isi Rumah Berpendapatan Sederhana. *Akademika*, 90, *115–127*. https://doi.org/https://doi.org/10.17576/akad-2020-90IK1-09

Kementerian Kewangan Malaysia. (2020). *Bajet 2020*.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2016). *Skim Sewa untuk Beli Rumah PPR*. https://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/497

Kenneth T. Rosen. (1982). *Creative Financing and House Prices: A Study of Capitalization Effect*. Fisher Center for Real Estate and Urban Economics.

Khairudin bin Ali. (2011). *Faktor-Faktor yang Mempengaruji Kesedaran Manangani Masalah Keberhutangan Serius di Kalangan Penjawat Awam di Kuala Lumpur.* Universiti Utara Malaysia.

Mohamad Shahrul Mohd Yusof, Azlina Md Yassin, Mohd Hafizal Ishak, & Haidaliza Masram. (2023). Strategi Pemilikan Perumahan bagi Golongan Belia di Kluang. *Research in Management of Technology and Business*, *4*(1), 1450–1463. https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.100

Muhamad Tarmymy Che Ani. (2022). F*aktor-Faktor Cabaran Yang Dihadapi Oleh Pemaju Hartanah Dalam Pembangunan Rumah Mampu Milik.* Universiti Sains Malaysia.

Mustaffa Al Bakri, S. (2011). *Penyediaan Rumah Mampu Milik di Malaysia*. Universiti Sains Malaysia.

Nichols, R. (1975). *The Evolotion of Creative Real Estate Financing Techniques : Structures and Applications*.

Nor Diayanah Shohaimi. (2016). *Skim Sewa Beli Perumahan Awam dengan Masalah Pembiayaan*. Universiti Teknologi Malaysia.

Nur Fitriah Azmi. (2019). *Customer Awareness on Islamic House Financing in Malaysia.* Universiti Utara Malaysia.

Nurul Faziera Khairul Adlee, Masnita Misiran, Zahayu Md Yusof, Hasimah Sapiri, & Norani Amit. (2022). *Perception on Malaysia FundMyHome Crowdfunding Initiative for Affordable*

Housing. Universiti Utara Malaysia, 1–6. https://doi.org/https://doi.org/10.1063/5.0092730

Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor. (2025). *Data-Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor*.

Quan Gan, R. H. (2008). *Measuring Housing Affordability: Looking Beyond the Median*. https://www.researchgate.net/publication/222568247_Measuring_Housing_Affordability_Looking_Beyond_the_Median

Sathees Balachandru, Ahmad Firdhaus Arham, Muhammad Firdaus Aziz, Jamsari Alias, Mashitoh Yaacob, Ahmad Fadhly Arham, Ainoriza Mohd Aini, Nor Sabrena Norizan, Mohamad Zuber Abd Majid, Ahmad Nazrul Hakimi Ibrahim, & Nurul Hanis Aminuddin Jafry. (2023). *Analisis Penerokaan Faktor Ketidakupayaan Pemilikan Kediaman Mampu Milik dan Pemprofilan Pembeli Berkemampuan*. Universiti Kebangsaan Malaysia.

Shaifuddin, M. S., Abdul, N., Nik, R., & Ghani, A. (2022). Konsep Pemilikan dalam Pembiayaan Perumahan dan Kenderaan Berasaskan Akad Ijarah di Perbankan Islam serta Kesannya Kepada Akad Hibah. *Journal of Contemporary Islamic Law, 7*(2), 28–42.

Sirmans, G. S., Sirmans, C. F., & Smith, S. D. (1987). Creative Financing, House Prices, and Property Tax Inequities. *Urban Studies, 24*(5), 409-415.

Skim Jaminan Kredit Perumahan. (2025). *SJKP-MADANI*. https://www.sjkp.com.my/skim-my/skim-sjkp-madani

Suhaidi Abu Hassan, Rahisam Ramli, & Suhaimi Abu Hassan. (2021). Keperluan Parameter Syariah Kontrak Pintar Bagi Meningkatkan Keperluan Pemilikan Rumah Untuk Golongan B40. *'Ulwan*, 249–268.

Syafiq, M. A., & Adilah, S. F. (2022). *Kertas pembentangan inovasi dalam produk perbankan islam pembiayaan perumahan Maybank Islamic Berhad (MIB)*. *2022*, 0–23.

Syarikat Jaminan Kredit Perumahan. (2025). *Mengenai SJKP*. https://www.sjkp.com.my/en/about-us/about-sjkp

Sydney, M. C. (2025). *Federal Government's Shared Equity Scheme*. https://www.mortgagechoice.com.au/guides/home-ownership/help-to-buy-scheme/

Syifa Risheilla Inka. (2023). *Pengaruh PersepsiHarga, Lokasi, Promosi dan Religiusitas Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia*. Skripsi thesis, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.

Zulfadhli, W., Wan, S., Nooriani, T., & Ismail, T. (2021). Realiti Pelaksanaan Perumahan Mampu Milik di Malaysia. *Journal of Administrative Science*, *18*(2), 306–319.